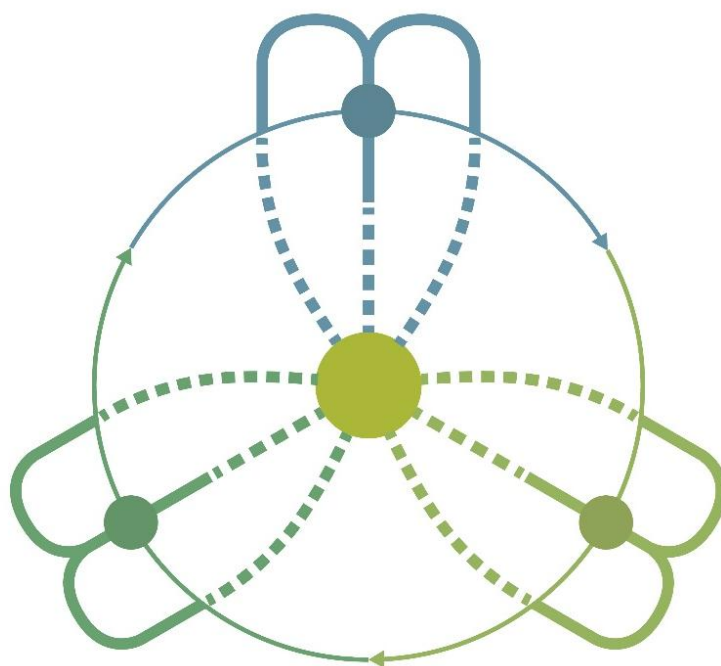


Územní studie
Nové centrum města Mariánské Lázně



gogolák + grasse
návrhová část

04/2026

Identifikační údaje

Objednatel

Město Mariánské Lázně
Ruská 155
353 01 Mariánské Lázně

Pořizovatel:

Městský úřad Mariánské Lázně
odbor stavební úřad
oddělení územního plánování
Příčná 647/3
353 01 Mariánské Lázně



Zhotovitel

gogolák + grasse, s.r.o.
Jaurisova 515/4
140 00 Praha 4

**gogolák
+ grasse**

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Lukáš Grasse
autorizovaný architekt ČKA 04642
T.: +420 728 555 462
E.: office@gogolak-grasse.com

Autoři:

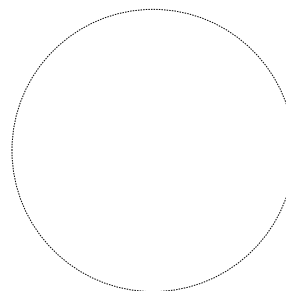
Ing. arch. Ivan Gogolák, Ph.D.
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. Milan Kubeš, DiS
Ing. arch. Veronika Vávrová

Ing. Petr Hrdlička
Ing. Petr Staněk

technická infrastruktura /vodní režim
doprava

04/2026

čistopis



Úvod

Podnětem pro pořízení územní studie je prověření případné dostavby řešeného území a navazujících vazeb, záměru města vybudování soustředěných služeb pro obyvatele a návštěvníky - nové radnice a souvisejících služeb v lokalitě centrálního parkoviště. Dále záměr města na vybudování bytových domů s dostupným bydlením v lokalitě Třešňovka. Z historických návrhů vyplynula potřeba vytvoření rezervy dopravního propojení mezi ulicemi Husova a Hlavní třída a zachování a rozvoj parkovacích kapacit. Jednou z nejdůležitější částí je také vytvoření nového ústředního městského veřejného prostranství zejména pro občany města a zajištění vazeb do blízkých parků (areálu kolem nemocnice – areál pro zdravotní a sociální služby) a sportovního areálu ploché dráhy.

Cílem územní studie je ověřit maximálně efektivní, logické, ekonomické a udržitelné využití potenciálu předmětného území se zaměřením na vybudování atraktivního městského správního centra Mariánských Lázní. Důraz bude kladen na kvalitu veřejného prostranství, provozu, prostupnost, udržitelnost a odolnost území, a to i ve vazbě na potřebnou občanskou, technickou a dopravní infrastrukturu. Záměrem je využití veškerých aktuálních moderních poznatků tvorby prostředí moderních městských center a zároveň respektování vztahu širšího okolí a statusu města – UNESCO. Výsledný návrh musí umožnit rozvoj území v krátkém až dlouhodobém horizontu a s reálnými náklady.

Obsah

Textová část

1. Idea - širší vztahy a řešené území	6
1.1. Širší vztahy	8
1.2. Řešené území	9
1.3. Dotčené a navazující území	9
2. Struktura	12
2.1. Základní principy rozvoje území	12
2.2. Podmínky využití	12
2.3. Podmínky prostorového uspořádání	13
2.4. Koncepce ÚS v komponentě UNESCO	16
2.5. Ilustrace	22
3. Infrastruktura	28
3.1. Dopravní infrastruktura	28
3.2. Občanská infrastruktura	39
3.3. Technická infrastruktura	42
3.4. Krajinná infrastruktura	46
4. Nástroje	50
4.1. Etapizace	50
4.2. Majetkoprávní vztahy	51
4.3. Územně plánovací dokumentace	53
5. Bilance	54
6. Projednání	56
6.1. Projednání hrubopisu	56
6.2. Doplnující projednání	70
7. Závěrečná doporučení	77
8. Pojmy a zkratky	78
9. Zdroje	78

Grafická část

01	Idea - širší vztahy	1 : 10 000
02.1	Struktura – obecná regulace	1 : 2 000
02.2	Struktura – ilustrace	1 : 2 000
03.1	Infrastruktura – dopravní a občanská	1 : 2 000
03.2	Infrastruktura – technická a krajinná	1 : 2 000
04.1	Nástroje - etapizace	1 : 2 000
04.2	Nástroje – ÚP a majetkoprávní vztahy	1 : 2 000
05	Axonometrie – ilustrace	

1. Idea - širší vztahy a řešené území

TĚŽIŠTĚ NOVÝM STŘEDEM SPOJENÝCH MARIÁNSKÝCH LÁZNÍ

Pomyslné těžiště města jako místo střetávání, obsluhy i udržitelného rozvoje. Je těžištěm na pomezí jednotlivých částí města s rozdílnou identitou - od hodnotného historického města na severu, propojení s krajinou na východu, vstupu do města na západě, až po jižní obytnou část města. Prolíná hodnoty těchto částí ve svém nitru – středu – těžišti města. Vše činí dnešní formou a s ohledem na zachování správné podstaty a odkazu na původní formální založení města.

Koncepce těžiště – středu města nevychází jenom z geometrické podstaty těžiště. Je rozvinutím silného historického jádra města a jeho přiblížením k všem občanům a uživatelům města s ohledem na posilování významu Mariánských Lázní jako lokálního centra. Pro tuto potřebu je vytvořeno ústřední formální jádro vnitrobloku, které je využíváno provozy blízkých objektů a jejich uživateli včetně návštěvníků a obyvatel.

Důležitým aspektem je také provázání tohoto bodu s dopravní infrastrukturou. Jedná se o pomyslnou „křižovatku“ hlavních tříd města a zároveň místo přestupů na hromadnou dopravu (železniční, autobusovou, trolejbusovou) nebo místem pro započítání výletů s dobrou vazbou na Ferdinandův pramen a dále do krajiny. Z údolí Úšovického/ Kamenného potoka se tak stává paralela k Hlavní třídě. Nový střed a historické jádro jsou spojeny v pomyslný aktivní okruh pro lázeňské procházky různého charakteru (dále i k Antoníčkovu pramenu, Rottovu pramenu nebo do rybníční krajiny okolí Hamrníků skrze Střed). Jedná se také o místo nového park and ride – P+R, které se stane bránou pro budoucí návštěvníky, nahradí dnešní kapacity v koncentrované formě jednoho objektu, a bude přestupním místem na jiný druh dopravy.

Samotné centrum je zástavbou koncipováno tak, aby bylo jasně rozeznatelným orientačním bodem, zejména pak samotná radniční budova. Ta by se měla sama o sobě stát objektem s jasným členěním a transparentností sloužící jako veřejný prostor pro správu města a sdílení občanů i uživatelů. Tomu by mělo napomoci částečně formální pojetí vnitrobloku, navrženého jako místa střetávání nesoucí lázeňskou promenádní tradici v dnešním pojetí.

Udržitelnost samotného středu je důležitým aspektem návrhu. Řeší se infrastrukturní otázky využití jednotlivých energetických zdrojů, dopravní modalita, sociální koheze v podobě možností veřejných prostranství a možností zástavby, dále pak krajinná infrastruktura skrze prvky kontinuity struktury krajiny (v podobě výrazných stromořadí) a modrozelené infrastruktury. Důležitým bodem koncepce je také etapizace v území, která umožní dané území rozvíjet postupně a přiměřeně regulovaně s ohledem na cíl, kterým je vytvoření hodnotného a provázaného středu města Mariánské Lázně!

1.1. Širší vztahy

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 01 Idea- širší vztahy m 1: 10 000.

Samotné Mariánské Lázně jsou spolu s Karlovy Vary a Františkovými Lázněmi součástí takzvaného Lázeňského trojúhelníku. Posílení těchto vazeb je dáno úvahou o přesunu železniční zastávky Mariánské Lázně Město a blízkosti vstupu do města v podobě železniční stanice a autobusového nádraží. Tyto body s dobrou dostupností pěších, turistických a cyklistických cest podpořené hromadnou a individuální dopravou napomáhají využitelnosti jako místa počátku (nebo závěru) různých výletů a cest po okolí.

Řešené území se nachází na pomezí jednotlivých čtvrtí města Mariánské Lázně a je typické svou výstavbou. Konkrétně se zde nachází sídliště u bývalého průmyslového areálu (západně od ŘÚ) navazující na hlavní železniční stanici. Jedná se převážně o bytovou strukturu, která obsahuje prostupné plochy městské sídelní zeleně. Na východní straně se nachází čtvrť Ušovice, která je tvořena především rodinnou zástavbou a která se postupně směrem k jihu rozrůstá na sídliště bytových domů. Jižní část je tvořena čtvrtí Hamrníky, která se dále od železničního koridoru proměňuje ze zahrádkářských osad či bytového sídliště Na Voře a prorůstá do krajiny v kombinaci s průmyslovými areály až po jasně vymezenou urbanistickou strukturu Hamrníky. Čtvrť historického lázeňského města je oddělena koridorem železnice. Zdejší historická struktura přímo navazuje Hlavní třídou na řešené území. Jedná se převážně o solitérní bytovou strukturu, která směrem ke kolonádě využívá terasy svahů. Západní okraj je tvořen komerční vybaveností obchodních řetězců včetně souboru panelové bytové výstavby Panská Pole se svými navazujícími prostranstvími.

Jednotlivé části jsou pak s územím propojené hlavními třídami, především silnicemi I/21, II/230, III/2114 a III/02110. Silnice I. třídy tvoří hlavní propojení s dálnicí D6. Městem prochází dopravní obchvat silnice II/230, která propojuje silnici I/21 a Bečov nad Teplou. Hlavní dopravní osa je tvořena městskými třídami ulicemi Hlavní Třída a Plzeňská. Koncepte zachovává zmíněná propojení včetně ulice Palackého. Z hlediska městské hromadné dopravy se ve městě nachází dvě železniční stanice. Stanice *Mariánské Lázně město* byla koncepčně přesunuta s ohledem na lepší dostupnost a svojí pozici vůči navržené struktuře řešeného území. Hlavní nádraží *Mariánské Lázně* slouží jako hlavní terminál hromadné dopravy, na který navazuje autobusové a trolejbusové nádraží. Město je obsluhováno trolejbusovou dopravou, která obsluhuje hustší osídlené celky včetně centra historického jádra Mariánských Lázní. Doplnující hromadnou dopravou jsou autobusové spoje, které obsluhují části území města a nejsou elektrifikovány. Součástí konceptu ÚS byly navrženy nové trolejbusové stanice. Město má bohatou síť cyklistické a pěší dopravy. Územím prochází cyklotrasa Euregia Egrensis, která vede přes lázeňská města Bavorsko – Duryňsko – Sasko – Čechy. Trasa je situována směrem východ – západ s ohledem na historické centrum města. Hlavní mezinárodní trasu vhodně doplňují cyklotrasy č. 2254 (Smetanova alej); 361 (alej Svobody); 2253 (směr Lázně Kynžvart); 2137 (směr Drmoul); 2138 (směr historické centrum – Rudolfův pramen); 2216 (směr lyžařský areál Mariánské Lázně). Městem prochází evropská dálková trasa E6 (směr Cheb – Alžbětín) a částečně evropská dálková trasa E3 (směr Slavkovský les); žlutá turistická stezka (směr Via Czechia jižní – Dolní Kramolín); zelená turistická stezka (směr Ledopád pod Valaším vrchem – E3 Slavkovský les). Krajina je prostupná díky husté síti nezpevněných, ale i částečně zpevněných, účelových komunikací. Jednotlivé významné trasy, které procházely řešeným územím, jsou zachovány. Stávající osnova cyklistické a pěší dopravy je doplněna o nové vazby. V řešeném území je umístěn helipad, který je dále koncepčně řešen blíže k nemocnici.

Tento skelet určený k pohybu je dále podpořen systémem veřejných prostranství, která prolínají město s blízkou krajinou. Jedná se hlavně o severní propojení tvořené hlavní parkovou osou, která je doplněna o rekreační aktivity v podobě léčivých pramenů, tenisových hřišť či sportovním areálem. Charakter historického města jako místa péče o zdraví podtrhuje i blízkost nemocnice ve vazbě na rekreační aktivity. Ná vaznosti jsou podpořeny i městským charakterem prostupu díky Hlavní třídě, která je hlavní kompoziční osou lázeňského města. Severní propojení svým rozsahem navazuje na řešené území. Nové centrum se v podobě městských parkových výsadeb/parkových ploch, ale i kompozičních uličních výsadeb propojuje s historickým centrem lázeňského města. Revitalizace blízkých ploch by měla být podpořena právě rozvojem řešeného území a měla by napomoci propojovat hodnoty, obyvatele a uživatele města. Významným krajinným propojením je oblast sledující osu železnice. Řešená lokalita navazuje na blízké plochy výsadeb panelových bytových domů, ale v širších návaznostech i na CHKO Slavkovského lesa, Lesní plochy Rottova údolí nebo na západní lesní plochy Suchého vrchu/Na Hvězdě. Jižní propojení prorůstá urbanistickým celkem Nového centra a navazuje na parkovou osu U Mlékárny. Osa vede kolem Mlékárenských rybníků až k územnímu celku Hamrníky.

Z pohledu infrastruktury se jedná spíše o místo nezatížené limity vyjma vedení železničního koridoru č. 149. Koridor je v blízkosti řešeného území umístěn převážně v zářezu. Limitem území je propojení řešené lokality s areálem nemocnice, které je řešeno dopravními prostupy (lávkami) nebo propojení lokality s areálem ploché dráhy, které je řešeno výhledově. Technická infrastruktura je v širších návaznostech ukládána pod zem a svým OP nenarušuje významně koncepci ÚS. S ohledem na koncepci ÚS jsou řešeny stávající limity technické infrastruktury přeložením.

Místo se stává hlavním správním bodem města díky pohodlné koncentraci jednotlivých funkcí a obsluhy pro obyvatele i uživatele území. Místem střetávání, které podporuje jeho pozici těžiště města.

1.2. Řešené území

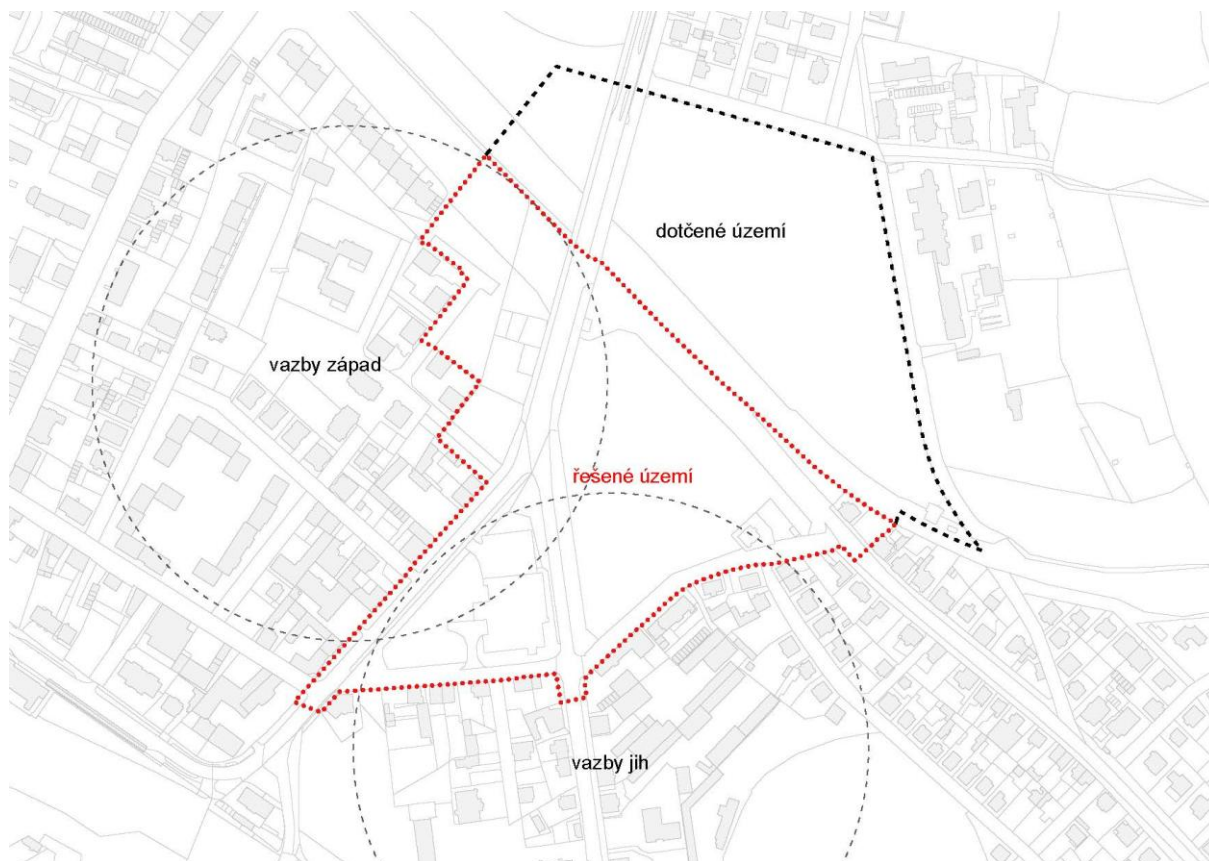
Řešené území se nachází ve správním území města Mariánské Lázně, v katastrálních územích Úšovice a Mariánské Lázně. Výměra řešeného území je cca 7,30 ha. Rozsah řešeného území je zobrazen v grafické části. Jižní hranici tvoří objekty ploché dráhy spolu s bytovými a vilovými domy ulic Plzeňská a Kollárova, východní hranici tvoří zástavba ulice Palackého a Na Průhonu, západní hranici tvoří ulice Hlavní třída, na kterou navazuje hustší bytová zástavba a MŠ, severní hranici tvoří bariera železniční dráhy 149 a parkové plochy včetně Bezručových sadů.

S ohledem na budoucí význam této lokality, která těží zejména z jejího umístění (spojnice Úšovice, Vora, Hamrníky, Mariánských Lázní, blízkost vlakového i autobusového nádraží), je nutné hledat vhodné návaznosti a propustnosti zmíněných lokalit s ohledem na bezpečnost a udržitelnost celku.

1.3. Dotčené a navazující území

Dotčené území přímo navazuje na řešené území. Jedná se o území, které obsahuje další podněty ke změně. Například navazující prostranství, možné pojetí regulace navazujících zástavby či navržené infrastrukturní úpravy nebo řešení napojení celku prostranství a zástavby. Dále bylo řešení doplněno o témata (vazby), které stanovují jednotlivá témata dotčeného území, které pomáhají zasadit řešenou lokalitu do celku města:

- a) **Dotčené území** – úprava parku (Bezručových sadů) s ohledem na kompozici a význam lázeňského parku (vytvoření nástupních bodů) se vstupem do Nemocnice; přemístění vlakové stanice s ohledem na návaznost nového centra; přemístění heliportu směrem k nemocnici v ploše parku Bezručových sadů; vazba skrze dotčené území k Ferdinandovu pavilonu a zakomponování stávajícího parkoviště;
- b) **Vazby jih** – vazba na ÚS; vhodná regulace stávající zástavby přilehající k řešenému území; úprava dopravního režimu ulice Kollárova (zklidnění formou jednosměrných komunikací) včetně úpravy stávající stopy ulice Kollárova x Palackého;
- c) **Vazby západ** – vytvoření možného dopravního napojení ulice Bezejmenná, které je vázáno na stavební povolení záměru; napojení ulice Bezejmenná na Hlavní třídu s ohledem na variantu dopravních křížení křižovatek, dále také v blízkosti ulice Na Průhonu;







2. Struktura

Kapitola popisuje základní koncepci rozvoje struktury území.

2.1. Základní principy rozvoje území

Charakteristika zástavby:

Centrum města je řešeno jako polyfunkční zástavba s mírou variability dle popsanych regulativů a umístění finální zvolené programové skladby zástavby. Možnosti etapizace, změny typologie a programu v čase jsou základem pro udržitelný a koncepční rozvoj území a jeho schopnost reagovat na vývoj požadavků společnosti na centrální prostor města, jeho těžiště, s důrazem na sociální koherenci s kohezí a udržitelnost řešení.

Komerční využitelnost parteru zástavby podporuje ekonomickou činnost a rozvoj základních služeb v městě. Administrativní funkce dodává území další pracovní možnosti, díky kterým vzniká předpoklad srozumitelného různorodého provozu nejen pro komerční služby. Součástí vybavení centra je i nabídka ploch pro dopravu v klidu, tedy i dostupnost nabídky služeb a vybavení spolu s vazbou na ostatní druhy dopravy jako startovací i cílový bod města.

Provázání se strukturou města:

Kompozice veřejných prostranství provazuje lokalitu města s krajinou. Opírá se v tomto o pohledové vazby definované v širších vztazích s ohledem na krajinný rámec okolní krajiny i města.

Nové centrum, které obsahuje správně vybavenost, je svým dopravním řešením směřováno k pobytové funkci prostranství díky upozadění dopravní funkce místních komunikací a úpravě stávající křižovatky nadmístních komunikací na Hlavní třídě zlepšující propustnost dopravního zatížení. Lokalita se tak stává přívětivou pro pěší a cyklistickou prostupnost. Řešené území může plnit společenskou, obytnou i reprezentativní funkci a stává se těžištěm života města.

Variabilita a polyfunkčnost:

Polyfunkční charakter prostředí a zástavby je předpokladem pro udržitelnost základní koncepce uspořádání lokality. Zapojení lokality do života města znamená vytváření prostředí nejen s bydlením, ale i vybavením, zázemím a službami pro každodenní život. Vazba na tyto funkce je dána rozložením hlavních veřejných prostranství řešeného území.

Charakter vybavení prostranství:

Řešení prvků a vybavení prostranství napomáhá vytvářet jednotlivá místa. Od jednoduchého posezení nebo zpříjemnění obývání hrou, až po identifikaci s místem. Prvky budou řešeny materiálově jako jednoduchý dřevěný a kovový mobiliář. Ve vnitroblokových prostorech se předpokládá umístění vodních, uměleckých prvků pro obyvatele a uživatele území.

Udržitelnost a odolnost:

V rámci řešení jsou vytvářeny také řešení, které mohou rozvinout předpoklady pro maximální udržitelnost a odolnost území. Zejména se pak jedná o možnosti variability programů a rozvoje v čase, provázání krajinné, technické a dopravní infrastruktury s občanským a obslužným využitím a využití vnitřních rezerv na podporu obrazu města v duchu jeho struktury i nových cílů.

2.2. Podmínky využití

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 2.1 struktura – obecná regulace v m 1:2 000.

2.2.1. Stavební bloky

Předpoklad funkcí na základě koncepce ÚS jsou popsány v kap. 4.3

Zde jsou popsány platné regulativy stávajícího platného Územního plánu Mariánské Lázně z roku 2002, OZV 1/2003, v platném znění po změnách, 1 -27 (2018), dále jen ÚPmML pro řešenou lokalitu:

SM – smíšené městské území:

Všechny lokality:

Je určeno pro bydlení, služby, veřejné stravování, veřejné ubytování, kulturu, maloobchod a nákupní centra.

Přípustné jsou zde stavby bytových domů, stavby pro administrativu, správu, školství, zdravotnictví a sociální péči, stavby pro sport a zařízení drobné výroby a služeb, které nenarušují požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.

Podle charakteru zástavby je smíšené městské území děleno na Sm1 (volná zástavba) a Sm2 (volná a bloková zástavba).

Plocha je určena a využita převážně k rozvoji polyfunkční zástavby městského charakteru s podílem bydlení, občanského vybavení, služeb a podnikatelských aktivit.

Podmínky využití jsou dále patrné i s ohledem na současné vytvářeny územní plán, který kontinuálně v koncepci pokračuje obdobným nastavením jejího funkčního využití s ohledem na tuto ÚS.

2.3. Podmínky prostorového uspořádání

2.3.1. Stavební bloky

Uliční čára/hranice bloku:

Vymezuje hranici pozemků zástavby od určených pozemků veřejných prostranství pro návrhový stav.

Stavební čára:

Stavební čára vymezuje rozhraní mezi zastavitelnou (stavbou hlavní) a nezastavitelnou (zahrada, vnitroblok, dvůr) částí pozemku, tedy prostor, uvnitř kterého může stavebník umístit hlavní stavební objekt při dodržení ostatních podmínek.

Stavební čára určuje polohu hrany hlavní stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Stavební čáru mohou překračovat jen některé architektonické prvky domu (např. přesah střechy, zastřešení vstupu a další nezbytné části stavby ne však arkýře, balkony apod.). Stavební čára se nevztahuje na podzemní garáže, které jsou 100 % pod úrovní terénu nebo upraveného terénu. Tyto podzemní garáže mohou vystupovat před stavební čáru, ale sahají nejvýše po uliční čáru. Stavební čáry mohou být dále upravovány výškovým akcentem.

Druhy stavebních čar:

Stavební čára pevná:

Stavba musí být umístěna hlavní (uliční fasádou) na stavební pevné čáře, jiné umístění se nepřipouští. Stavební čára pevná vymezuje důležitá nároží, která je nutno zdůraznit zástavbou. Hlavní stavba nesmí ustupovat od stavební čáry, tedy musí být umístěna na stavební čáře. Zástavba může, ale nemusí být v celé délce souvislá mimo část hranice bloku, pro kterou je stanovena podmínka pro aktivní parter stanovený.

Stavební čára otevřená:

Pozemek náležící k stavební čáře otevřené bude splňovat regulaci – hlavní stavba může ustupovat od uliční čáry. Objekt hlavní stavby musí být rovnoběžný s uliční čarou. Hlavní stavba nesmí ustupovat o více než 6 m od uliční čáry. Výjimkou je hranice uliční čáry ulice Bezejmenné a území stavebního povolení BD Třešnovka, kde objekty mohou ustupovat až o 13 m viz. grafická část 2.1. V případě umístění na uliční čáře musí být aspoň částečně umístěna (bodem) na stavební čáře. Zástavba může, ale nemusí být v celé délce souvislá, pokud není uvedeno jinak. Pokud náleží pozemek k více stavebním čarám, platí regulace hierarchicky v pořadí – stavební čára pevná, následně stavební čára otevřená.

Výšková hladina zástavby:

Stanovuje maximální počet nadzemních podlaží zástavby, případně možnost ustoupeného podlaží nebo podkroví. V celém řešeném území je stanovena maximální výška 6 NP. Ustoupené podlaží je takové podlaží sahající do výšky max. 3,5 m, které je ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře směrem do veřejného prostranství alespoň o 3 m s ohledem na výškové rozhraní objektů. Výšková hladina zástavby se vztahuje k příslušnému stavebnímu bloku.

Výšková hladina (počet podlaží) je počítána od výškové úrovně navazujícího veřejného prostranství. Maximální výšková hladina může být využita i při nižší podlažnosti, pokud se jedná o stavbu občanského vybavení a není překročena max. výška daná součtem výšek jednotlivých podlaží; v případě umístění parteru, lze výškovou hladinu upravit na 4,5 m NP pro aktivní parter. V případě parkovacího domu je stanovena výška 1 NP na minimálně 2,7 m. V případě objektů je stanovena výška 1 NP na 3,5 m.

Výškový akcent:

Vymezuje polohu výškového a prostorového akcentu v návaznosti na veřejné prostranství. Prostorové akcenty zvýrazňují hlavní veřejná prostranství a kompoziční osnovu struktury zástavby a rozvíjejí funkční a výrazový potenciál dominantních poloh struktury území. Prostorový akcent může být řešen jako výšková nebo kompoziční/významová dominanta v zástavbě bloku. Prostorový akcent může přesáhnout stanovenou výškovou hladinu zástavby o max. 4 NP v blízkosti příslušné značky grafické části studie. Prostorový akcent se dále může projevit odůvodněně jiným pojetím stavební čáry. Je tím myšleno využití specifickým architektonických forem v duchu celku koncepce řešeného území, které pracují s objekty jako významovými body, akcenty pro srozumitelnost i čitelnost celku i s ohledem na orientaci a výtvarnou architektonickou formu objektů.

Specifický akcent:

Značka specifického akcentu znamená, že zástavba v jeho blízkosti může prostorově zasahovat do ploch veřejných prostranství a rozšířit hranici bloku dle specifického architektonického ztvárnění (při zachování ostatních regulací), případně do něj přesáhnout vykonzolováním hmoty zástavby, balkóny, vikýřem či rizalitem specifického tvaru. V případě, že bude objekt určen částečné veřejné vybavenosti, je doporučeno jeho upřesnění skrze architektonickou soutěž nebo obdobný kvalitativní výběr zhotovitele. Dále specifický akcent umožňuje přesáhnout vykonzolováním hmoty zástavby do Prostoru toků. Další vlastnosti, které se nevylučují, sdílí s regulací Výškový akcent.

Regulační čára vymezující polohu prostupu:

Stanovený regulativ je propojen s regulační čarou prostupu. Je stanovena min. šířka pro prostranství 17 m. Velikost je stanovena s ohledem na dostatečnou rezervu šíře prostoru na základě možnosti umístění: vjezdů, výsadeb, vizuálního akcentu vnitroblokového prostranství atp.

Regulační čára prostupu bloku:

Vymezuje přibližnou polohu vstupů veřejného pěšího průchodu společně s vjezdy do PG stavebního bloku. Jedná se o stanovený regulativ bloku B.3 a B.4, kdy musí být zajištěn odpovídající průchod blokem (ulice Hlavní Třída x Bezejmenná; ulice Kollárova x Palackého).

Regulační čára prostupu:

Je stanovena regulační čára prostupu, která navazuje na regulační čáru vymezující značku polohy prostupu. Regulační čára je umístěna na osu zmíněného regulativu. Šíře regulativu musí být v souladu s výškovou hladinou zástavby s ohledem na oslunění nižších pater a komfortu využívání navržených objektů a možností vjezdů do podzemních garáží. Regulativ značí hlavní směry prostupu blokové soustavy s ohledem na uspořádání okolních částí. Regulativ současně vymezuje možné etapy hlavního bloku B.1.1 – B.1.3 a zároveň tvoří rozhraní či hranici bloků. Regulativ musí být provázán s veřejným uličním prostranstvím a parkovými/travnatými předprostory křižovek a vstupů.

Bod stanoveného vnitroblokového prostranství:

Je stanoven centrální bod vymezující polohu vnitroblokového veřejného prostranství. Bod navazuje na regulační čáru prostupu. Centrální veřejné prostranství musí obsahovat pobytové prvky, výsadby a vyšší podíl nepevných ploch (např. travnaté plochy). Na veřejné prostranství musí navazovat pěší vnitroblokové koridory, které zajišťují obsluhu objektů.

Umístění vjezdů do území:

Je vymezena značka umístění vjezdu do území (veřejné prostranství x blok). Vjezd do území musí mít min. šířku 6,0 m. Je přilehlý ke značce polohy prostupu. Regulativ je značen i s ohledem na specifčnost vjezdů s ohledem na regulativ stromořadí.

Doporučené polohy vjezdů:

Jsou stanoveny formou značky polohy vjezdů, všude tam, kde není umístěna regulační čára uličního stromořadí.

Předpokládané směry napojení vjezdů do podzemních garáží:

Jsou stanoveny předpokládané směry obsluhy ramp pro jednotlivé části bloků. Šipky značí doporučený regulativ obsluhy podzemních garáží tak, aby byla zajištěna možná variabilita zástavby.

Aktivní parter:

Aktivní parter určuje část uličního průčelí, kde je nutné v převažující části zástavby umístit podlahu 1. NP v návaznosti na přilehlé uliční prostranství tak, aby bylo možné tyto prostory z uličního prostranství zpřístupnit (tj. zajištění možnosti budoucího využití např. pro služby a občanské vybavení). Stanovený aktivní parter je ve vazbě na veřejná prostranství městského nového centra.

Hromadné garáže:

Značkou je vymezena vhodná poloha parkovacího domu s min. kapacitou 350 PS. Umístění hromadných stání v nadzemních podlaží je možné pouze v místech označených plovoucí značkou parkovacího domu.

2.3.2. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství:

Jsou stanoveny plochy veřejných prostranství zajišťující obsluhu technické, krajinné a dopravní infrastruktury.

Regulační čára uličních stromořadí:

Regulační čára obsahuje vždy doporučené umístění vjezdů, parkovacích stání a výsadby, většinou v pravidelném rozestupu (max. 13 m osy kmenů). Součástí regulační čáry uličního stromořadí je také vhodnost umístit plochy pro pěší a cyklistickou dopravu, navazující na krajinné prostupy, výsadby, vstupy a vjezdy do objektů.

Regulační čára kompozičních stromořadí:

Grafické znázornění obsahuje vždy kompozici navržené výsadby (v maximálním rozestupu 13 m osy kmenů). Součástí regulační čáry kompozičního stromořadí je také vhodnost umístit plochy pro pěší a cyklistickou dopravu, navazující na krajinné prostupy, výsadby a vstupy do objektů (ne však vjezdy). Součástí kompozičních stromořadí může být umístění vjezdů do území (značka) s ohledem na specifičnost bloku.

Parkové kompoziční osy a body parkové vybavenosti:

Jsou vymezené osy hlavních parkových kompozičních os. Osy fungují i jako hlavní krajinné propojení řešeného území a významných celků či objektů. Min. šířka kompozičních os je 2 m s ohledem na zajištění komfortního využívání lázeňského parku. Součástí parkových os jsou vybrané polohy pro umístění parkové vybavenosti s ohledem na významné křížení. Regulativ je doporučeně vymezen s ohledem na dotčené území.

Polohy předjezdů:

Jsou stanoveny polohy předjezdů sloužící pro obsluhu funkcí nebo jejich reprezentativní funkci. Min. šíře předjezdu je stanovena na 4 m. Vždy je umístěn u hlavních dopravních propojení funkční třídy MK C a silnice III. třídy. V grafické části 2.1 jsou značeny tři předjezdy. První předjezd je před blokem B.1.1 je umístěn z důvodu umístění radniční budovy a její reprezentativní činnosti ve formě obsluhy objektu a komfortu využívání. Předjezd před blokem B.1.3 a B.2 je umístěn s ohledem na variabilitu objektu přilehající k předjezdu. Jedná se primárně o zásobovací, reprezentační a obslužní funkci předjezdové plochy. V grafické části 2.2 jsou předjezdy součástí grafické hladiny vjezdy.

Napojení parků:

Jsou stanoveny vhodné polohy pro provázanost s parkovými plochami Bezručových sadů. Min. šíře prostupů je 4 m, předpokladem je využití lávek a mostních konstrukcí využívající svah železničního koridoru v zářezu.

Dopravní propojení:

Jsou stanovené dopravní propojení včetně jejich směrů provozu. Jedná se o úpravu stávajících ulic včetně koncepčního výhledu (ulice Hlavní třída x Husova). Dopravní propojení musí odpovídat charakteru dopravního zatížení a směrového řešení, které je stanovené.

Poloha uměleckého prvku:

Poloha uměleckého díla ve veřejném prostranství, například v poloze uličního křížení zejména ul. Kollárova x Plzeňská; ul. Hlavní třída x Kollárova; ul. Plzeňská x Palackého.

2.3.3. Ostatní

Bod křížení:

Je umístěna značka s ohledem na upozornění nutného důsledného upřesnění dopravního křížení Hlavní třída x Plzeňská a Hlavní třída x Palackého x Bezejmenná. Podoba dopravního křížení ovlivňuje podobu blokového naplnění tvarosloví B.1.1 a B.1.3. Primárním regulativem je zajištění komfortního propojení s ohledem na řešenou lokalitu včetně napojení na širší návaznosti a obecnou prostorovou přiměřenost v řešení území.

Přesunutí heliportu:

Je umístěna značka přemístění stávajícího heliportu. Regulativ je doporučeně vymezen s ohledem na dotčené území. Jedná se o ilustrativní umístění bude řešeno zpřesňovací dokumentací.

Přesunutí vlakové zastávky:

Je umístěna značka přemístění stávající vlakové zastávky. Regulativ je doporučeně vymezen s ohledem na dotčené území.

2.4. Koncepce ÚS v komponentě UNESCO

Kapitola pojednává o možných propisech koncepčního řešení územní studie do možných hrozeb, které byly popsány v lokálním managementu pro komponentu Mariánské Lázně, statku světového dědictví Slavná lázeňská města Evropy (aktualizace na roky 2023 – 2027).

V rámci koncepce územní studie se neřeší architektonická podoba objektů. Koncepce územní studie prověřuje stávající limity a hodnoty řešené lokality a určuje možné regulace pro reálné naplnění navržených jednotlivých bloků.

Definice hrozeb v lázeňském městě Mariánské Lázně:

1) Stavební vývoj:

Koncepce navrhuje ilustrativní řešení možné zástavby, která svým pojednáním nezapadá do koncepce monofunkčních bloků. Jedná se o menší bloky s polyfunkčním využitím, ve kterých jsou definovány pěší prostupnosti včetně lokálního vnitroblokového prostranství, které navazuje na tradici lázeňských náměstí/kolonád. S ohledem na stávající zástavbu a okolí řešeného území jsou navrženy přestavby/prostupy ve formě výhledu. Jednotlivé změny stávajících navazujících struktur pomáhají zasadit řešenou lokalitu do komponenty UNESCO.

2) Dopravní infrastruktura:

Úpravou dopravních vazeb, vztahů a propojení dochází k úpravě dopravních režimů, které byly rizikem pro komponentu, ale i pro část lázeňského města. Ulice Hlavní třída je upravena a zklidněna v části mezi terminálem MHD a vazbou na ulici Plzeňská, je šířkově upravena a zklidněna formou místní komunikace třídy C. Variantně jsou řešeny vazby na Hlavní třídu x Husovu, kde je navrženo možné dopravní řešení s ohledem na dopravní návaznosti obchodních decentralizovaných center. S přesahem do sociálních vazeb jsou navržena chráněná cyklistická propojení, která navazují na stávající síť cyklostezek a dochází tak k zajištění bezpečnosti dopravy včetně preference využívání nemotorové dopravy s ohledem na reprezentativní a administrativní funkci. Jsou zajištěny vazby na krajinné parkové plochy včetně vytvoření pohodlného nástupu objektu nemocnice a vazbou na navrženou radniční budovu. Součástí úpravy pěších a cyklistických vazeb je i přemístění vlakové stanice do více dostředného dění mezi zamýšlenou administrativní funkcí a park v podobě Bezručových sadů.

3) Dodávky energií a servisní infrastruktura:

Řešené území je napojeno na stávající infrastrukturní síť. Je tedy zabezpečen možný provoz jednotlivých funkcí. S přesahem do environmentálního hlediska jsou navrženy plochy HDV, které jsou poté odvedeny zpět do krajiny. Součástí návrhu HDV je i jejich využívání pro provoz navrhovaných objektů.

4) Znečištění životního prostředí:

Koncepce zástavby počítá s typem vytápění formou teplovodního přívaděče, který je v souladu s koncepcí udržitelnosti ÚS. Jsou respektovány původní výsadby, které jsou doplněny tak, aby byla akcentována provázanost krajinné a městské zeleně. Dochází k propojení mezi lázeňskou částí a komponentou UNESCO. Dále je navrženo oddělené kanalizační řešení, které je popsáno v části. 3 této kapitoly.

5) Využívání / změny biologických zdrojů:

Řešená lokalita a její blízké návaznosti neobsahují kategorie spadající do lesnictví, rybářství či myslivosti.

6) Dobývání nerostných surovin:

V řešené lokalitě a jejích blízkých návaznostech se nenachází bývalé či současné areály pro těžební činnost. Průmyslové areály stávající či historické se nacházejí v blízkosti ulic Nákladní, Okružní – Tepelská a Za Nádražím.

7) Místní podmínky ovlivňující materiály staveb:

Součástí koncepce jsou navrženy plochy parkování v podzemních garážích, které slouží pro jednotlivé funkce umístěné v navržených blocích. Pro podporu omezení mobility v historické části města, je navrženo i záchytné parkoviště v podobě parkovacího domu, který má kapacitu min. 350 vozidel. Předpokladem návrhu je elektrifikace jednotlivých odstavných ploch s ohledem na elektrifikaci mobility do roku 2050. Řešení má tak přesah do environmentálního pilíře územního plánování. Pro zlepšení dostupnosti a omezení vlivu znečištění ovzduší byla přidána další trolejbusová stanice, která podporuje preferenci VHD.

8) Společenské a kulturní využití kulturního dědictví:

Přemístěním radnice, respektive správního centra dojde ke zlepšení její dostupnosti. Vznikne legitimní centrum, které v současnosti chybí s ohledem na sociální dění místních obyvatel či návštěvníků lázní. Blok B.1.1-B.1-3 je ilustrativně řešen s ohledem na pořádání společenských akcí. Dochází tak k provázání historického a nového centra. Pozitivem je ekonomický přínos vznikající z turismu, nové centrum může vytvořit konkurenci a příležitosti pro maloobchod, který by splnil podmínku konkurence pro velké hotelové řetězce. Součástí koncepce je i úprava parkové plochy Bezručových sadů v předprostoru areálu nemocnice. Úprava svým pojednáním vytváří reminiscenci lázeňských parků a podporuje návaznost na nové centrum. Dochází k posilování hodnot území.

9) Jiné lidské aktivity

Součástí zadání ÚS je umístění objektu policejní služebny. Její umístění je vhodné i s ohledem na pravidelný perimetr dojezdu při vzniklých problémech a dostřednosti nového centra města.

10) Změna klimatu a náhle živelní události:

Součástí udržitelnosti je respektování tří pilířů (ekonomického, sociálního a environmentálního), které při správném propojení zajišťují spravedlivý a udržitelný rozvoj. Strategie koncepce územní studie vytváří systém hospodaření dešťových vod, retenční plochy, doplňujících energetických zařízení budov, využití obnovitelné energie (solární panely, drobné větrné mikrozdroje, využití teplovodu s ohledem na respirační zatížení atp.). Jednotlivé objekty budou řešeny ve standardu budov zajišťující závislost na energiích.

11) Náhlé ekologické a geologické události

Vzhledem k tomu, že nelze předpokládat nahodilé události nemá tato hrozba reálný dopad na řešené území. Je navržen koncepční komplexní přístup, který je provázán s dopravní/technickou/krajinou infrastrukturou včetně podmínek udržitelnosti provozu objektů, který podporuje rezistenci proti nahodilým událostem.

12) Invazní druhy / cizí druhy nebo nadměrné rozšíření druhů

Tato hrozba nemá reálný dopad na řešené území. Nelze předpokládat nahodilé události v podobě rozšíření invazního druhu. Součástí zelené infrastruktury jsou stanoveny podmínky pro použití lokálních druhů výsadby včetně podpory systémů (parků, travnatých ploch), tak aby byla zajištěna podpora stávajících živočišných druhů a přírodních ekosystémů.

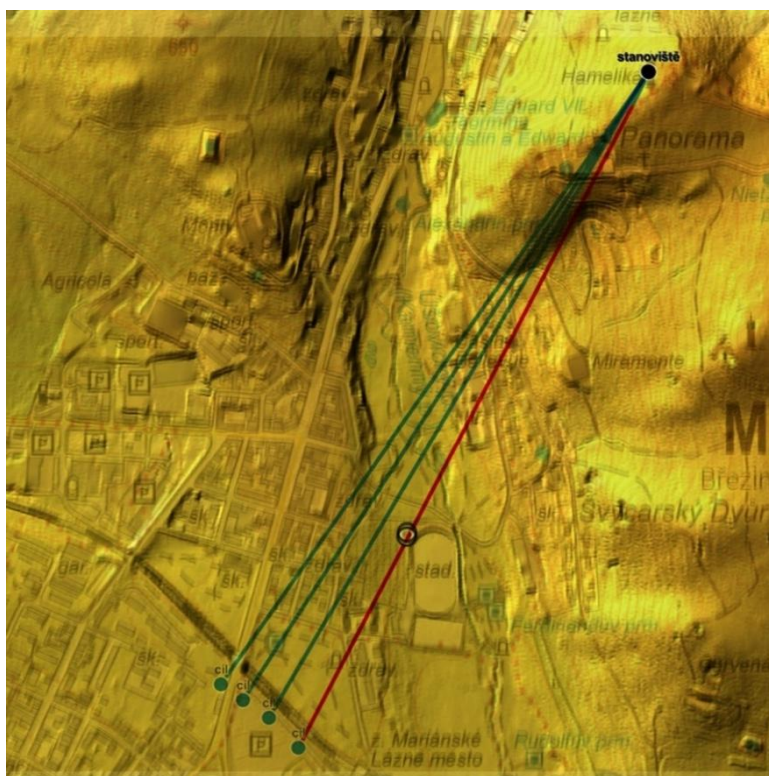
13) Manažerské a institucionální faktory

Vzhledem k závazkům k ochraně statku na národní, regionální i místní úrovni je tato hrozba málo pravděpodobná. Tlaky na místní, regionální a vládní výdaje jsou však neustále přítomné a současné převládající klima navíc naznačuje, že protichůdné tlaky se budou i nadále zvyšovat. Manažerské a institucionální faktory se odrážejí ve zranitelnosti vedení lázeňských měst vůči změnám priorit a principů demokratické kontroly, což by mohlo mít významný dopad na zdroje dostupné na ochranu, zachování a správu statku, na propagaci a rozvoj cestovního ruchu.

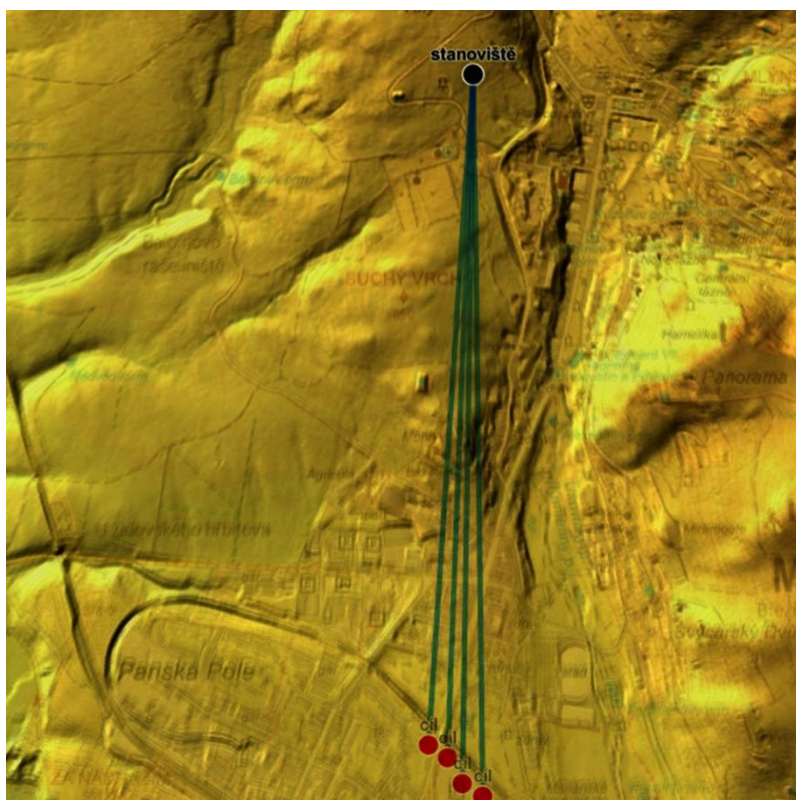
Vliv koncepce na významné výhledové body:

Na základě významných lokálních výhledových bodů, které jsou typické pro historické jádro lázeňského města (vyhlídka Karola, Mecséryho vyhlídka), byly provedeny analytické modely linií viditelnosti na řešenou lokalitu. Analytický model byl použit v podobě analýzy výškopisu ČÚZK (odkaz: <https://ags.cuzk.cz/av/> - linie viditelnosti, použito pro ověření a následné graficky editováno 1.12.2025).

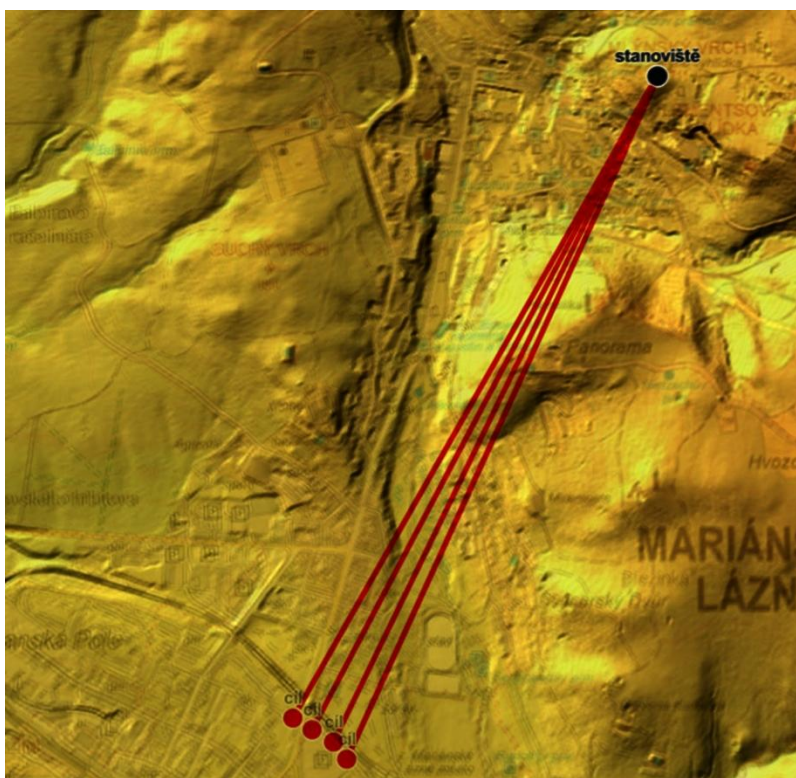
Zelená linie znázorňuje viditelnost na základě výškové hladiny morfologie terénu, červená linie znázorňuje nemožnost přímé linie na základě morfologie terénu. Požitá výška nad terénem byla 45 m. Předpoklad výšky podle regulativů by neměl překročit tuto hranici. Dva zobrazené modely (vyhlídka Karola, *Mecséryho*) byl výsledek modelu „cíl není vidět“ viz definice výše (rozdílné barvy jsou způsobeny morfologií terénu = překážka červená barva). U modelového zobrazení rozhledny Hamelika je výsledek „cíl je vidět“. Z hlediska terénní dispozice reálných pohledů není na vybrané body dominant vidět a to z důvodů, že model nezapočítává překážky jako jsou: výsadby, zástavby, rozhledové úhly rozhledny atp. Obecně model nevyužívá k výpočtu stávající výsadby a objekty zástavby. Z tohoto zobrazení tedy vyplývá, že výhled na vybrané ilustrativní navržené dominanty neumožňuje vizuální kontakt samotnou terénní konfigurací. Dá se předpokládat, že vegetační pokryv blízkých svahů znemožní všechny vybrané pohledy.



3/ výhled na řešené území (obr. 3 –výše - vyhlídka Hamelika)



4 a 5/ výhled na řešené území (obr. 4 –výše - vyhlídka Karola); (obr. 5 –níže - Mecséryho vyhlídka)





6 a 7 / zákresy z Hlavní třídy pohled JZ (obr.5 – výše- na úrovni křižení s ulicí Chebská); (obr.6 – níže - na úrovni Knihovny);





8 a 9 / zakres (obr.7- výše - Hlavní třída na úrovni Bezruč. sadů, směr JZ); (obr.8 – níže - ulice Palackého na úrovni vlak. stanice, směr SZ);



2.5. Ilustrace

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 2.2 struktura – ilustrace v m 1:2 000 obsahující ilustrativní architektonické řešení na základě podmínky využití a prostorové regulace.

2.5.1. Koncepční řešení blokové struktury

Veřejná prostranství: převážně zpevněná:

Jedná se o stejnou typologii jako u veřejných prostranství: převážně zpevněných dále viz kap. 2.4.2.

Veřejná prostranství: převážně nezpevněná:

Jedná se o stejnou typologii jako u veřejných prostranství: převážně nezpevněných dále viz kap. 2.4.2.

Zahrady:

Předpokládá se travnatý povrch, který bude primárně sloužit k částečnému vsakování dešťových vod, lze dále používat pro potřeby objektu. Jedná se o pobytové plochy náležící k objektům umístěným v přilehajícím bloku.

2.5.2. Veřejná prostranství: převážně zpevněná

Plochy primárně pojízdné:

Slouží k obsluze území pro různé druhy dopravy; mají charakter místních a silničních komunikací; předpokladem je živičný povrch.

Plochy primárně pochozí:

Slouží přednostně k pěší a cyklistické dopravě s vyloučením motorové dopravy mimo obsluhu a zásobování území; plocha má charakter místní komunikace skupiny D1 nebo D2;

plochy jsou dále členěny dle charakteru povrchu (krytu komunikace):

plochy primárně pochozí 1: standard povrchu vyjadřující akcent prostranství; přednostně kamenná dlažba

plochy primárně pochozí 2: standard kamenné dlažby;

plochy primárně ostatní: standard živičného krytu nebo kamenné dlažby

Plochy chráněných cyklistických propojení:

Slouží přednostně k pěší a cyklistické dopravě s vyloučením motorové dopravy mimo obsluhu a zásobování území; plocha má charakter místní komunikace skupiny D1 nebo D2; pro obousměrný provoz je šíře koridoru stanovena na 2 m; pro jednosměrný provoz je šíře koridoru stanovena na 1 m; předpokládané využití je živičný povrch s protiskluzovou ochranou.

Plochy vjezdů:

Jsou umístěné polohy vjezdů, které slouží pro obsluhu objektů umístěných v přilehajícím stavebním bloku; předpokládané materiálové využití je dlažba malého formátu.

Plochy předjezdů:

Slouží přednostně k pěší a cyklistické dopravě s vyloučením motorové dopravy mimo obsluhu a zásobování území; plocha má charakter místní komunikace skupiny D1 nebo D2; je kladen vysoký standard na materiálové provedení (kamenná dlažba).

Plochy parkování:

Plochy pro parkování, jsou součástí uličního profilu; přednostně řešeny se vsakovacími nebo zatravněnými povrchy podle charakteru navazujícího prostranství.

2.5.3. Veřejná prostranství: převážně nezpevněná

Městská parková zeleň:

Slouží k pobytovým účelům, především tam, kde se očekává větší pěší zatížení; ostatní související využití je přípustné za podmínky, že je v souladu s celkovým charakterem využitím území.

Městská krajinná zeleň (travnaté plochy):

Slouží k pobytovým účelům, především tam, kde se očekává větší pěší zatížení; ostatní související využití je přípustné za podmínky, že je v souladu s celkovým charakterem využitím území; předpokládá se převážně travnatý povrch a doplnění výsadbami; slouží jako doprovodná zeleň s ohledem na stávající kompoziční stromořadí.

Mlatové povrchy a parkové cesty:

Slouží k pobytovým účelům, především tam, kde se očekává větší pěší zatížení v okolí navržených parkových ploch, předpokládá se využití materiálů umožňující však v kombinaci komfortu pěší a cyklistické dopravy.

2.5.4. Vybavenost veřejných prostranství

Výsadby:

Druhová skladba se předpokládá z autochtonních místních druhů dřevin. Jsou ilustrativně navrženy předpokládané polohy výsadeb ve veřejných prostranstvích, viz regulační čára uličních kompozičních stromořadí. Polohy výsadeb budou koordinovány s výsledným řešením veřejných prostranství včetně dopravní a technické infrastruktury v podrobnější dokumentaci.

Mobiliář:

Jsou ilustrativně navrženy předpokládané polohy vhodného umístění vybavení veřejných prostranství (herní prvky, mobiliář, stanoviště stání pro kola, vodní prvky atp.).

Polohy prvků vybavení budou koordinovány s výsledným řešením veřejných prostranství v podrobnější dokumentaci.

Předpokládané materiálové využití je formou dřevěných prvků a oceli.

2.5.5. Koncepce řešení vnitroblokového prostranství

Ilustrativní řešení vnímá vnitroblokové prostranství vymezené kruhovým půdorysem obklopeným vnitřní podnoží okolních objektů. Dvoupodlažní občansko-komerční využití těchto podnoží s možností využití jejich střeš rozšiřuje využití centrálního vnitroblokového prostranství.

Prostranství je vstupním předprostorem prostorových výškových akcentů zástavby i ostatních nárožních poloh. Napomáhá pojmout dvě vjezdové rampy roznášející vnitřní dopravu celku zástavby v rámci vnitřní krajiny tohoto prostranství.

Předpokládá se, téměř až, kolonádní charakter s vysokým využitím zahradního umění a krajinářské architektury s modelací terénu s vysokou pobytovou a zátěžovou kvalitou.

Ve vnitrobloku by mělo být umožněno pořádání akcí s pódiem (i drobné pódia), předzahrádky přilehlého parteru, pohyb na kolech i pěšky ne však jinými prostředky. V ústředním prostoru by měl být vodní prvek pro zajištění klimatické pohody celku.

2.5.6. Objekt radnice

V ilustrativním zobrazení je objekt radnice koncipován jako významný městský lázeňský objekt. Nárožní poloha a regulativy umožňují v rámci nároží ulic Palackého a Hlavní třídy prostorový akcent. Tato přídová pozice celého bloku je podtržena předprostorem v podobě veřejného prostranství s vlajkonosiči a blízkými propojeními se vzrostlými stromy.

Samotný objekt je ze západní strany, od Hlavní třídy, lemován stromořadím s cyklostezkou a dostatečným lemem chodníku a možností umístění zastávky hromadné dopravy. Ze severovýchodní strany, u ulice Palackého, je pak objekt přímo napojen lávkou k Chotkovým sadům v předprostoru radnice. U tohoto propojení se nachází možnost umístění zastávky hromadné dopravy spolu s možným přesunem železniční zastávky Město pro účely centrálního přestupu na různé módy dopravy.

Samotný objekt je uvažován jako centrální atriová stavba s nádvořím od parteru po střechu v části do vnitrobloku, který celý objekt propojuje společným prostorem. Parter, nástupní podlaží, by mělo mimo základní služby obsahovat vazbu na poštovní služby, případně občerstvení, pokud nebude přímo napojeno na stravovací a případné obchodní služby v části vnitroblokové dvoupodlažní podnože, která ho propojuje s tímto centrálním prostorem.

Kolem centrálního prostoru by měli být v 6 podlažích situován ochoz navazující na zasedací místnosti, místnosti služby pro občany apod. Atrium by mělo mít pobytový charakter s dostatkem světla a přirozenou rekuperací vrchním odvětráním. U fasády by pak měli být umístěny samotné kanceláře správy dle potřeby. Základní představa o hlavním sále/ sálech je buď zakomponování ve vizuální vazbě k parku, nebo v čele objektu s výhledem na město (případně i v poloze akcentu).

Střecha může být určena pro pobytové aktivity a vyhlídku (i v případě prostorového akcentu). Předpokládáme kombinaci pobytových prvků, krajinného pojednání zelené střechy a případných energetických řešení objektu.

Prostorové balance vycházejí z požadavků zadání pro radnici a pošty v této části. Je zde prostorová rezerva pro další specifické pojetí objektu v případě vhodnosti. Objekt samotný, pokud by nárožní hmota nebyla dostačující, může expandovat dle potřeb dále v rámci stavebního bloku.

Předpokládáme, že samotná radnice je pak dopravně obsloužena buď z ulice Palackého přímým sjezdem. Nebo napojením sjezdem také buď z této z ulice níže nebo z Hlavní třídy a dále v propojení s podzemními parkovištěm okolních objektů, pokud to bude žádoucí.

Samotný objekt by měl být vzorem v duchu udržitelnosti, stavební kvality a významu jako společensky sloužící prostor.

střecha objektů poskytuje
rozhled po Mariánských Lázních

hlavní jednací místnosti
je vhodné orientovat do čela
objektu k Hlavní třídě

je žádoucí aby byla střecha
pojednána jako pobytová s
krajinnou úpravou a umožněním
aktivit a akcí

atriové uspořádání dává
flexibilitu k různorodému
nastavení a rozmístění kanceláří

čelo objektu orientováno
k Hlavní třídě, spolu
s vjížkovými
a reprezentativním
předjezdem

místo pro MHD i zastavení
turistických autobusů

ilustrace ukazuje jiné naplnění
okolních objektů s komerčním
parterem a administrativní funkcí

podzemní parkování
může být propojeno
různorodým způsobem
s ohledem na konečné funkční
naplnění jednotlivých objektů

část pod foodcourtem
může být vhodně využita
pro zásoobování

hlavní rampy pro podzemní
garáže mohou využít různorodé
uspořádání podzemí

ilustrativní funkční schéma radnice

Výškové akcenty a střecha

umožňují umístění specifických
funkcí, mohou jim být hlavní sál/y,
jednací místnosti, vyhlídková místa
nebo prostory obsluhující využití
samotné střechy.

Běžné patro

by mělo poskytnout centrální atriový
prosvětlený prostor, který obklopují
postupně kontaktní místa
nebo jednací místnosti a pak samotné
kanceláře, každé patro bude určeno
specifickým oborům.

propojení s železnicí, do parků
a historického města

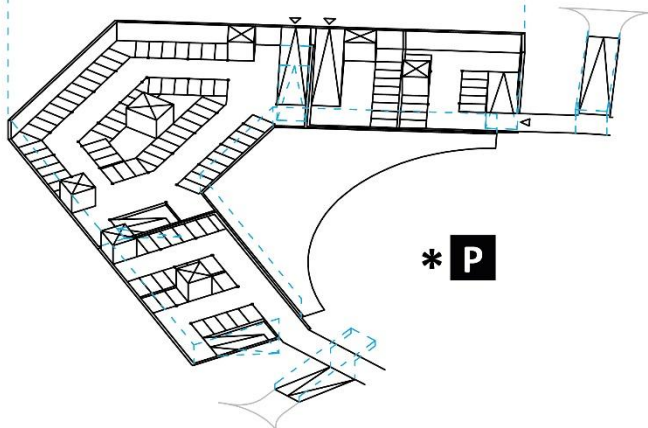
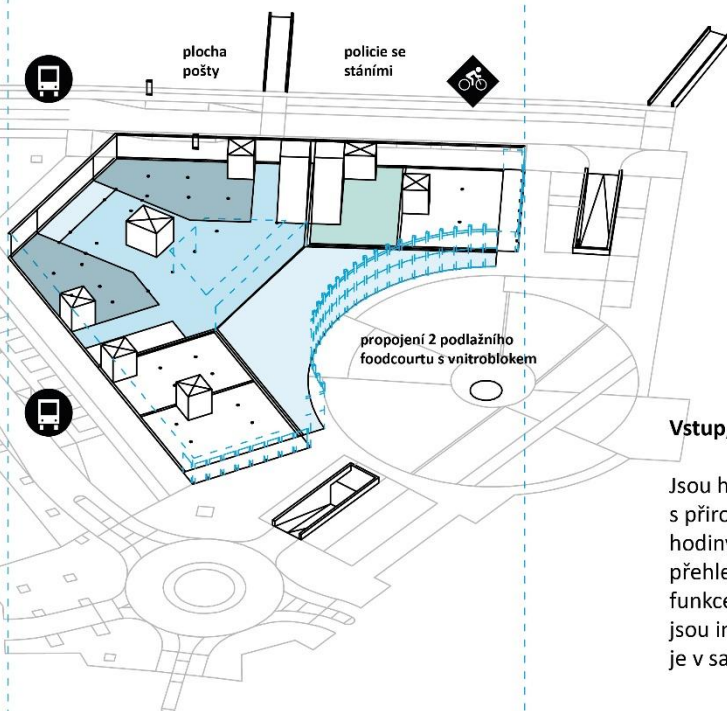
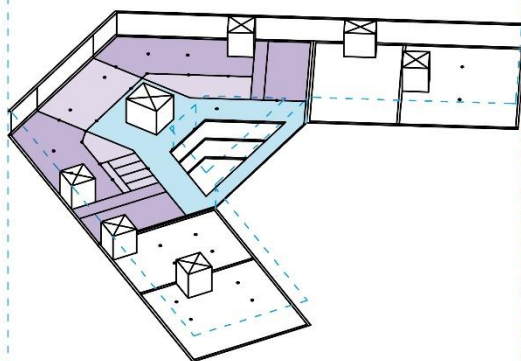
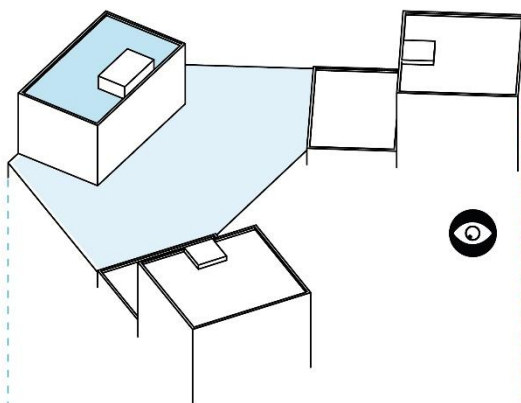
aktivní vnitroblok vytváří
atraktivní prostředí pro pobývání
i drobné akce

Vstup, pošta, policie a foodcourt

Jsou hlavní náplní parteru
s přirozenou přestupností v otvírací
hodiny, hlavní atrium by mělo
přehledně distribuovat jednotlivé
funkce, přičemž funkce pošty
jsou integrovány a policie
je v samostatném objektu.

Parkování a obsluha

je navrženo tak aby byly umožněny
různé možnosti propojení a násobení
podzemních podlaží dle potřeby,
řešení ovšem nevylučuje i jiné
uspořádání a zobrazení tak reflektuje
ilustrativní dělení funkcí
a jednotlivých objektů.







3. Infrastruktura

3.1. Dopravní infrastruktura

Řešená lokalita je napojena na stávající dopravní skelet města. Koncepce je řešena respektováním stávajících dopravních propojení a řeší primárně geometrii místních komunikací/silničních komunikací, dopravní režim a způsob dopravních křížení.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 3.1 Infrastruktura – dopravní a občanská m 1: 2 000.

3.1.1. Silniční doprava

Dopravní režim stanovené maximální dovolené rychlosti je vybrán s ohledem na koncepci ÚS. Předpokladem je nárůst návštěvníků v případě realizace prověřovaného území (radnice, aktivní partery, návštěvnické centrum atp.). Rychlost je stanovena s ohledem na bezpečnost provozu motorové i nemotorové dopravy (pěší – cyklo). Dalším prvkem, který je vhodný pro režim 30, je velký počet dopravních křížení. Maximální rychlost je zvolená o s ohledem na hlukové zatížení s ohledem na nárazníkovou zónu a oblast lázeňského města UNESCO.

VĚTEV „01“

Stávající silnice (III/2114) Plzeňská je upravena ve směrovém řešení a napojena na nově upravené křižovatky na VĚTEV „A.1, B.1.“. Předmětná část komunikace je upravena na dopravní režim 30. Součástí úpravy směrového řešení SIII Plzeňská je možnost napojení na ulici Bezejmenná a Hlavní třídu pomocí okružní křižovatky.

VĚTEV „A1“

Stávající místní obslužná komunikace funkční třídy D (MO1p – 2p/19,5-21,5/30/5,5 – 7,5). Je navrženo dopravní řešení na obslužný provoz v západní části za účelem znemožnění průjezdu z hlavních dopravních tahů. Komunikace je doplněna o podélné parkování a integrované výsadby v travnatých pásích. Součástí komunikace je umístění vjezdů do blokové struktury bloku B.2.

VĚTEV „A2“

Stávající silnice (III/02110) Hlavní třída je upravena na obousměrný dopravní režim místní komunikace funkční třídy C (MO2p/28/30/8,0) Je navrženo směrové a dopravní řešení na obousměrný dopravní provoz za účelem zklidnění dopravy z hlavních dopravních tahů. Komunikace je doplněna o podélné parkování, integrované výsadby v travnatých pásích a cyklistické propojení pomocí chráněných cyklistických tras.

VĚTEV „B1“

Úprava stávající místní komunikace ulice Kollárova x Palackého. Komunikace je upravena ve směrovém i dopravním řešení na místní komunikaci funkční třídy D (MO2p/14,0–19,5/30/7,0). Komunikace je doplněna o podélné a kolmé parkování s integrovaným stromořadím a výsadbami v travnatých pásích. Komunikace je upravena ve své stávající stopě formou zachování hlavní osy místní komunikace. Napojení na ulici Na Průhonu je řešeno formou vjezdů s vysokým standardem dlažeb pro zachování pomalého plynulého průjezdu s ohledem na stávající vjezdy.

VĚTEV „B2“

Úprava stávající místní komunikace funkční skupiny C ulice Palackého. Větev je upravena ve svém směrovém a dispozičním řešení jako místní komunikace funkční třídy C (MO2p/19,0-20,0/30/8,0). Jedná se o obousměrnou komunikaci, která obsahuje výsadby integrované do podélného stání a výsadby v travnatém páse. Součástí úpravy místní komunikace je doplnění nových trolejbusových zastávek, které vhodně doplňují docházkovou vzdálenost stávajícího systému MHD. Mezi koridorem železniční dráhy a tělesem dopravní komunikace je doplněn chráněný pás pro cyklistickou a pěší dopravu. Součástí komunikace je úprava stávajících ramenných trolejbusových sloupů, které jsou umístěny v travnatém pásu směrem k železničnímu koridoru.

VĚTEV „C1“

Úprava stávající silnice (III/02110) Hlavní třída s návazností na křižovatky Hlavní třída x Palackého x Bezejmenná a Hlavní třída x Plzeňská. Větev je upravena ve svém směrovém a dispozičním řešení jako silnice III. třídy (SIII2p/31/30/9,0 -13,5). Jedná se o obousměrnou komunikaci, která obsahuje výsadby integrované do travnatých pásů a rabat. Součástí úpravy

silnice je prostorové upravení stávajících trolejbusových zastávek s ohledem na polohu nově navržených bloků. Stanovený dopravní režim bude definován na základě vybrané typologie dopravních křížení.

VĚTEV „X1“

Na základě typologie dopravního řešení křižovatky Hlavní třída x Plzeňská je stanovena Větev ulice Bezejmenná jako průjezdná. Jedná se o místní komunikaci funkční skupiny D (MO2p/17,5/30/7,5). Jedná se o dopravní propojení v režimu zóna 30.

VĚTEV „X2“

Byla upraven stávající uliční profil ulice Bezejmenné. Jedná se o místní komunikaci funkční skupiny D (MO2p/16,0/30/7,0). Jedná se o dopravní propojení v režimu zóna 30.

Bod křížení:

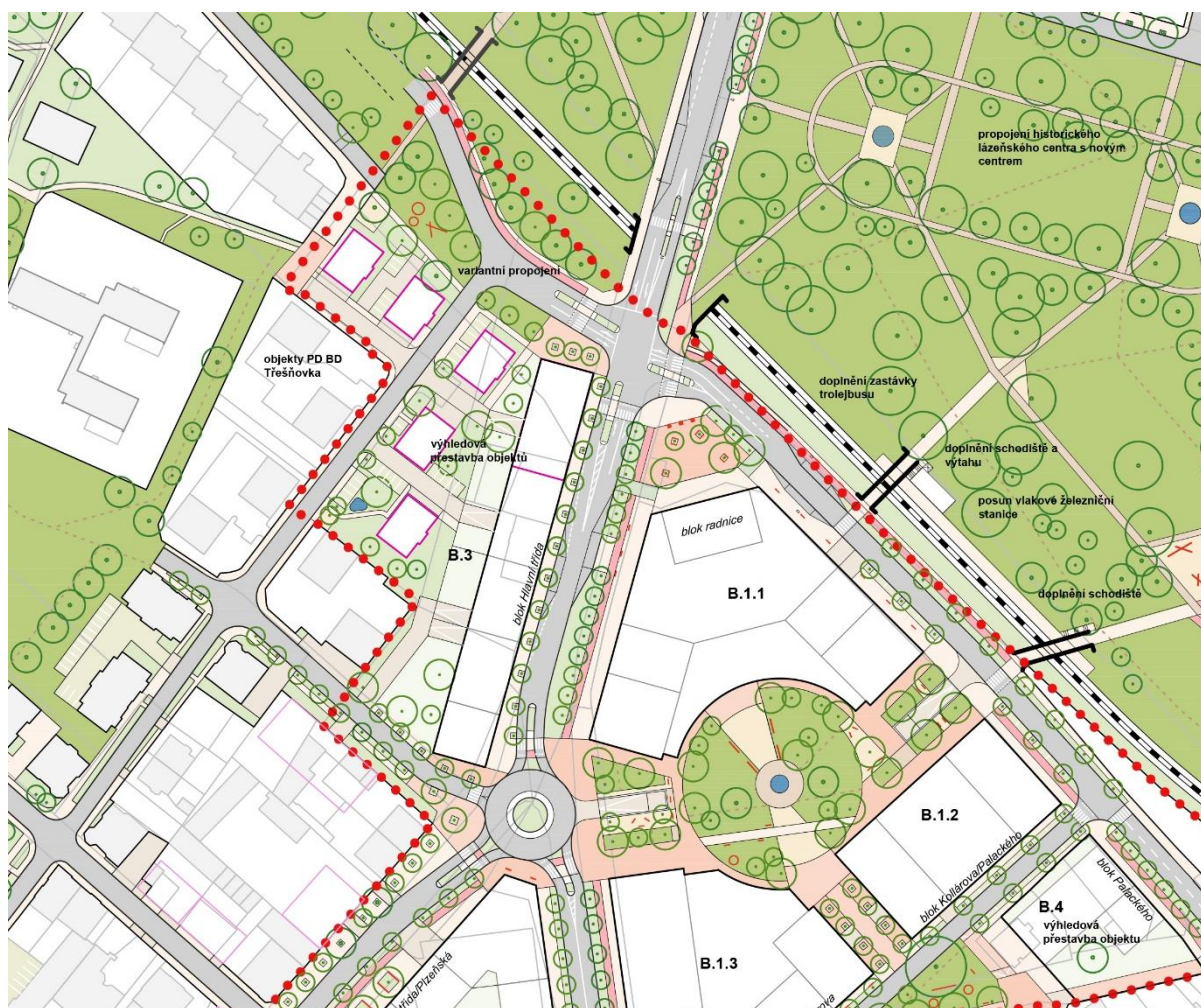
Jsou umístěny značky, které symbolizují nutnost upřesnění finální podoby dopravních křížení. Jedná se o křižovatky Hlavní třída x Palackého x Bezejmenná (Husova) a Hlavní třída x Plzeňská. Variantní řešení křižovatky Hlavní třída x Palackého a ulice Bezejmenná je napojeno na Hlavní třídu, jako místní komunikace funkční třídy D. Druhým řešením je řešení křižovatky napojením ulice Bezejmenná na Husovu ulici a Hlavní třídu. Z hlediska funkce místních komunikací funkční třídy C nebo D.

U druhé zmíněné křižovatky se jedná o dispozici OK a její parametry včetně jejího dostředného bodu, který má vliv na její umístění v prostoru včetně možnosti tvarosloví a dispozice bloku B.1.1 a B.1.3. Součástí OK je napojení na ulici Bezejmenná (místní komunikace funkční třídy C). Okružní křižovatku je možné zaměnit i za klasické T křížení pokud to bude žádoucí.

Z hlediska napojení Hlavní třída – Husova, je v grafické části zobrazené propojení zobrazené formou výhledu. Hranice koridoru jsou v šíři umožňující skladbu profilu oboustranné stromořadí, chodník, jednostranný (obousměrný) cyklistický pás včetně dopravních pruhů a odbočovacího pruhu směrem k ulici Hlavní třída.



12/ podoba dopravního křížení PD Třešňovka varianta A



13/ podoba dopravního křížení PD Třešňovka varianta B

V rámci obrázku 4 – 5 se jedná o zobrazení dopravních propojení. Navržená zástavba v bloku B.3 je pouze ilustrativní viz grafická část 2.2. Dopravní propojení vyplývá se stávající osnovy dopravního skeletu včetně vymezených koridorů ÚP.

Zobrazené řešení vyplývá z původních koncepcí územní studie, a tedy se jedná primárně o zobrazení dopravního napojení než o možné naplnění (ilustraci) struktury zástavby objektů.

3.1.2. Statická doprava

Zástavba území je obytná v bytových domech s výrazným podílem občanského a komerčního vybavení.

Bude zajištěn odpovídající počet dlouhodobých a krátkodobých stání výpočtem dle přílohy č. 1 vyhl. 146/2024 Sb.

Dlouhodobá stání pro zobrazenou koncepční zástavbu bytových domů budou zajištěna na pozemcích bytových domů formou podzemních garáží. V grafické části 2.1 jsou umístěny značky vjezdů a značky směru ramp do podzemních garáží. Ilustrativně jsou vjezdy a rampy řešeny v grafické příloze 2.2. Krátkodobá parkovací stání pro bydlení a občanské/komerční vybavení budou zajištěna v rámci uličních profilů a záchytného parkovacího domu v bloku B.1.2. Dlouhodobá parkovací stání pro bydlení a občanské/komerční vybavení budou zajištěna na pozemcích jednotlivých objektů formou podzemních garáží. Podíl vyhrazených stání pro vozidla osob se ztíženou schopností pohybu a pro osoby doprovázející dítě v kočárku (pro komerční funkce) bude řešen dle odpovídající legislativy. V rámci vjezdů do PG je doporučeno řešit závoru (vjezd do PG) v min. vzdálenosti 20 m od osy příjezdové komunikace (silnice III. třídy, místní komunikace funkční skupiny C). Vzdálenost se může lišit s ohledem na detailní návrh zprášující dokumentace s ohledem na plynulost provozu na OK Hlavní třída x Plzeňská.

3.1.3. Statická doprava - ilustrace

V grafické části 2.2 jsou zobrazeny ilustrativní hmoty objektů, které obsahují vždy podzemní garáže až o. 2 PP, případně více dle potřeby. Předpokladem pro blok B.1.1 a B.1.3 je umístění 2 -3 PP pro funkci parkování. Dané umístění je bráno s ohledem na umístění vjezdu. Poloha garáží musí být vždy pod úrovní terénu (1PP a méně).

Uliční profily jsou řešeny tak, aby umožňovaly umístění podélných nebo kolmých parkovacích stání. V grafické části 3.1 v řešené lokalitě je ilustrativně umístěn požadovaný počet stání v uličních profilech. Stání vždy navazují na předpokládanou polohu občanského vybavení nebo komerčního parteru. Celkový počet parkovacích stání v řešeném území vymezených regulační uliční čarou je **54 PS**.

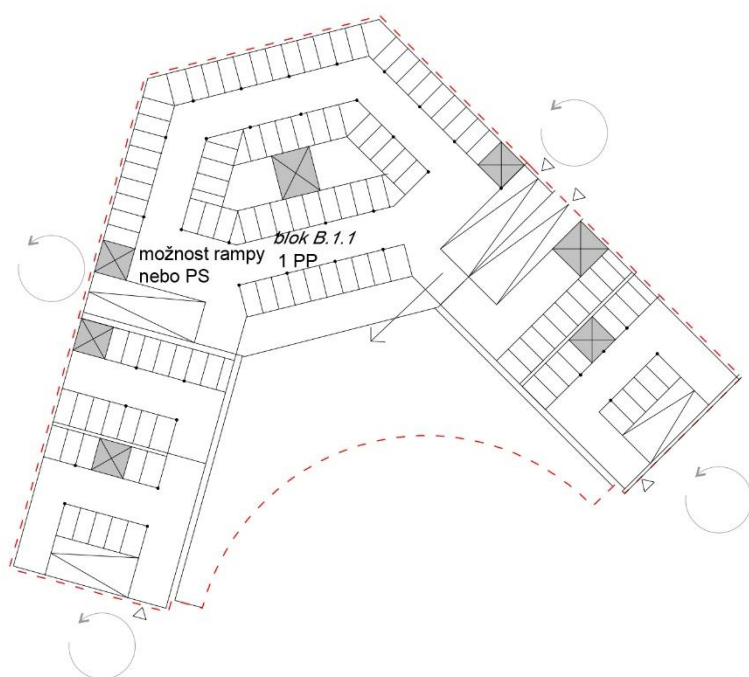
Součástí bloku dopravního řešení B.1.1 – B.1.3 je rozšíření umístění vjezdu do PG v parametru 6 m, aby bylo možné obsluhovat a zásobovat blok, případně byl umožněn příjezd IZS. Umístěný vjezd (rampa) sleduje geometrii regulační čáry prostupu a navazuje na VĚTVE „01, B1, B2 a C1“. Pro blok B.2 jsou vjezdy umístěny z VĚTVE „01“. Blok B.3 má umístěné vjezdy ze stávající ulice Bezejmenná. Blok B.4, který je vymezen formou výhledu zachovává původní vjezdy, v případě přestavby se předpokládá zajištění vjezdů v navrženém předprostoru bloku B.4 ve styku s ulicí Na Průhonu.

V bloku B.1.2 je v grafické části 3.1 vymezena značka parkovacího domu, který funguje jako záchytné parkoviště pro návštěvníky území včetně krátkodobého využití. Jeho poloha je vymezena s ohledem na velikost objektu i z hlediska architektonického umístění do celku. Náročná poloha je vhodná s návaznostmi ve směru lázeňská část – rezidenční část a ve směru hlavní příjezdové komunikace (Plzeňská) včetně komfortu výjezdu a vjezdu do objektu z hlediska návazností na místní komunikaci funkční třídy C. Z výše popsaných důvodů je poloha objektu umístěna v bloku B.1.2. Kapacita parkovacího domu je min. **350 PS** s ohledem na možnosti dispozice parkového domu, lze počet parkovacích stání navýšit až na **572 PS**. Předpoklad využití parkovacího domu je formou polyfunkčního využití v kombinaci komerční funkce i s ohledem na ekonomii výstavby. V případě reálných možností města/investora lze polohu parkovacího domu opustit.

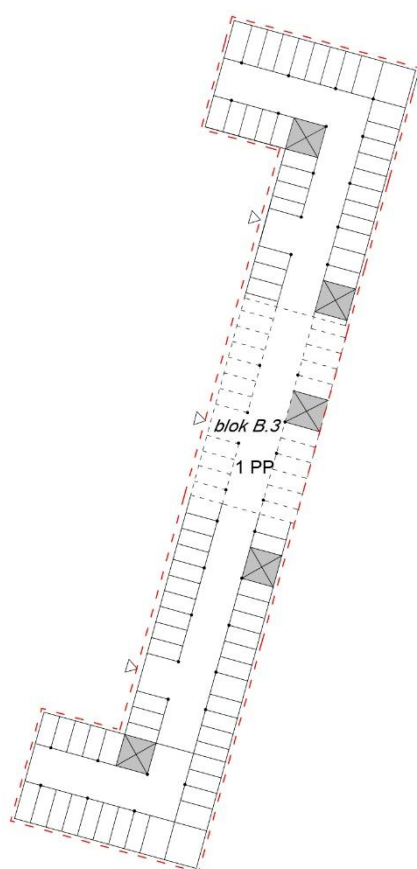
Kapacita podzemních garáží s převahou obytné funkce bloky B.2, B.3 a B.4 je **403 PS**. Kapacita podzemních garáží pro blok B.1.1 je až **333 PS**. Pro blok B.1.3 je kapacita podzemních garáží **216 PS**. Konstrukční délka je vymezena hmotou navržené zástavby, šíře PG je stanovena na min. 17 m, tak aby je bylo možné využít s ohledem na kapacity a ekonomickou náročnost výstavby.

Celková kapacita podzemní garáží bez parkovacího domu tedy pro obytné, komerční a občanské funkce je až **952 PS**. Výpočet vychází s ilustrativního řešení grafické části 2.2.

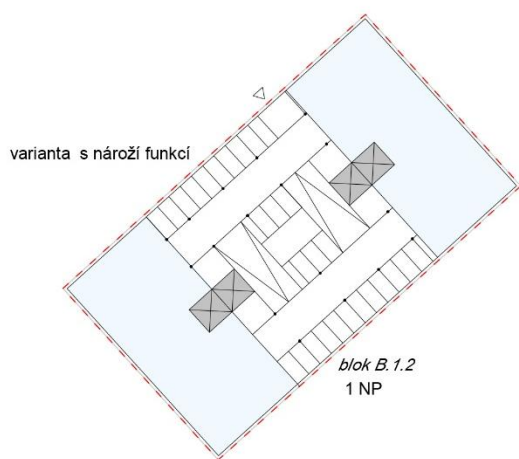
Jsou vypracovány ilustrativní koncepční schémata parkování v podzemních garážích. Koncepce řeší obsluhu objektů pomocí ramp a v parkovacím domu poloramp. Parkovací dům lze řešit variantně, na základě variantního řešení s ohledem na umístění funkcí dochází k změně možných parkovacích míst. Kapacity podzemních garáží jsou řešeny s ohledem na splnění potřebných kapacit jednotlivých bloků (bydlení, komerce, administrativa). Parkovací dům tak slouží primárně pro návštěvníky území. Jedná se pouze o koncepční možnosti řešení, přesné kompozice podzemních garáží bude řešeno dokumentací zástavby.



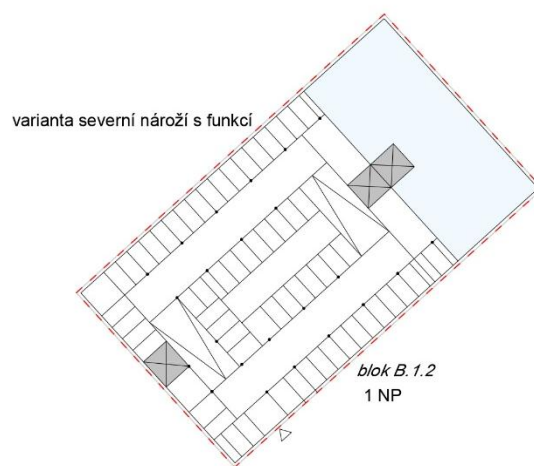
14/ koncepce PS v podzemních garážích bloku: B.1.1



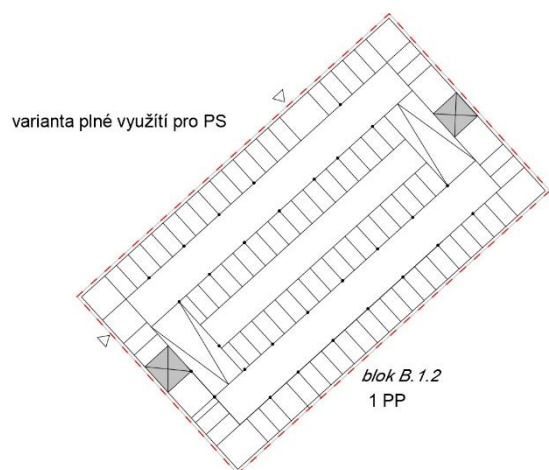
15/ koncepce PS v podzemních garážích bloku: B.3



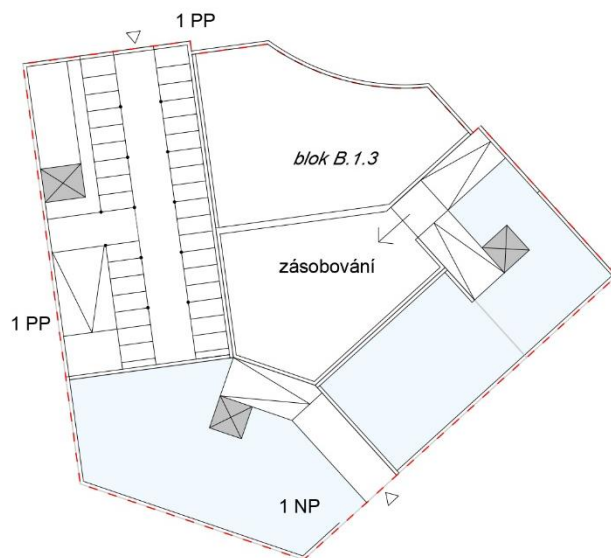
16/ koncepce PS v podzemních garážích bloku: B.1.2



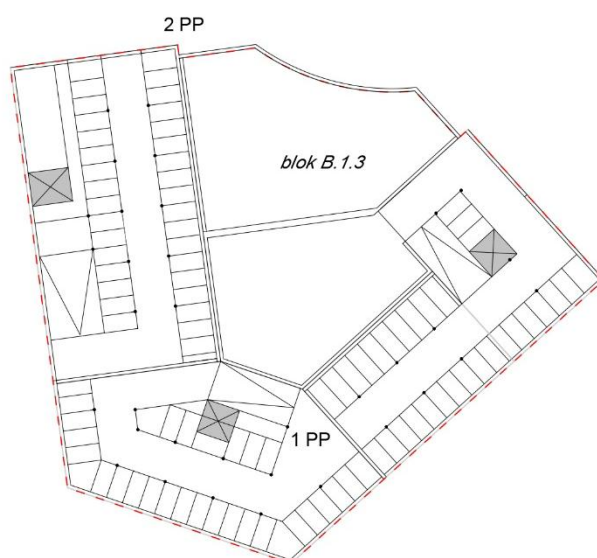
17/ koncepce PS v podzemních garážích bloku: B.1.2



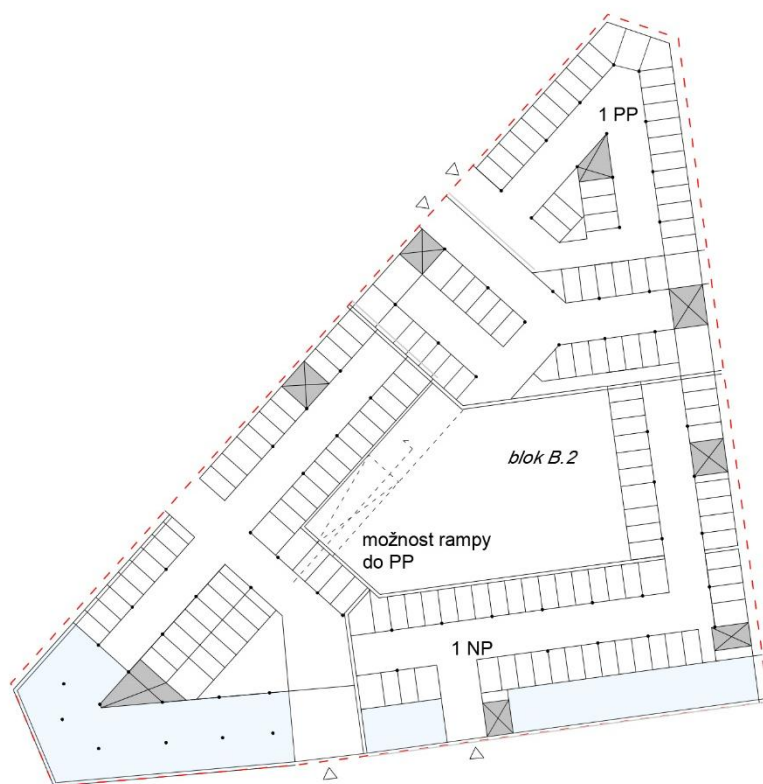
18/ koncepce PS v podzemních garážích bloku: B.1.2



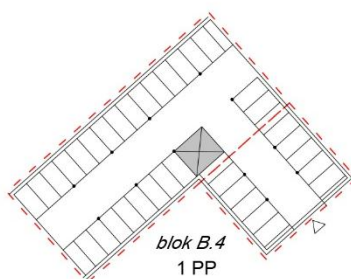
19/ koncepce PS v podzemních garážích bloku: B.1.3



20/ koncepce PS v podzemních garážích bloku: B.1.3



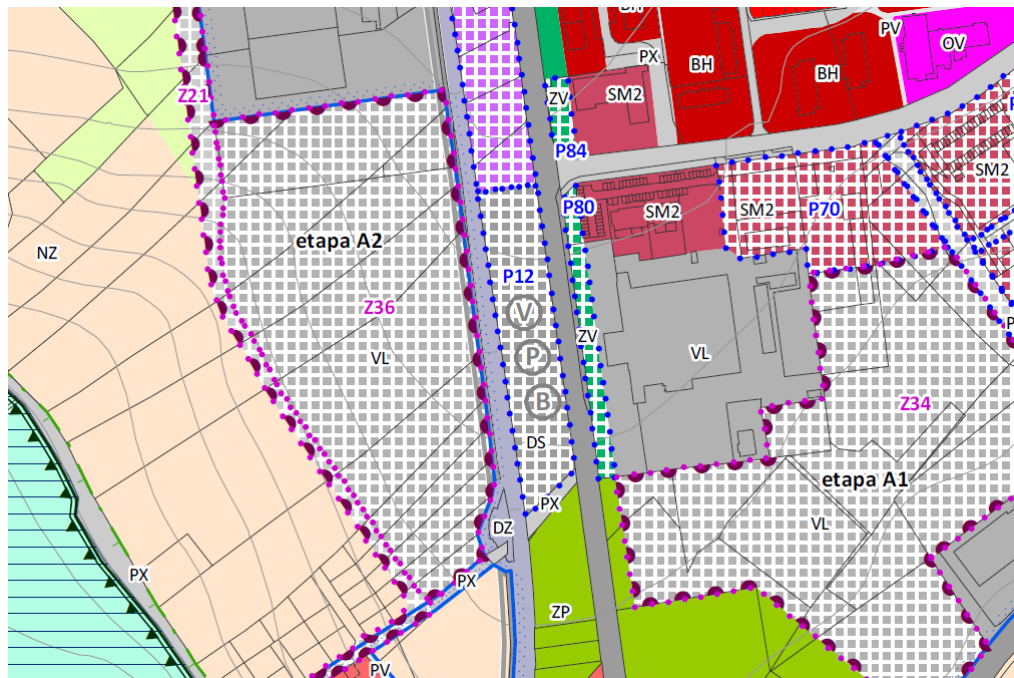
21/ koncepce PS v podzemních garážích bloku: B.2



22/ koncepce PS v podzemních garážích bloku: B.4

3.1.4. Statická doprava – veřejná doprava

V rámci koncepce dopravy v klidu, jsou v širších návaznostech umístěny plochy pro parkování návštěvnických autobusů. Původní plocha pro parkování návštěvnických autobusů byla v poloze centrálního parkoviště. S ohledem na celkovou koncepci dopravy v klidu je odstavná plocha umístěna na pozemku města s ohledem na koncepci projednávaného ÚP. Jedná se o plochu s rozdílným způsobem využití DS se značkou umožňující parkování autobusů.



23/ zamýšlená poloha odstavného parkoviště BUS

3.1.5. Hromadná doprava

V blízkém okolí řešeného území se nachází železniční koridor 149, železniční zastávka Mariánské Lázně město navazuje svojí spádovostí na řešenou lokalitu. Jižně od řešeného území se nachází hlavní železniční nádraží Mariánské Lázně, které je doplněno o autobusové / trolejbusové nádraží. Jedná se o hlavní nástupní / výstupní bod města.

- Stávající spoje veřejné dopravy:

Železniční stanice – Mariánské Lázně, město:

směr: Karlovy Vary, Bečov pod Teplou:

pravidelnost spoje: cca 30 min.

trolejbusová zastávka – Mariánské Lázně, Klas / Mariánské Lázně, Úšovická:

linka č.7 – směr: *Mariánské Lázně, Úšovice, Antoníčkův pramen – Mariánské Lázně, Úšovice, Antoníčkův pramen:*

pravidelnost spoje: cca 30 min.

trolejbusová zastávka – Mariánské Lázně, Úšovice, Lékarna:

linka č.7 – směr: *Mariánské Lázně, Úšovice, Antoníčkův pramen – Mariánské Lázně, Úšovice, Antoníčkův pramen:*

pravidelnost spojů: cca 30 min.

linka č.3 - směr: *Mariánské Lázně, Úšovice, Antoníčkův pramen – Mariánské Lázně, Úšovice, Antoníčkův pramen:*

pravidelnost spoje: cca 1 h 30 min.

Trasa trolejbusu prochází ulicemi Hlavní třída, Palackého v uličních prostorech se nachází zastávky (Hlavní třída: *Mariánské Lázně, Úšovická; Mariánské lázně, Klas*), (Palackého: *Mariánské lázně, Úšovice, Lékárna*).

- Další navržené zastávky pro spoje veřejné dopravy:

V rámci turistické dostupnosti jsou navrženy dva autobusové zálivy pro krátkodobé stání zájezdových turistických autobusů. Jsou umístěny za zastávku MHD Mariánské Lázně, Úšovická. Součástí BUS zálivů je předpoklad umístění v blízkých návaznostech (B.1.1 – B.1.3) potřebné sociální vybavení včetně například turistického centra.

trolejbusová zastávka – Mariánské Lázně, Úšovice, Radnice

Součástí koncepce ÚS byla doplněna trolejbusová zastávka Úšovice, Radnice, která vhodně doplňuje stávající zastávky MHD i s ohledem na záměr radniční budovy a vytvoření hlavního dopravního uzlu, který dopomáhá akcentovat administrativní funkci.

trolejbusová zastávka – Mariánské Lázně, Klas / Mariánské Lázně, Úšovická:

linka č.7 – směr: *Mariánské Lázně, Úšovice, Antoníčkův pramen – Mariánské Lázně, Úšovice, Antoníčkův pramen:*

Zde došlo k adjustaci polohy stávající zastávky bus/trolejbusového zálivu tak, aby byl zajištěn plynulý provoz v ulici Hlavní třída včetně předjezdů a nedocházelo ke kolizím s předjezdy.

Železniční stanice – Mariánské Lázně, město:

směr: Karlovy Vary, Bečov pod Teplou:

V prostoru ochranného pásma je nakládáno dle komunikace s DOSS uvedených v analytické části. Koncepce dotčeného území upravuje polohu stávající železniční stanice, která je přesunuta k navrženým prostupům parkových ploch. Dochází k akcentování administrativní funkce a nástupních VHD bodů, které vhodně zajišťují obsluhu zamyšlených funkcí. Rozměry nástupiště, jehož konstrukční délka je přibližně 100 m, jsou zachovány. Koncepce umožňuje umístění nové polohy vlakové stanice i ve směru Karlovy Vary. Zaleží tak na preferencích a možnostech města, v jakém směru zvolí umístění vlakové stanice.

3.1.6. Pěší a cyklistická doprava

V souběhu regulačních čar uličního a kompozičního stromořadí jsou vymezeny plochy pěší dopravy. Minimální šířka pro pěší dopravu je stanovena na 2 m. Součástí propojení řešeného a dotčeného území jsou navržené prostupy parkových ploch, které budou řešeny formou lávek, min. šířka je stanovena na 4,5 m.

Tyto lávky je možné případně řešit i s více krajinářským pojetím jako parková propojení. V tomto případě by byla pravděpodobně upravena jejich šířka, vhodnou lávkou k tomu je jižní a severní propojení.

V dotčeném území jsou pěší návaznosti značeny hlavními kompozičními osami parkových prostranství, které mohou sloužit i pro cyklistickou dopravu. Uliční profil je řešen standardem pěších koridorů po obou stranách jednotlivých uličních profilů. Jsou zachovány hlavní návaznosti na pěší evropskou stezku E6 s vazbami na areál nemocnice – ploché dráhy a terminálu MHD. Součástí pěších vazeb jsou i navržené pěší prostupy ve formě regulativu (regulační čáry prostupu).

Ulicí Kollárova prochází cyklotrasa č. 2137 (směr: Slatina – Mariánské Lázně), která obsluhuje autobusové nádrží a ulici U Nemocnice. V uličním profilu Hlavní třídy se nachází jednosměrná cyklostezka v každém dopravním směru, která umožňuje napojení na parkové plochy u Nemocnice Mariánských Lázní, Bezručovy sady a cyklotrasu 2068 Euregio Engresis. Návrhem došlo k dokončení propojení cyklistické dopravy ve směru lázeňské město – Ušovice a navázání na zmíněné cyklotrasy formou chráněných cyklostezek.

Ve vhodných polohách jsou v grafické části 03.1 formou značky zobrazeny vhodné polohy pro cyklistickou infrastrukturu (stojany cyklistických kol, dobíjecí stanice cyklistických kol atp.). Umístění zmíněného cyklistického vybavení je doporučeno v perimetru 10 m od středu značky.

Propojení ve směru lázeňské město – terminál MHD je řešen VĚTVÍ „C1, 01, A1 a A1“. Chráněné propojení je zajištěno pomocí odděleného dopravního pruhu včetně dopravních vodorovných značení na křižovatkách místních a silničních komunikací.

V rámci nejasnosti podoby dopravního bodu dopravního křížení je navrženo cyklistické propojení ve směru Husova – Hlavní třída, která podporuje provázanost s parkovým lemem a Bezručovými sady.

V směru lázeňské město – Palackého je cyklistické propojení navrženo na hraně terénního svahu železniční dráhy tak, aby vhodně navazovalo na cyklotrasu 2137, která je vedena rezidenční částí ulice Palackého. Výše popsané chráněné cyklistické propojení je navrženo v min. šířce 2 m. Úpravou profilu Plzeňská ve směru výpadové křižovatky směr Plzeň byl cyklistický pruh navržen v obou směrech. Pruh je oddělen od pochozích ploch a jeho šířka je 1 m.

3.1.7. Letecká doprava

V současném stavu se nachází v řešeném území v ploše centrálního parkoviště plocha heliportu. Plocha heliportu není vedena úřadem pro civilní letectví. Vzhledem k dostupným zdrojům se nepodařilo nalézt jeho výškové rozhraní a ochranná pásma.

Koncepcí dotčeného území ÚS přemísťuje heliport směrem blíže areálu nemocnice do Bezručových sadů za hranici drážního tělesa železniční dráhy. Přemístění heliportu bude řešeno pomocí leteckého předpisu Heliporty L14H a ochranná pásma pomocí leteckého předpisu letiště L14 hlava 11. V ÚS se jedná o ilustrativní řešení a místo pro umístění pro heliport bude prověřeno v jižní části města. Detailní řešení bude zpracováno zprášující dokumentací stavby heliportu.

3.2. Občanská infrastruktura

Ve výkresové části je vhodně doplněno grafické znázornění funkcí formou značek pro jednotlivé naplnění. Značka (R) značí radnici, (M) doporučenou polohu pošty, (P) doporučenou polohu policie ČR. Jsou také umístěné značky pro stanovený parter s ohledem na koncepční řešení struktury, ale i zapojení lokality do osnovy stávajících ulic. Zmíněné značky značí vhodnou polohu, která podporuje stavební náplň s ohledem na ekonomii výstavby, dostupnosti, koexistenci (objekty s více funkcemi) – „vše je na jednom místě“.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 3.1 Infrastruktura – dopravní a občanská m 1: 2 000.

3.2.1. Občanská infrastruktura – radnice

Koncepce ÚS vymezuje vhodnou polohu radnice s ohledem na hlavní kompoziční osy města. Budova radnice plní reprezentativní, politickou, ale i společenskou funkci v dějinách měst. Ilustrativně je radnice umístěna v cípu tvořeném ulicemi Hlavní třída x Palackého. Její pozice přímo navazuje na lázeňský bulvár v podobě právě zmíněné Hlavní třídy. Poloha tak propojuje lázeňskou část a Ušovické předměstí. Kompozičně se tak nachází v centrální poloze města, pomáhá propojovat dvě rozdílné tváře města a zajišťuje spádovost dějů, které mohou utvářet nové sociální dění. Předpokladem objektu radnice je umístění jídelny ve formě foodcourtu. Jídelna tak slouží pro pracovníky komerčních a administrativních funkcí, ale i pro návštěvníky či místní obyvatele. Hlavní poloha radnice je předpokládána v bloku B.1.1, kdy objekt svojí orientací navazuje na nakřížovatku Palackého x Hlavní třída, včetně vazby na historické centrum.

3.2.2. Občanská infrastruktura – pošta

Na základě požadavků zadání ÚS byl vznesen záměr umístit do řešeného území funkci pošty. Pro umístění funkce pošty je předpoklad v 1 NP hmoty navržených objektů. Vzhledem k požadavku požadované plochy, která je přibližně 600 m², je uvažováno její umístění v nárožních polohách. Jsou vybrané nárožní polohy v bloku B.1.3 (Plzeňská x Kollárova), B.3 (Bezejmenná x Hlavní třída) a v bloku B.2 (Hlavní třída x Kollárova). Poloha tak využívá uliční křižení pro jednoznačnou orientaci v území, ale i dostupnost z více směrů. Hlavní poloha je předpokládána společně s objektem radnice.

3.2.3. Občanská infrastruktura – policie

Součástí zadní ÚS je požadavek na umístění budovy policejní stanice. Pro objekt policie se jedná v celkovém pohledu města o rozumnou polohu. Městská centralizace této funkce je vhodná s ohledem na dojezdové vzdálenosti při práci tvorby pořádku a pomoci policie ČR. Stavební požadavek je přibližně 400 m². Umístění je uvažováno v místech, které umožňují rychlou reakci, včetně umístění vjezdů do PG pro služební vozidla police ČR. Vhodné polohy jsou v bloku B.1.3 (objekt ve styku s ulicí Kollarovou), nárožní poloha bloku B.2 (ulice Hlavní třída x Kollárova). V objektu B.2 je uvažováno o sdílené funkci společně s umístěním objektu pošty. Předpokladem tohoto řešení je vhodná vzájemná koexistence a umístění dvou funkcí do jedné hmoty i s ohledem na prostorové naplnění koncepce ÚS. Hlavní poloha objektu PČR je objekt přilehající k ulici Palackého v bloku B.1.1.

3.2.4. Občanská infrastruktura – komerční a administrativní

Koncepce ÚS studie umísťuje komerční a administrativní funkce převážně do bloku B.1.1 – B.1.3. Řešením se tak provazují vazby mezi radniční budovou, PČR a objektu Pošty. Součástí bloku B.1.1 je umístění zmíněného foodcourtu, koncepčně je objekt doplněn o 2 NP objekt, který svým pojednáním umožňuje umístění např. trhů, výstav atp. Objekt kopíruje geometrii vnitroblokového prostranství, které vytváří reminiscenci lázeňských kolonád. V umístěných dominantách se předpokládá umístění retailu. Kanceláře podporují dění v reprezentativní funkci a podporují i ekonomické nároky na výstavbu. Blok B.1.3 umožňuje naplnění PČR a pošty. Objekt je také doplněn o 2 NP, který sleduje osnovu geometrie kruhového vnitroblokového prostranství. Objekt může být využit podobně jako v bloku B.1.1. Blok umožňuje umístění retailu a variantně i bydlení.

3.2.5. Občanská infrastruktura – ostatní

V blízkosti dotčeného území a jednotlivých vazbách nalezneme dvě mateřské školky, a to MŠ Na Třešňovce a MŠ Křížkova. Jednotlivé kapacity jsou uvedeny v analytické části. V řešeném území nejsou navrhované školské funkce s ohledem na dostačující kapacity.

V rámci kulturních akcí je předpokladem umístění dějů v rámci stanoveného bodu vnitroblokového prostranství. Vnitroblokový prostor svým centrálním umístěním v rámci města podporuje pospolitost lázeňského města a Ušovického

předměstí. Mohou se zde konat koncerty, výstavy, trhy nebo místo může sloužit jako prostor pro odpočinek vzhledem k převážně nepevným povrchům.

V rámci jednotlivých bloků jsou ve vhodných polohách umístěné stanovené partery, které umožňují aktivní dění v rámci uličních, ale i vnitroblokových prostranství. Aktivní partery tak doplňují administrativní spádovost s ohledem na místní obyvatele, ale i hosty lázní

V rámci dopravní autoškoly je doporučeno navrhnout asfaltovou plochu 10 x 130 m, která bude zajišťovat výuku řidičů. Plocha bude řešená stejně tak jak je řešeno v kapitole 3.1.5. Přesné umístění plochy bude řešeno navazující dokumentací. Obecně je doporučeno obdobnou typologii v řešeném území neaplikovat s ohledem na jeho reprezentativní funkci.

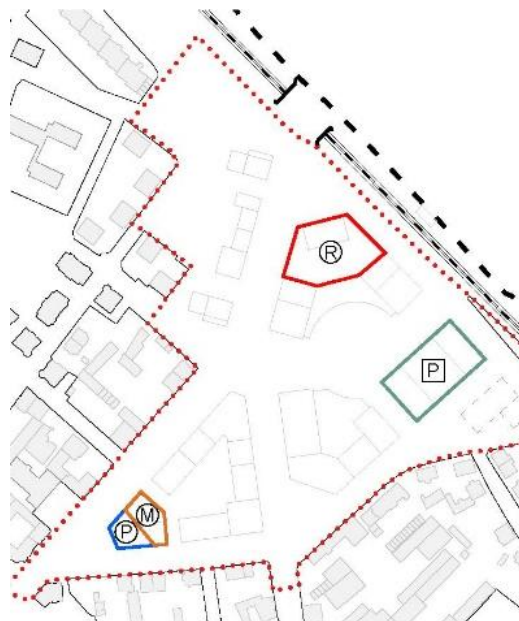
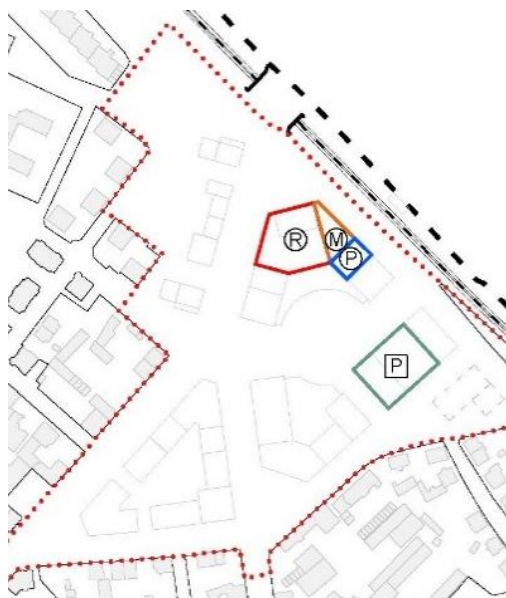
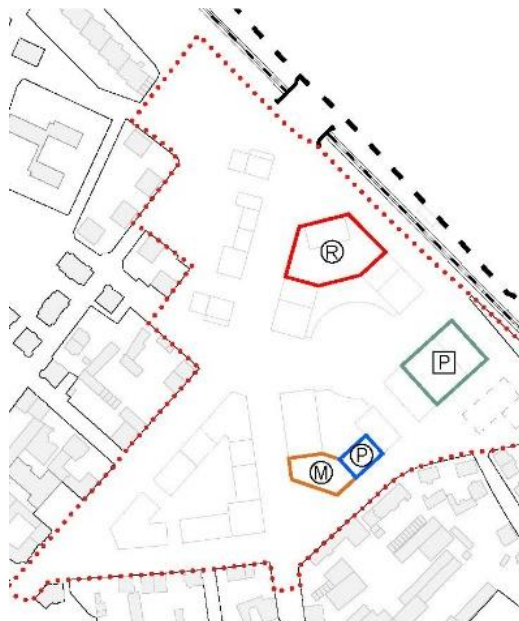
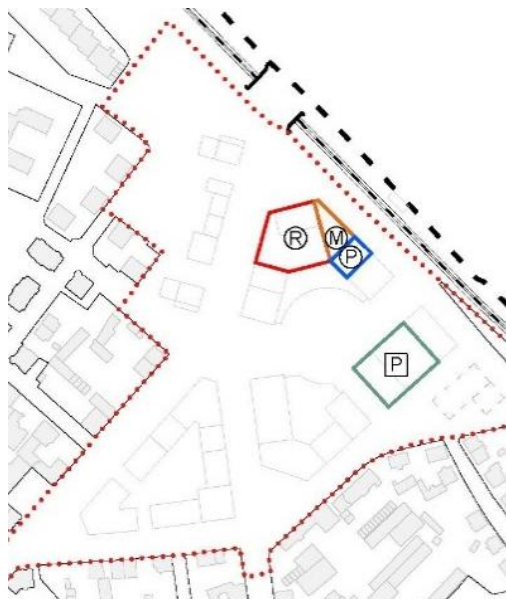
3.2.6. Občanská infrastruktura – ilustrace

Koncepce ÚS studie navrhuje doporučené polohy umístěných funkcí. Stanovené aktivní partery jsou umístěné v souladu s výškovými akcenty, které jsou v nárožních polohách. Stanovené aktivní partery jsou provázány s regulativem prostupu a stanoveným bodem vnitroblokového prostranství.

Objekt policie je umístěn v bloku B.1.1 s ohledem na možnost výjezdu pomocí ulice Palackého, která navazuje na oba směry (Hlavní třída a Plzeňská). Objekt obsahuje podzemní garáže s ohledem na požadavek parkování služebních vozidel a samostatný vjezd.

Objekt pošty je umístěn v bloku B.1.1. společně s administrativní funkcí radnice. Jedná se o zmíněnou koexistenci a vzájemnou podporu funkcí, včetně komfortu pro obyvatele města. Nárožní poloha v ulici Palackého tak navazuje na vhodné umístění a kvalitní dostupnost a orientaci pro návštěvníky.

Radniční budova je kompozičně umístěna do nároží bulváru Hlavní třídy dále viz kap. 3.2.1.



24/ - 27/ schémata ideálních poloh radnice (červený polygon R), pošta (žlutý polygon M), policie (modrý polygon P), parkovací dům (zelený polygon P)

3.3. Technická infrastruktura

Řešená lokalita je dobře napojena na stávající technickou infrastrukturu, která se nachází v uličních prostranstvích, na která navazují navržené blokové struktury. Jsou navrženy přeložky stávajících sítí, které jsou v rozporu s ilustrativním zobrazením grafické části 2.2. Jednotlivé sítě technické infrastruktury budou upraveny na základě reálné zástavby.

V rámci bloku B.1.1 - B.1.3 je vedení vymezeno regulační čarou prostupu. Potřeby jednotlivých sítí vedených v souběhu s regulační čarou vzejdou na základě reálné výstavby a podoby vnitroblokového prostranství stanoveného regulačním bodem.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 3.2 Infrastruktura – technická a krajinná m 1: 2 000.

3.3.1. Zásobování vodou

Systém zásobování pitnou vodou v sídle je stabilizován. V návaznosti na řešené území se hlavní vodovodní řady nachází v ulici Hlavní třída, Plzeňská, Kollárova a Palackého. Řešená lokalita bude napojena na stávající vodovodní soustavu. Jsou navrženy nové vodovodní řady, které budou zookruhovány. Nový řád je navržen v uličním profilu ulice Palackého a umožňuje zookruhování pomocí regulační čáry prostupu a stávajícího řádu ulice Plzeňské/Hlavní třída. Blok B.2 bude napojen na stávající řád.

V rámci stávajících ulic je místy navrženo přeložení vodovodního řádu. Přeložka je navržena v ulici Kollárova u bloku B.2, s ohledem na limit uličního stromořadí. Délka přeložení je přibližně 123 m. Další přeložený vodovodní řád se nachází v bloku B.4. Jeho přeložení je na základě ilustrativního řešení, vodovod bude přeložen na základě reálné podoby zástavby.

3.3.2. Kanalizace

Likvidace splaškových vod v řešeném území je řešena jednotnou kanalizací. V návaznosti na řešené území se stoky nachází v ulici Hlavní třída, Kollárova, Plzeňská a Palackého. Koncepce ÚS je napojena na stávající kanalizační síť. Je navržena nová oddílná kanalizace, které doplňuje systém stávajících stok. Navržená oddílná kanalizace je umístěna v ulicích: Kollárova, Plzeňská, kde se napojuje na stávající jednotnou kanalizaci: křižovatka Plzeňská x Kollárova.

Součástí návrhu, je navrženo předpokládané zrušení jednotné kanalizace v bloku B.2. Přeložení je navrženo s ohledem na ilustrativní řešení grafické přílohy 2.2. Jedná se přibližně o délku 23 m. Dále je navrženo přeložení stávající kanalizační stoky na základě limitu uličního stromořadí, jedná se přibližně o délku 82 m.

3.3.3. Dešťové odvodnění

V řešeném území se v současnosti nenachází oddílné dešťové odvodnění. Řešené území bude odkanalizováno oddílnou kanalizační sítí, srážkové vody ze střech objektů ani z veřejných prostranství nebudou zaústovány do navrhované splaškové kanalizace. Srážkové vody z jednotlivých soukromých pozemků budou řešeny v rámci těchto pozemků přednostně vsakováním a vypařováním ve vrchní humusové vrstvě zeminy, případně akumulací v dešťových nádržích k dalšímu využití. Tyto akumulační dešťové zdrže budou součástí projektů jednotlivých staveb a nejsou ve studii zakreslovány. Předpokladem je jejich umístění v nepevných částech prostranství. Srážkové vody z veřejných prostranství budou sváděny do prvků vytvářejících systém hospodaření s dešťovou vodou, který je značen kompozičním, uličním stromořadím včetně značek ploch vsaku. Jedná se o soustavu vsakovacích parkových ploch, výsadbových pásů podél komunikací, popř. plastových boxů. Všechny popsané prvky HDV budou mít bezpečnostní řešení (přepady) napojené do navrhované dešťové kanalizace. Navrhovaná dešťová kanalizace bude na dvou místech zaústěna do místních vodních ploch a toků (Mlékárenský rybník a Ušovický potok). Prvky systému hospodaření s dešťovou vodou budou navrhovány dle TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami a dalších technických norem. V případě realizace bude vedení prověřeno v projektovou dokumentací.

3.3.4. Zásobování elektrickou energií

Po hranici řešeného území (ulice: Hlavní třída) prochází podzemní vedení VN, dále prochází ulicí Kollárovou a Plzeňskou skrze řešené území, kde se napojuje na distribuční trafostanici v objektu VMB Perla, s.r.o. Ochranné pásmo podzemního vedení VN je stanoveno v šířce 1 m od krajního vodiče. Ochranné pásmo je převzato z ÚAP ORP Mariánské Lázně.

Distribuční trafostanice se nachází v ulici Kollárova, Nákladní a Žižkova. Řešené území bude napojeno na stávající vedení VN pomocí distribučních stanic.

Jsou navrženy přeložky podzemního VN. Jedná se konkrétně o blok B.2, kde je přeložení definováno na základě ilustrativního zobrazení. Přeložení je navrženo v délce cca 172 m. Vedení VN navazuje na stávající vedení VN v ulici Hlavní třída a na trafostanici umístěnou v bloku B.2, která bude zachována. Předpokladem je její využití pro zásobování části území. Další přeložka je navržena v bloku B.4 v délce 37 m.

Jsou navrženy nové trafostanice TS01 – TS04, které jsou napojeny na zmíněné stávající vedení v ulici Hlavní třída a Kollárova. Nové rozvody VN jsou navrženy v ulici Palackého upravené ulice Kollárova u bloků B.1.2 a B.1.3. Jednotlivé trafostanice budou řešeny jako součást jednotlivých objektů. Doporučený počet trafostanic je stanoven i s ohledem na elektrifikaci IAD včetně parkovacích stání.

Současné vedení NN bude řešeno v souběhu realizace výstavby včetně dokončení jednotlivých přeložení. Vedení NN není v ÚS zakresleno.

Z nových trafostanic budou vyvedeny kabelové rozvody NN, které budou smyčkově napojeny na přípojkové skříně jednotlivých odběratelů. Nové trafostanice budou konstrukčně řešeny pro osazení transformátory o výkonu 2×630 kVA a budou navrženy tak, aby byly přístupné z veřejného prostranství v souladu s architektonickým řešením veřejných prostranství. Objekty v jižní části území mohou být zásobovány stávajícími trafostanicemi v ulici Kollárova. Trafostanice jsou napojovacími body pro řády elektrické energie.

V rámci nově navrhované uliční sítě je počítáno s realizací nových kabelových sítí NN umísťovaných v souladu s ČSN 73 6005 tak, aby umožňovaly napojení všech potenciálních odběratelů.

Umístění navrhovaných trafostanic je ve studii pouze orientační (symbol umístění trafostanice) a může být upřesněno (včetně jejich počtu) v podrobnějších projektových dokumentacích dle výsledné kapacity zástavby.

Obecně je nutno počítat s elektrifikací parkovacích stání jak v hlavních prostranstvích (stanovených regulační čarou uličního stromořadí), tak i v plochách parkování vymezených v blokové struktuře formou PG. Elektrické dobíjecí stanice budou umístěny v plotové struktuře pilířů v rámci oplocení RD a BD včetně vhodných poloh náležících objektům BD a občanské vybavenosti, případně dle potřeby i v plochách parkovacích stání bez sloupku.

3.3.5. Zásobování plynovodní soustavou

Řešené území je zásobováno plynovodní soustavou NTL. Soustava se nachází v ulicích Hlavní třída, Kollárova, Plzeňská a Palackého. V blízkosti hranice řešeného území vede plynovod STL, plynovodní soustava se nachází v ulici U Mlékárny a v předprostoru autobusového / železničního nádraží. Nižší plynovodní řád NTL není zobrazen ve výkresových částech koncepce ÚS. V souběhu realizace budou nižší řády plynovodní soustavy přeloženy. V případě přeložení musí vést mimo kompoziční a uliční stromořadí. Ochranné pásmo STL a NTL je 1 m od osy plynovodu, ochranná pásma jsou převzata z ÚAP ORP Mariánské Lázně. Koncepce územní studie předpokládá vytápění teplovodním zařízením i s ohledem na celkovou koncepci udržitelnosti ÚS. V rámci grafické části nejsou zobrazeny jednotlivá vedení NTL s ohledem na podstatu pojmu ÚS. Předpokladem je realizace jednotlivých přeložení s ohledem na reálnou podobu zástavby.

3.3.6. Zásobování teplem

Řešené území je zásobováno zdrojem tepla pomocí podzemního vedení, jehož ochranné pásmo stanoveno 2,5 m od osy řadu. Ochranné pásmo je převzato z ÚAP ORP Mariánské Lázně. Teplovodní soustava se nachází v ulici Kollárova, Hlavní třída a Nákladní.

Řešená lokalita je napojena na teplovodní soustavu. Je navrženo přeložení v Bloku B.1.1 o délce 118 m a bloku B.2, které je způsobeno ilustrativním zobrazením o délce 57 m. Preferovaná varianta vytápění teplovodní soustavou je v souladu celkové koncepce udržitelnosti ÚS.

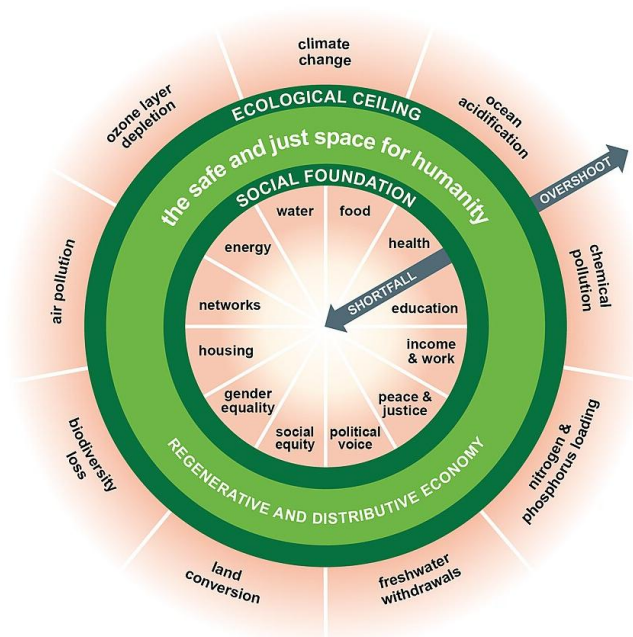
3.3.7. Princip udržitelnosti

V energetické koncepci je počítáno s využitím individuálních obnovitelných zdrojů, zejména solárních kolektorů na střechách objektů.

V rámci stavebních bloků je počítáno s využíváním obnovitelných zdrojů energie, zejména umístováním lokálních FVE na střechy staveb (zejména veřejného vybavení) a hospodařením s přebytkovým teplem z technologie chlazení a jeho využitím k vzájemné energetické kooperaci s ostatními objekty.

Je vhodné reflektovat současné ekonomické teorie řešící nový přístup k udržitelnosti jako celku. Například Doughnut model Kate Raworth (2017). Zde funguje vztah mezi třemi základními pilíři udržitelnosti. Sociální udržitelnost tvoří krátkodobý sociální základ v podobě základních práv a svobod. Ekologická udržitelnost tvoří dlouhodobý ekologický strop. Tyto dvě hranice tak vymezují pole působnosti ekonomického růstu založeného na regenerativní a distribuční ekonomii. Teorii je možné aplikovat i v urbanismu a územním plánování a je využívána v mnoha zemích. Je vhodné reflektovat současné základní trendy v práci s materiály, energiemi, odpady, hospodařením s vodou, řešením výsadeb i celkového systému zástavby objektů.

Příkladem může být projekt The Urban Village Project (EFEKT, SPACE10, 2019), urbánní „skládačky“ pro potřeby firmy IKEA jako budoucího pohledu na možnosti a strukturu zástavby s ohledem na sociální interakci a různorodost, ekonomickou přiměřenost a ekologický přístup k technologiím objektů řešících energii, využití vody, tvorbu jídla a nakládání s odpady. Vše s cílem redukovat emise CO₂ s dlouhodobou návratností investic. Dalším obdobně inovativním projektem je soběstačný soubor s nastavením cyklických procesů s ohledem na infrastrukturu a soběstačnost ReGen Villages (EFEKT, 2016).



28/ zobrazení ekonomického Doughnut modelu Kate Roworth (2017)



29/ The Urban village Project (EFFEKT, SPACE10, 2019))

3.4. Krajinná infrastruktura

Řešená lokalita je obklopena silnými fragmenty městské krajiny v podobě stromořadí a rozsáhlých ploch parků oddělených koridore železnice. Koncepce je řešena právě tak aby tyto části propojila do smysluplných celků novými propojeními a podporou a rozvinutím jejich charakterů.

Důležitým aspektem je i sledování krajinné infrastruktury nejen jako strukturní složky ale i jako obslužní složky, která má napomoci s obecným principem udržitelnosti a odolnosti v území při podpoře ekosystémových služeb v co největším rozsahu.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 3.2 Infrastruktura – technická a krajinná m 1: 2 000.

3.4.1. Vodní režim

Stávající systém hospodaření s dešťovou vodou je v režimu rozsáhlých nezpevněných ploch sídelní parkové a městské zeleně. Návrhem HDV dochází k vytvoření nových lokálních retenčních ploch s ohledem na řešenou lokalitu. Ty jsou tvořeny lokálními parkovými plochami v předprostorech bloků B.2, B.1.2 a B.4. V rámci ploch budou navrženy drobné podzemní nádrže (podzemní nádrže nejsou zakresleny v grafické části ÚS, jsou vymezeny značkou retenčních ploch), které budou sloužit k zadržování přívalových dešťových vod a následné distribuci do dešťové kanalizační sítě.

Území je řešeno tak, aby bylo přirozeným spádováním terénu a umísťováním nezpevněných ploch dosaženo optimální distribuce dešťové vody v území a byla přednostně zadržována a dávkovaně distribuována do dešťové kanalizační sítě. Hlavními plochami systému (hospodaření dešťových vod) jsou nezpevněné plochy parkových ploch městské zeleně a městské sídelní zeleně, které vytváří dostatek prostoru pro řešení retenčních a vsakovacích opatření (formou výsadby). V nových uličních profilech jsou navrženy zelené pásy a ostrovy pro umístění vsakovacích a retenčních opatření pro řešení zadržování a odvodu dešťových vod z veřejných prostranství. Dešťová kanalizace je odvedena do blízkých vodních ploch a toků tak, aby byla podpořena práce HDV v krajině dále viz kap. 3.2.3.

Parkové úpravy a vybrané zpevněné plochy budou řešeny tak, aby byla podpořena přirozená retenční a vsakovací schopnost pomocí výsadby v území. Součástí systému retence dešťových vod je počítáno se zatravněním střech. Zatravněné plochy střech umožní snížení nákladů s ohledem kapacit retenčních nádrží u jednotlivých RD a BD. Umístění zeleně v kombinaci drobnější výsadby na střešní konstrukci je počítáno vždy u plochých střech, které jsou vhodné na střešní výsadbu.

U vnitroblokových zahrad se předpokládá využití dešťové vody pro závlahu soukromých zahrad a výsadby ve veřejných prostranstvích.

V bloku B.1.1 – B.1.3 je navržen bod stanoveného vnitroblokového prostranství, který bude obsahovat převážně nezpevněné plochy podporující vsak dešťových vod. V souběhu regulační čáry prostupu budou retenční plochy odvedeny do systému dešťové kanalizace.

3.4.2. Ochrana vod

Řešené území se nachází v ochranném pásmu II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů a ve vnějším území lázeňského místa Mariánské Lázně. Ochranná pásma byla stanovena usnesením vlády ČR č. 943 ze dne 13. listopadu 1959 (dále jen „usnesení“). Vnější lázeňské území bylo stanoveno Statutem lázeňského místa Mariánských Lázní schváleného usnesením vlády č. 135 ze dne 18. ledna 1956 (dále jen „statut“).

Pro podzemní stavby není v řešeném území rozpor s nařízením a statutem. V rámci analýz podzemních vod je nutné v dalším stupni dokumentace provést hydrologický průzkum.

3.4.3. Výsadby

Systém sídelní výsadby neboli systém sídelní zeleně, se skládá ze sadových úprav v rámci uličních prostranství, parkových ploch a městské sídelní zeleně a vazeb na dotčené území – zejména ulice Plzeňská, Hlavní třída a Kollárova doznaly změn v podobě doplnění nastavených významných stromořadí. Zejména napojující se na významné stromořadí Hlavní třídy směrem k lázeňskému městu, dále napojení podél železniční tratě a v opačném směru doplnění výsadeb v ulici Palackého. Zejména v ose Hlavní třídy směrem k terminálu MHD, je navrženo doplnění výsadeb umístěných ve stávajících rabatech. V grafické části jsou zobrazeny výsadby pomocí regulativů uličních a kompozičních stromořadí.

Drobné parkové plochy tvoří lokální prostranství parkové městské zeleně a poskytují dostatek prostoru pro rekreaci a pobyt. Parkové prostranství Bezručových sadů je vizuálně napojeno na řešené území pomocí vnitroblokových zahrad až k parku u sídliště Kolárova/u železniční trati jižně od řešeného území. Výsadby podél železnice doplňují vazby na krajinné lesní plochy ve směru východ-západ. Plochy sídelní zeleně spolupůsobí ke zvýšení rezistence území před dopady klimatické změny, resp. pro zajištění příznivého mikroklimatu obytného území. Pro parkové plochy se předpokládá zpracování samostatné podrobnější dokumentace, architektonické studie.

V uličních prostranstvích je předpokládána výsadba stromořadí v zelených pásích. Konkrétní poloha stromů bude vycházet z výsledné dispozice vjezdů obsluhujících jednotlivé pozemky, z důvodu prostorové úspornosti vjezdů a maximalizace plochy pro výsadby se předpokládá jejich sdružování. Druhovú skladbu výsadeb bude upřesněna v podrobnější dokumentaci. Předpokládá se užití autochtonních i jiných lázeňských druhů, např. lípy, javoru, hlohu, případně ovocných stromů (jabloň, třešeň) pro posílení charakteru území. Druhovú skladbu stromů by měla být řešena i s ohledem na barevnost či plodivost své koruny během roku.

3.4.4. Podpora biodiverzity

V rámci podpory biodiverzity je vhodné v části přírodních ploch (zahrady, městská sídelní zeleň, luky) volit výsadby a skladbu zemních prací s ohledem na místní floru a faunu (s ohledem na hmyz, ptactvo, drobné živočichy apod.). Ve vymezených částech zahrad nebo parkových ploch je vhodné ponechávat plochy s vyšší biodiverzitou nebo ladem dle detailního návrhu ploch (pro vytvoření podmínek pro specifické procesy). Vhodné je také uzpůsobením navazujících ploch, tak aby podporovaly významné výsadbové plochy (parky, okolní lesy atp) aby docházelo k synergii s místní biodiverzitou.

Některé z těchto úprav je možné a vhodné začlenit také do samotných staveb a celků zástavby nebo jejich doplňků (např. místa pro hnízdění, včelí úly apod.).

3.4.5. Bezručovy sady, centrální vnitroblokové prostranství a širší krajinné propojení

Krajinná infrastruktura je přirozenou součástí veřejných prostranství a jejich struktury v podobě struktury krajiny. S ohledem na lázeňský vznik města a jeho specifické hodnoty řešené území slouží nejen jako nové těžiště města, ale i jako místo které má napomoci roznést krajinné vazby širšího okolí v této autentické lázeňské kvalitě.

Koncepce dotčeného území proto řeší zlepšení napojení na tuto část města v podobě revitalizace Bezručových sadů a jejich vazeb až k Ferdinandovu prameni a krajinné osy Úšovického (Kamenného) potoka. Obnova Bezručových sadů by měla vycházet z původního rozvrhu a nových napojení s respektem k symetrii a krajinářskému i zahradnímu umění náležejícímu k lázeňskému městu.

Tyto vazby a kvality by se měly zrcadlit i v centrálním vnitroblokovém prostranství evokujícím moderní lázeňské těžiště města. To by mělo moderním pojetím navazovat na umění zahradní architektury i krajinářské architektury konce 19. a začátku 20. století. Předpokládá se výrazná pobytová kvalita, zátěžové řešení i aplikace současných principů zelenomodré infrastruktury v propojeném systému s okolní strukturou.

Toto propojení by mělo být patrné v okolních prostranstvích a parkově pojednaných pláccích. Hlavní kóstrou propojení je tak dále posilováno hlavní propojení Hlavní třídy a jejího okolí spolu s významem ulic Palackého a Plzeňské s posíleným příčným spojením ulice Kollárova. Hlavním krajinným směrem je tak propojení okolí krajinné osy Úšovického (Kamenného) potoka a krajiny Mlékárenských rybníků (a dále k Hamrníkům – hrad/rybníky).





4. Nástroje

4.1. Etapizace

Etapizace výstavby je závislá na možnostech postupné realizace veřejné infrastruktury s ohledem na vlastnické vztahy. Lokalita je z velké části ve vlastnictví města, proto jsou možnosti etapizace široké a budou vždy přizpůsobovány aktuálním požadavkům města při splnění níže uvedených principů a zásad.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 4.1 Nástroje - etapizace m 1: 2 000.

4.1.1. Etapa závislá na regulaci

- Jedná se o bloky B.1.1 – B.1.3, které jsou závislé na realizaci, díky regulační čáře prostupu a stanoveného bodu vnitroblokového prostranství;
- Naplnění těchto bloků je variabilní s ohledem na aktuální požadavky města;
- Při realizaci bloku je součástí vytvoření koridoru prostupu, následné návaznosti jsou také variabilní a záleží na investoru či městu jakou další část bloku zvolí. Jsou vymezeny napojovací body, které určují navazující pokračování výstavby. Musí však splnit podmínku prostupnosti, která je popsána viz kap. 2.3.1;
- *včetně související technické infrastruktury (napojení: teplovodu, splaškové kanalizace, vodovodního řádu, vybudování trafostanice přiléhající k etapizovanému bloku; dešťové kanalizace a jejího odvodu do vodních ploch a toků; vytvoření infrastrukturních sítí ve VP přiléhající k etapě bloku (viz grafická část 3.2) včetně sadových úprav);*
- *zástavba napojena na stávající komunikace, včetně možnosti úpravy Kollárové a Palackého, která musí být upravena nejpozději v souběhu s etapou bloku B.1.1 a B.1.3;*
- *Vybudování vjezdů do PG včetně ramp přiléhajících k realizovanému bloku.*

4.1.2. Etapa jiné podmínky

- Jedná se o etapizaci nezávislou v časovém horizontu;
- Její naplnění není podmíněno jinou výstavbou;
- Realizace je podmíněna zejména majetkoprávním vyrovnaním a z hlediska časového horizontu se jedná o výhled, zejména se jedná o přestavbu stávajících objektů;
- Je naznačeno propojení napojovacích bodů (realizace veřejných prostranství), které navazují na napojovací body dopravní a technické infrastruktury. Jedná se o úseky, které je nutné realizovat nejpozději v souběhu přiléhající etapy jednotlivých bloků;
- Jsou stanoveny značky parkových prostupů, které je nutné řešit nejpozději v souběhu dokončení hlavních parkových os v dotčeném území.
- *včetně související technické infrastruktury (napojení a úprava: teplovodu, splaškové kanalizace, vodovodního řádu, napojení na stávající trafostanici přiléhající k etapizovanému bloku; dešťové kanalizace a jejího odvodu do vodních ploch a toků; napojení na stávající infrastrukturní sítě ve VP přiléhající k etapě bloku (viz grafická část 3.2), včetně sadových úprav);*
- *zástavba napojena na stávající komunikace, včetně vybudování vjezdů do PG.*

4.1.3. Etapa bez podmínky

- Jedná se o etapizaci nezávislou v časovém horizontu; její naplnění není podmíněno jinou výstavbou, může fungovat samostatně,
Není závislá na okolních limitech
- *včetně související technické infrastruktury (napojení: teplovodu, splaškové kanalizace, vodovodního řádu, napojení na stávající trafostanici přiléhající k etapizovanému bloku/vybudování nové trafostanice (viz grafická část 3.2); dešťové kanalizace a jejího odvodu do vodních ploch a toků/retenčních ploch; úprava stávajících infrastrukturních sítí ve VP přiléhající k etapě bloku (viz grafická část 3.2) včetně sadových úprav);*
- *zástavba napojena na stávající komunikace, včetně vybudování vjezdů do PG;*
- *vytvoření parkových os v dotčeném území včetně výsadeb.*

4.1.4. Bod křížení

- Jedná se o dopravní křížení Hlavní třídy x Palackého x Bezejmenná a Hlavní třídy x Plzeňská;
- Dopravní řešení by mělo být řešeno nejpozději v souběhu etapy bloku B.1.1 a B.1.2 vzhledem k vymezeným hranicím bloku, ideálně je však doporučeno podobu dopravního řešení iniciovat v bližším časovém horizontu tedy před začátkem zahájení výstavby;
- *včetně související infrastruktury: úprava sloupů trolejbusové dopravy, doplnění chráněných cyklistických tras, posunutí trolejbusových zastávek včetně nové zastávky Ušovice, Radnice, včetně sadových úprav;*
- *vytvoření chráněných přechodů včetně dopravního značení.*

4.2. Majetkoprávní vztahy

Majetkoprávní vztahy v území reflektují historický vývoj území a jeho současné využití jako součást ploch bydlení, ploch dopravy a veřejných prostranství ploch města.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 4.2 Nástroje - změny ÚP a majetkoprávní vztahy m 1: 2 000.

V řešeném území převažují plochy ve vlastnictví města nebo kraje. Významný podíl pozemků v řešeném a dotčeném území je ve vlastnictví města, což je dobrým předpokladem pro rozvoj veřejných prostranství a občanského vybavení v lokalitě.

Předpokladem je úprava vlastnických vztahů na základě podoby dopravních křížení. Výhledově je navržena podoba struktury, která je podmíněna úpravou majetkoprávních vztahů fyzických a právnických osob jedná se objekty přestavby.

V grafické příloze 4.2 jsou pomocí kódového označení popsány vlastnické vztahy, kde je předpokladem úprava majetkoprávních vztahů s ohledem na koncepci ÚS.

Kód 01:

- Jedná se o úpravu vlastnických vztahů na základě změny hrany místních a silničních komunikací;

Kód 02:

- Úprava vlastnických vztahů na základě koncepčního vymezení objektu možné přestavby;

Kód 03:

- Úprava vlastnických vztahů na základě koncepčního vymezení objektu možné přestavby;

Kód 04:

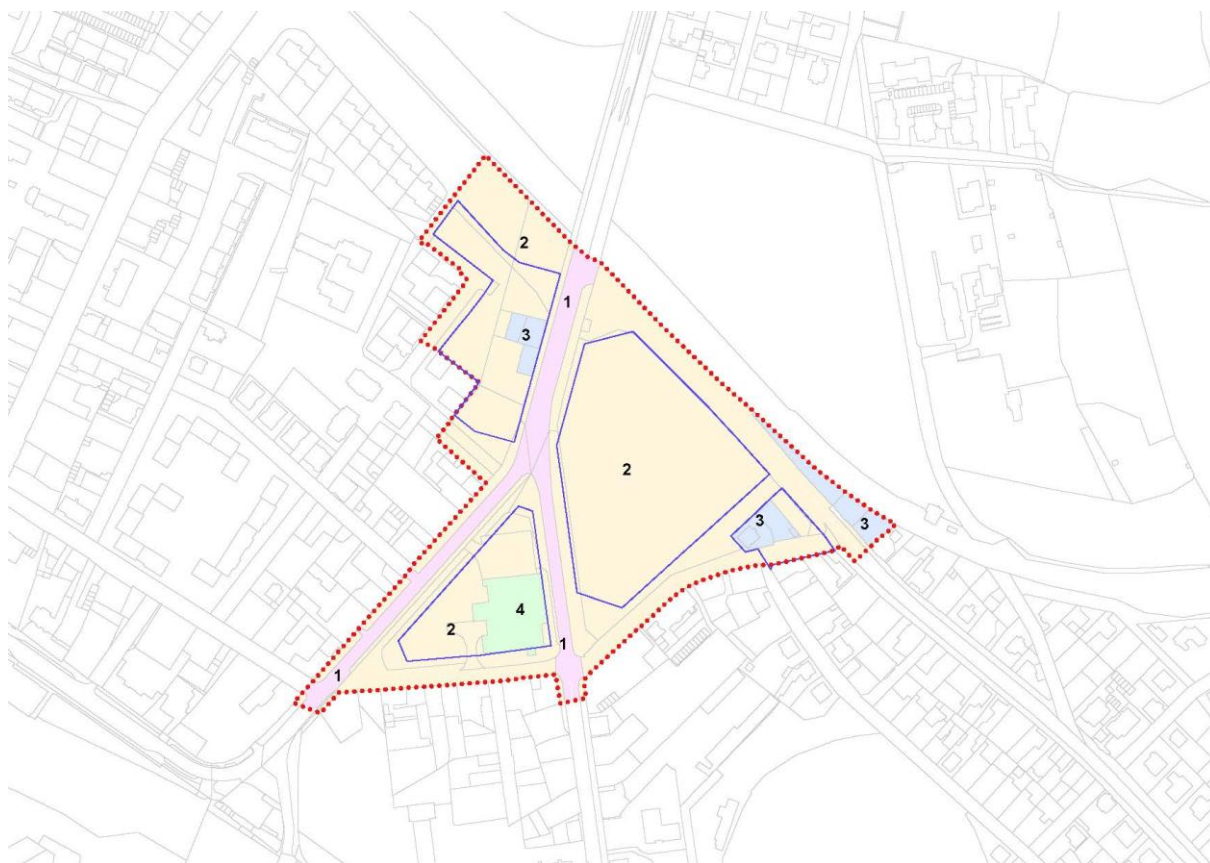
Úprava vlastnických vztahů na základě koncepčního vymezení objektu možné přestavby;

Majetkoprávní změny byly řešeny s ohledem na převod vlastnictví majetku do správy města (viz usnesení č. 560/25).

Seznam pozemků v řešeném území dle vlastnických vztahů:

ozn.:	vlastník	číslo pozemku/ číslo staveb
1.	Karlovarský kraj	1175/3, 1165/1, 1165/6, 1175/5, 1175/6, 1175/7, 989/13
2.	Město Mariánské Lázně	1175/9, 1165/4, 967/9, 967/8, st. 522, 967/6, 967/1, st. 489, 989/12, 989/13, 967/14, 989/26, 896/1, 1165/4, 973/32, 1165/2, 973/31, 1175/4, 973/33, 973/4, 973/34, 1165/4, 1175/11, 1165/5, st. 620, 973/13, 967/13, 989/26,
3.	Fyzické osoby	967/9, 967/1, st. 489, st. 522, 969/1, 969/2, 896/9, st. 509, 896/10, st. 1967, 894/2, st. 348, 149/8,
4.	Právníkové osoby	st. 2004,

Tab: 1 / řešené území



31/ popis majetkoprávních vztahů k navrženým blokům

4.3. Územně plánovací dokumentace

Z hlediska územně plánovací dokumentace koncepce upravuje formou předpokladu stávající plochy s rozdílným způsobem využití.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 4.2 Nástroje – změny ÚP a majetkoprávní vztahy m 1: 2 000.

Kapitola popisuje možné úpravy na předpokládané funkce s rozdílným způsobem využití. V současné době se projednává nový územní plán a tak podoba této kapitoly nemusí odpovídat možného vlivu koncepce ÚS na připravovaný ÚP (Návrh územního plánu Mariánské Lázně – etapa pro společné jednání (2019), dále jen ÚP ML)

Hranice navržených bloků mohou být vyznačeny jako vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence plánovací činnosti.

4.3.1. Předpokládané funkce s rozdílným způsobem využití

Pro lepší orientaci jsou v grafické příloze 4.2 značeny doporučené polygony s předpokladem budoucích funkcí ÚP.

Blok B.1.1-B.1.3:

- Ucelená funkce SM1 (smíšené obytné městské)

Blok B.2:

- Ucelená funkce SM1 (smíšené obytné městské)

Blok B.3:

- Ucelená funkce SM1 (smíšené obytné městské)

Blok B.4:

- Ucelená funkce SM1 (smíšené obytné městské)

Blok B.5:

- Ucelená funkce BI (bydlení individuální)

Veřejné prostranství:

- Ulice Hlavní třída přiléhající k bloku B.2 – předpoklad funkce PX (veřejná prostranství – komunikace)
- Ulice Kollárova přiléhající k bloku B.2 – předpoklad funkce PX (veřejná prostranství – komunikace)
- Ulice Kollárova přiléhající k bloku B.1.2 – B.1.3 – předpoklad funkce PX (veřejná prostranství – komunikace)
- Ulice Kollárova komunikace funkční třídy D a prostranství přiléhající ke stávající zástavbě ploché dráhy – předpoklad funkce PX (veřejná prostranství – komunikace)
- Ulice Bezejmenná x Hlavní třída přiléhající k bloku B.3 – předpoklad funkce PX (veřejná prostranství – komunikace)
- Ulice Bezejmenná přiléhající k bloku B.3 a PD Třešňovka – předpoklad funkce PX (veřejná prostranství – komunikace)
- Variantní propojení Husova x Bezejmenná x Hlavní třída – předpoklad funkce PX (veřejná prostranství – komunikace); jinak předpoklad funkce ZX2 (zeleň – lázeňská)
- Ulice Plzeňská komunikace silnice III.třídy – předpoklad funkce DS (dopravní infrastruktura – silniční)
- Ulice Hlavní třída komunikace silnice III.třídy – předpoklad funkce DS (dopravní infrastruktura – silniční)
- Ulice Palackého prostor přiléhající k bloku B.1.1 – B.1.2 – předpoklad funkce PV (veřejná prostranství)
- Ulice Palackého prostor přiléhající k bloku B.4 – předpoklad funkce PV (veřejná prostranství)
- Ulice Palackého prostor přiléhající ke koridoru železniční dráhy – předpoklad funkce PV (veřejná prostranství)
- Předprostor PD Třešňovka a koridor železniční dráhy – předpoklad funkce ZX2 (zeleň – lázeňská)

5. Bilance

Koncepce řešení dokládá a shrnuje základní bilance řešení a kapacit navržené ilustrativní struktury zástavby. Základní bilance území jsou rámcovým podkladem pro řešení dopravní a technické infrastruktury řešeného území ÚS.

Řešené území:

ozn. bloku		kapacity zástavby							DI		
ozn. bloku	využití	plocha souboru hmot bloku (ha)	předpokládaný počet BJ	předpokládaný počet obyvatel	HPP celkem (m2)	HPP bydlení (m2)	HPP mimo bydlení (m2)	předpokládaný počet ekv. zaměst./měrných jednotek	dlouhodobá stání	krátkodobá stání	stání celkem
B.1.1	SM	0,551	0	0	33885	0	33885	261	0	236	236
B.1.2	SM	0,256	0	0	15246	0	15246	0	0	0	572
B.1.3	SM	0,450	107	241	21080	9695	12882	129	60	130	190
B.2	SM	0,713	165	371	24334	14920	9863	99	93	98	191
B.3	SM	0,187	137	308	14007	11649	2358	24	65	26	91
B.4	SM	0,220	46	104	5320	4890	430	5	30	3	49
Celkem ř. ú.		2,377	455	1024	113872	39208	74664	518	248	493	1179

Tab: 2 / řešené území

Bilance technické infrastruktury – navržené struktury:

ozn. bloku		TI						
ozn. bloku	využití	vodovod průměrná potřeba m3/den	max.produkce splašků l/s	přívalový déšť bez retence l/s	přívalový déšť s retencí l/s	teplovod spotřeba kW	El. soudobý výkon kW	výkon solární energie přve (MWh/den)
B.1.1a	SM	7,8	0,41	124	1,7	3389	1355	0,37
B.1.2	SM	0	0	58	0,8	1525	610	0,17
B.1.3	SM	40,0	2,08	102	1,4	1698	712	0,30
B.2	SM	58,7	3,06	129	2,1	1710	698	0,37
B.3	SM	47,0	2,45	59	0,6	818	346	0,18
B.4	SM	15,7	0,82	31	0,7	288	102	0,09
Celkem:		169,1	8,81	503	7,1	9428	3823	1,47

Tab: 3 / řešené území

V rámci řešeného území se nachází stávající objekty v bloku B.5 (stávající stavba rodinného domu) a B.3 (stavební povolení bez objektu D.1E).

B.3:

předpokládáný počet obyvatel: 91 EO

kapacity dopravy v klidu: 53 PS (29 PS=VP; 24 = 1NP)

HPP bydlení (m²): 3424 m²

B.5:

předpokládáný počet obyvatel: 2- 4 EO

kapacity dopravy v klidu: až 4 PS na svém pozemku

HPP bydlení (m²): 358 m²

6. Projednání

Vyhodnocení je rozděleno na Vyhovět, Vyhovět částečně. Vyhovět je úplným vyhověním s ohledem na zaslané připomínky, Vyhovět částečně je vyhovět s upřesněním s ohledem na zájmy řešeného území, Nevhovět znamená odmítnout připomínku s odůvodněním a navržením funkčně/ prostorově odlišné řešení s dopadem pro celou ÚS.

6.1. Projednání hrubopisu

VYPOŘÁDÁNÍ VYJÁDRĚNÍ/ PŘIPOMÍNEK		VYPOŘÁDÁNÍ VYJÁDRĚNÍ/ PŘIPOMÍNEK
ČÍSLO / AUTOR VYJÁDRĚNÍ - PŘIPOMÍNKY/ DATUM Požadavky ve vyjádření (kráceno)	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu návrhu a odůvodnění	Vypořádání připomínek
01/ Komise Urbanistiky a dopravy Mariánské Lázně/10.12.2025 Do územní studie zpracovat krátkodobé parkování pro turistické a zájezdové autobusy (nástup, výstup) včetně odpovídající vybavenosti (toalety, občerstvení apod.). V urbanistickém řešení zdůraznit návaznost na stávající parkové plochy a propojenost celého území se stávajícím historickým centrem. Řešené území je vstupní branou do města a mělo by mít odpovídající charakter. Budovy při Hlavní třídě (blok B.3) – liniovou deskovou hmotu rozdělit prolukami a stavby řešit např. jako dvojdomy, nikoli jako monoblok (deskový dům).V případě, že je vytvořen digitální 3D model řešeného území – předložit více pohledů z úrovně pohledu chodce na navrhovanou zástavbu, zejm. se záměrem prověření výškové úrovně zástavby.V rámci řešení okružní křižovatky – vyjmout vjezd do podzemních parkovišť z této strany. A to z důvodu velké frekvence dopravy v těchto místech a lze predikovat, že se při vjezdu do podzemních parkovišť bude tvořit dopravní zácpa. Případně řešit v tomto směru pouze výjezd.Při řešení přemístěného nádraží na železniční trase KV-ML, nástupiště řešit pouze jednosměrné, a to směrem k plánované zástavbě nového centra města.Úšovická křižovatka – řešení křižovatky, zejm. napojení nové komunikace ve směru k Husově třídě šikmo pod úhlem, není správně. Tuto novou komunikaci řešit s napojením na kolmo a se zohledněním novostaveb bytových domů Třešňovka, na které již byly vydány stavebním úřadem Povolení stavby.Heliport pro RZS neumísťovat na plochu – Parková zeleň v parku u nemocnice, ale na jiná vhodná místa, například na plochu dráhu nebo jinde. A to z důvodu, že heliport není vázán na služby poskytované městskou nemocnicí Mariánské Lázně, ale je určen pro přímou dopravu pacientů RZS např. těžce zraněných pacientů přímo od dopravních nehod. Dopravu v klidu řeší územní studie z větší míry jako podzemní garáže. Je nepravděpodobné, že tento způsob	VYHOVĚT Bereme na vědomí. Bude prověřeno a případně doplněno	V další fázi ÚS bude řešeno doplnění plochy pro krátkodobé parkování pro turistické a zájezdové autobusy. Bereme na vědomí ohledně návaznosti na stávající parkové plochy. V další etapě ÚS bude upraven blok B.3. tak, aby místo jednoho monobloku vzniklo několik menších prostupných bloků, je možné že bude změněna i orientace objektů v některých částech bloku. V dalším stupni návrhu ÚS budou doplněny pohledy na lokalitu z rovně pohledu chodce. Vjezd do podzemních garáží z okružní křižovatky zůstane zachován. Do textové části bude doplněna informace o nutnosti řešení zpřesňovací dokumentací. Řešení křižovatky (Hlavní třída x Husova) bude na základě dohody s online setkání měněno. Křižovatka bude nakreslena pouze schematicky (hrany) popsáno bude dále že musí obsahovat cyklo, chodník, stromořadí atp. Heliport v textové části bude popsán jako k řešení zpřesňující dokumentací. V ilustrativním výkresu bude ponecháno s poznámkou ilustrativní umístění. Do dalšího stupně návrhu ÚS budou převzaty prostorové parametry a umístění BD Třešňovka dle platného SP, přepokládám tedy kromě BD D.1E o kterém se vím, že realizován nebude. Koncepce dopravy v klidu bude zachována formou parkování v podzemních garážích + parkovacího domu. Parkování na povrchu bude za podmínkovaně pouze možností v místě umístění plovoucí značky P (tj. v rámci parkovacího domu). Bude popsáno, že v blízkosti turistických BUS stání je předpokladem umístění v blízké docházkové vzdálenosti (parter) turistické centrum včetně veškerého vybavení (wc atp.) Název ÚS zůstane zachován. Eventuelně může být doplněn podnázvem. V textové části bude popsáno bude řešeno zpřesňující dokumentací. V textové části bude Cvičiště autoškoly řešeno

parkování bude v tomto rozsahu zrealizován, při zohlednění aktuální průměrné ceny 400 000,- Kč / 1 parkovací stání hromad. garáží. Blok B.1 navrhuje v hromadných garážích 757 parkovacích stání, což činí investici 303 mil. Kč. Z výše uvedeného vyplývá velká finanční náročnost. Z tohoto důvodu by se měla maximálně využít možnost nadzemních parkovacích stání podél místních komunikací, jmenovitě při ulici Kollárova (případně Palackého tř.) a to formou kolmých parkovacích stání (jednostranných nebo lépe oboustranných). Podobný princip návrhu dopravy v klidu uplatnit i u ostatních bloků (B.2, B.3). Případně počítat s nadzemními parkovišti pro bytové domy nežli s parkováním v podzemních garážích. Případně kombinace obou.		obdobně jako plocha pro od parkování autobusů a autoškoly, tzn. pouze v textové části.
02/ MěÚ Mariánské Lázně, odbor dopravy, silničního hospodářství a správních agend/16.12.2025 Upozornění na možný problém v rámci poskytování zkoušek k získávání řidičského oprávnění pro skupiny AM, A1, A2, A s ohledem na Územní studii Nového centra města Mariánské Lázně. Povinnost obcí zajistit cvičné plochy pro zkoušky řidičů motocyklů od 1.11.2015 Tato novela přinesla obcím, které zajišťují zkoušky řidičů motocyklů (obce s rozšířenou působností) nemalé komplikace, jelikož zavedla povinnost zajištění výstavby cvičných ploch pro výcvik a zkoušky žadatelů o řidičské oprávnění. Zkouška zahrnuje i jízdní úkony stanovené v příloze vyhlášky, pro které je třeba zajistit místo, kde zkušební komisař prověří způsobilost a připravenost žadatele k bezpečné jízdě. Z výše uvedených důvodů pro provádění zkoušek řidičů motocyklů musíme do budoucna zajistit vhodnou asfaltovou plochou o rozměrech cca 10 x 130 m (rozměry nejsou dané vyhláškou, jsou spíše orientační).	VYHOVĚT V řešeném území se nenachází vhodná plocha pro autoškolu. Je zřejmé že tato povinnost bude muset být splněna a město Mariánské Lázně tak bude muset najít adekvátní plochu pro zkoušky řidičů motocyklů, to však bude řešeno obdobně jako přemístění záchytného parkoviště pro autobusy či heliport, tzn. navazující dokumentací.	V textové části bude popsáno bude řešeno zpřesňující dokumentací. V textové části bude Cvičiště autoškoly řešeno obdobně jako plocha pro od parkování autobusů a autoškoly, tzn. pouze v textové části.

03/ Správa železnic, státní organizace, Dílčeděná 1003/7, 11000 Praha 1/17.12.2025 Řešené území přiléhá k železniční trati Mariánské Lázně – Karlovy Vary, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách. V hrubopisu návrhu ÚS je řešena možnost přesunu železniční zastávky Mariánské Lázně město, a proto je nutné předmětnou záležitost projednat se Správou železnic, s.o. – Oblastní ředitelství Ústí nad Labem (Železničářská 1386/31, 400 03 Ústí nad Labem).	VYHOVĚT Ochranné pásmo železnice je respektováno. Již v průběhu zpracování P+R bylo zpracovatelem ÚS vykomunikována možnost umístění staveb i do OP, přičemž hranicí je Palackého ulice. Přesun železniční zastávky byl řešen i v rámci společného jednání o návrhu Územního plánu Mariánské Lázně. V tomto případě neměl dotčený orgán připomínek. Koncepce přesunu železniční zastávky tak byla převzata a upravena do porobnosti územní studie.	Vzhledem k tomu, že dotčený orgán nevyslovil nesouhlas s přemístěním zastávky, bereme jeho připomínku na vědomí. Ta bude řešena v navazujících řízení při řešení aktuálního záměru.
04/ Karlovarský kraj, Závodní 353/88, 36006 Karlovy Vary/07.01.2026 Ochrana přírody a krajiny (NATURA): Příslušným orgánem ochrany přírody je Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les (Správa CHKO), Hlavní 504, 353 01 Mariánské Lázně. Posuzování vlivů na životní prostředí: K hrubopisu návrhu územní studie „Nové centrum města Mariánské Lázně“ nemáme připomínky. Ochrana zemědělského půdního fondu: Z hlediska územně plánovací dokumentace koncepce upravuje formou předpokladu stávající plochy s rozdílným způsobem využití. ... Kapitola popisuje možné úpravy nepředpokládané funkce s rozdílným způsobem využití. V současné době se projednává nový územní plán, a tak podoba této kapitoly nemusí odpovídat možného vlivu koncepce ÚS na připravovaný ÚP. Krajský úřad zjistil, že některé pozemky v řešeném území předmětné územní studie náleží do ZPF (zahrada), např. 967/9, 967/8, 967/1 a 967/9 v k. ú. Mariánské Lázně. K dotčeným zemědělským pozemkům krajský úřad vydal stanovisko již v rámci projednání územní plánu Mariánské Lázně, respektive v rámci projednání návrhu územního plánu Mariánské Lázně. V případě změny funkčního využití u ploch, jejichž součástí je ZPF bude nutné požádat o změnu vydaného stanoviska.	VYHOVĚT Jedná se o souhlasné vyjádření bez připomínek	Vyjádření bez požadavků k vypořádání připomínek.

05/ Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech, Závodní 360/94, 36006 Karlovy Vary/09.01.2026 Projednání hrubopisu ÚS s dotčenými orgány stavební zákon přímo nevyžaduje, ale ani nevylučuje. Na základě žádosti pořizovatele však KHS KK projednala důvodnost této žádosti v návaznosti na písemný materiál s ní předložený a dospěla k závěru, že věc v této fázi rozpracovanosti ÚS vyhovuje požadavkům předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví. KHS KK však upozorňuje na pravděpodobnou změnu hlukové situace v okolí staveb k bydlení v Kollárově ulici. Stavby občanské infrastruktury budou celoměstského významu a pohyb automobilů v této lokalitě se pravděpodobně zvýší. Z tohoto důvodu doporučujeme v další fázi neopomenout případně zakomponovat ochranu okolních obytných staveb před hlukem nejen z dopravy na místních a účelových komunikacích, ale také např. z případných velkokapacitních vzduchotechnických a klimatizačních zařízení.	ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT Jak správně KHS KK konstatuje, ve fázi ÚS je hluková studie naprosto bezpředmětná. Hluková studie je povinná především jako podklad pro územní a stavební řízení u staveb, které budou zdrojem hluku, což se u stavby radnice a dalších velkých nových staveb dá předpokládat. V této fázi tak může DO nařídít potřebnost hlukové studie, v případě, že ji stavební úřad nenařídí sám.	Požadavek není pro zpracování ÚS předmětný. Bereme pouze na vědomí.
06/ Odbor Stavební úřad, Město Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 35301 Mariánské Lázně /12.01.2026 Jedná se o celkovou revizi dokumentu hrobopisu územní studie. Textová část obsahuje písařské chyby. Dále se jedná o žádost upřesnění některých koncepčních rozhodnutí. Včetně dovysvětlení některých regulativů.	ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT Bude prověřeno	Bereme na vědomí. Válná část připomínkových témat zůstane zachována neboť se jedná mimo měřítko ÚS.
07/Ministersvo dopravy, nábr. Ludvíka Svobody 122/12, Praha 1 110 15/13.01.2026 Řešené území přiléhá k železniční trati Mariánské Lázně – Karlovy Vary, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách. V hrubopisu návrhu ÚS je řešena možnost přesunu železniční zastávky Mariánské Lázně město, a proto je nutné předmětnou záležitost projednat se Správou železnic, s.o. – Oblastní ředitelství Ústí nad Labem (Železničářská 1386/31, 400 03 Ústí nad Labem).	VYHOVĚT Ochranné pásmo železnice je respektováno. Již v průběhu zpracování P+R bylo zpracovatelem ÚS vykomunikována možnost umístění staveb i do OP, přičemž hranicí je Palackého ulice. Obecně stavby v OP regionální železnice nejsou zákonem striktně vyloučeny, je však potřebné jejich odsouhlasení (viz. výše). Konkrétní řešení zástavby bude v rámci projektové dokumentace opět	Vzhledem k tomu, že dotčený orgán nevyslovil nesouhlas s přemístěním zastávky, bereme jeho připomínku na vědomí. Ta bude řešena v navazujících řízeních při řešení aktuálního záměru.

	s dotčeným orgánem projednáno. Poznámka: Navrhovaná koncepce zasahuje do ochranného pásma regionální železnice, a to severovýchodním pásem v šířce max 30 m. (obdobně jako zástavba v ulici Palackého). jednotlivé výsadby navazují na stávající výsadby, které jsou umístěny v tělese komunikace silnice I.třídy	
08/Regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les (Agentura ochrany přírody a krajiny) Hlavní 504, 353 01, Mariánské Lázně/13.01.2026. Agentura, jakožto orgán ochrany přírody a krajiny nemá k předloženému hrubopisu územní studie připomínky a požadavky.	VYHOVĚT Jedná se o souhlasné vyjádření bez požadavků.	Vyjádření bez požadavků k vypořádání připomínek.
09/UNESCO Stejskalová Zuzana, Karlovarská 5/1, 35301 Mariánské Lázně /13.01.2026 Řešené území se nachází v nárazníkové zóně statku světového dědictví UNESCO „Slavná lázeňská města Evropy“, komponenta Mariánské Lázně. V této zóně je dlouhodobě sledována potřeba koncentrovat rozvojové městské funkce tak, aby nedocházelo k nadměrnému zatěžování historického lázeňského jádra, jeho parkové struktury a krajinných vazeb, které tvoří základ výjimečné univerzální hodnoty (OUV) památky. V tomto kontextu je územní studie a případné navazující změny územního plánu vhodné vnímat jako nástroje, které mají zajistit vyvážený vztah mezi rozvojem města a ochranou hodnot památky světového dědictví. Tyto dokumenty určují prostorové a výškové uspořádání zástavby, její vztah k hlavním kompozičním osám, parkům a panoramatům a tím přímo ovlivňují atributy OUV. Otázka polohy řešeného území v nárazníkové zóně památky světového dědictví byla v rámci přípravy územní studie opakovaně otevřena a zohledňována v odborných připomínkách sitemanagera památky UNESCO. Současně byla tato skutečnost dána na vědomí vedení města. V této situaci je vhodné postupovat v souladu s mezinárodně používaným metodickým rámcem UNESCO, který doporučuje nejprve základní odborné prověření návrhu (screening) z hlediska jeho možných vlivů na OUV a teprve	ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT Bereme na vědomí koncepcí je řešena v souladu s těmito principy viz. kapitola 2.4 textové části. Pořizovatel si podrobně prostudoval metodický pokyn „Pokyny a nástroje pro posuzování vlivů v kontextu světového dědictví“ zpracována ve spolupráci zejména ICOMOS v českém překladu pod záštitou Národního památkového ústavu. Z těchto pokynů vyplývá, povinnost oznámit jakoukoliv činnost v jádrovém území či nárazníkové zóně organizaci UNESCO.	Bereme na vědomí. V případě, že bude screening proveden, V případě, že bude screening proveden, budou jeho případné výsledky zapracovány do následné navazující dokumentace. Toto bude uvedeno v příslušné části textové části.

na jeho základě případně upřesnit další kroky práce s návrhem. Takový postup umožňuje včas identifikovat ty aspekty návrhu, které jsou z hlediska památky světového dědictví podstatné – zejména ve vztahu k pohledovým vazbám, krajinnému obrazu města a vztahu nové zástavby k lázeňským parkům – a současně poskytuje městu i projektantům jasný a předvídatelný rámec pro další rozpracování územní studie.	Sitemanager doporučil screening s ohledem na komponentu UNESCO města Mariánské Lázně. V případě, že sitemanager bude na screeningu trvat, je nutno jej získat od orgánu památkové péče, který je tím jediným odborníkem na danou problematiku.	
10/Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 15000 Praha 5/13.01.2026 Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jako správce níže uvedeného vodního toku máme k ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE – NOVÉ CENTRUM města Mariánské lázně“ připomínku: • Zaústění srážkových vod z veřejných prostranství do koryta Úšovického potoka bude projednáno se správcem vodního toku předložením zpracované projektové dokumentace.	ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT Územní studie řeší pouze hlavní koncepční zásady. Konkrétní řešení budou předmětem projektové dokumentace, která bude projednávána se správcem toku v rámci řízení dle stavebního zákona.	Bereme na vědomí. Bude popsáno, že zaústění bude řešeno přesňovací dokumentací

**11/Ministerstvo zdravotnictví, Palackého
náměstí 375/4, 12800 Praha 2/14.01.2026**

Obsah ÚS v uvedeném rozsahu není v rozporu s nařízením a statutem. Pozice v OP a absence kolize využití území způsobem popsaným v ÚS se stávající legislativou však sama o sobě neznamena automaticky nižší míru rizika ve vztahu k PLZ a ZPMV. Je nutno zohlednit, že se jedná o území situované na vnější hranici užší mariánskolázeňské zřidelní oblasti, vymezené ochranným pásmem II. stupně II A, a že se podle geologické mapy ČR 1 : 50 000, list 1141 Mariánské Lázně, jedná o tektonicky porušenou oblast s výraznou tektonickou linií směru V-Z, která prochází přímo řešeným územím. Nejbližšími PLZ a ZPMV je skupina Rudolfových pramenů ve vzdálenosti cca 400 m východně od dotčeného území.

Z uvedených důvodů by ÚS měla obsahovat posouzení vlivu navrženého využití území na podzemní vody a horninové prostředí ve vztahu k PLZ a ZPMV lázeňského místa Mariánské Lázně. Za tímto účelem je žádoucí zpracování hydrogeologického posudku osobou s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie.

Závěry hydrogeologického posudku by měly být uvedeny v samostatné kapitole ÚS a také promítnuty do kapitoly Definice hrozeb v lázeňském městě Mariánské Lázně bod 11) Náhlé ekologické a geologické události.

Nad rámec výše uvedeného považuje ministerstvo za zavádějící uvádět v ÚS způsob ochrany PLZ a ZPMV a statut lázeňského místa v kapitole 3.3.1. Vodní režim a domnívá se, že by měly být řešeny v rámci samostatné kapitoly, která může případně obsahovat také závěry zpracovaného hydrogeologického posudku.

Dále je třeba upravit text uvedený v kapitole 3.3.2. CHKO Slavkovský les, konkrétně větu: „Tzv. fenomén přírodních léčivých zdrojů se proto stal jedním z hlavních předmětů ochrany ve Slavkovském lese. Řešenou lokalitou neprotékají léčivé přírodní zdroje.“, a to buď jejím odstraněním, nebo změnou formulace na „Fenomén minerálních vod se proto stal jedním z hlavních předmětů ochrany ve Slavkovském lese. ±V řešené lokalitě se nenacházejí přirozené vývěry minerálních vod ani podle lázeňského zákona osvědčené přírodní léčivé zdroje minerální vody či zdroje přírodní minerální vody.“

VYHOVĚT

Vzhledem k podrobnosti a měřítku územní studie není účelné zpracování hydrogeologického průzkumu. Územní studie prověřuje pouze maximální možnou kapacitu území a nenavrhuje jednotlivá konkrétní řešení. Jinými slovy, nelze v současné době jednoznačně stanovit v jaké části řešeného území a do jaké hloubky budou řešena podzemní parkoviště, vjezdy, hmoty budov nápodobně.

Zároveň se předpokládá postupné naplňování řešeného území a není vyloučeno, že se hydrogeologické podmínky mohou v čase měnit. Zpracování souhrnného hydrogeologického posudku by tedy v současné době v rámci ÚS nebylo vypovídající. V rámci obecného prověření území je možné doložit již zpracované inženýrsko-geologické posudky z české geologické služby. Byl dohledán inženýrsko-geologické údaje z roku 2000, které byly provedeny na řešeném území.

Dotčený orgán pravděpodobně čerpal s textové

Do textové části návrhu bude doplněna kapitola (podkapitola) „ochrana vod“, která bude obsahovat závěry a návrhy týkající se přírodních léčivých zdrojů a jejich ochranou stanovenou statutem a požadavkem dotčeného orgánu (potřeba hydrogeologického posudku).

	části P+R nikoliv hrubopisu návrhu. Nicméně pořizovatel shlédl návrhovou část a s ohledem na důležitý aspekt a základní hodnoty lázeňského města, spolu s analogií územně plánovacích podkladů, souhlasí se zvýrazněním „ochrany vod“ jakožto samostatné kapitoly, případně podkapitoly „Vodní režim“. Součástí budou i požadavky a informace ohledně potřebného hydrogeologického průzkumu	
12/CHEVAK Cheb, a.s., Tršnická 4/11, 35002 Cheb /14.01.2026 Připomínka č.1 – stávající vodovodní řad TLT DN 100 (ID 16127) u bloku B.4. nebude zrušen, jedná se o zokruhovaný systém v lokalitě Úšovice – tlakové pásmo Karkulka II 152. Nebude-li trasa stávajícího vodovodního řadu v souladu s konečným konceptem návrhu zástavby, musí být vodovodní řad přeložen. Připomínka č.2 – nový (navržený) vodovodní řad v uličním profilu ulice Palackého (u bloku B.4.) lze zokruhovat se stávajícím vodovodním řadem LT DN 200 (ID 18250) v ulici Plzeňské/Hlavní třída pouze za striktního dodržení oddělení tlakových pásem – v ul. Palackého je tlakové pásmo Karkulka II 152, v ul. Plzeňské/Hlavní je tlakové pásmo Monty II 67.	VYHOVĚT V textové části hrubopisu návrhu v kapitole 3.3.1. Zásobování vodou, je uvedeno, že se jedná o zrušení/ přeložení vodovodu, které bude konkrétněji řešeno až na základě reálné podoby zástavby. V grafické části, konkrétně ve výkrese č. 03.2. je uvedeno pouze „zrušení vodovodu“. Na základě požadavku oprávněného investora bude jak v grafické, tak i textové části	Část vodovodu v bloku B.4 bude jak v textové části tak i grafické části řešen pouze jako vodovod k přeložení (ne ke zrušení).

	uváděna pouze možnost „přeložení vodovodu“.Jedná se již o samotné technické řešení, které bude předmětem až následujících projektových činností při plánování konkrétní zástavby. Zodpovědný projektant postupuje vždy podle platných norem a oprávněný investor bude vždy účastníkem řízení. Z výše uvedených důvodů bereme připomínku pouze na vědomí.	
13/Odbor Stavební úřad, Město Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 35301 Mariánské Lázně, památková péče /15.01.2026	VYHOVĚT	
Výškové řešení a podlažnost musí vycházet z platného územního plánu. Jakékoliv změny oproti stávajícímu ÚP musí být projednány a schváleny dle platných předpisů.	Požadavek bereme za bezpředmětný.	Bereme na vědomí.
Výškový akcent (9 NP), který by vyžadoval změnu stávajícího územního plánu, je u severního objektu západního bloku B.3 (viz grafické vyznačení v dokumentaci) z hlediska památkové péče nevhodný.	Požadavek je velmi všeobecný. Výškový akcent u bloku B.3. však neznamená, že celý blok bude této výšky. Jedná se pouze o možnost zvednout na tuto výšku nároží, které bude vizuální dominantou. V rámci další etapy však budou dopracovány vizualizace, které budou předloženy spolu s aktuálním návrhem dotčenému orgánu na úseku památkové péče k odsouhlasení.	S dotčeným orgánem bude dojednáno v rámci další fáze projednání.
Měly by být doplněny zákresy do pohledů na nové centrum z části Hlavní třídy ležící v památkové rezervaci při Bezručových sadech.		Bude doplněno do další fáze návrhu ÚS.
Jakékoliv úpravy (zeleň, cesty, ad.) v navazující parkové části památkové rezervace mimo aktuálně řešené území musí být projednány do všech detailů v rámci samostatného správního řízení.		Bereme na vědomí.
Čistopis územní studie bude průběžně a prokazatelně konzultován s pověřenými zástupci státní památkové péče mj. z hlediska splnění výše uvedených podmínek. Následně bude s těmito zapracovanými podmínkami předložen k samostatnému odsouhlasení.	Požadavek je bezpředmětný. Tato podmínka je do územní studie nezpracovatelná.	Zapracování čistopisu ÚS bude projednán s dotčeným orgánem na úseku ochrany památkové péče.

Dle stávající legislativy je orgán na úseku památkové péče přizván ke každému řízení, které se odehrává v památkové rezervaci, zóně.

Vzhledem k tomu, že správní orgán chránící zájmy na úseku památkové péče je z hlediska přímé návaznosti na MPR a UNESCO důležitým partnerem v jednání i s ohledem na usnadnění následujících procesů, bude další fáze s ním oficiálně zkonzultována a to pod vedením pořizovatele ÚS, tj. MěU Mariánské Lázně

14/Ing. arch. Stejskalová/15.01.2026.

Pokud si má veřejný prostor získat obyvatelé, musí mít náměstí správnou orientaci ke světovým stranám. Pokud se očekává zástavba výraznými hmotami, musí být umístěné tak aby nebránily proslunění z jižního až západního směru. Charakteristický příklad v Mariánských Lázních Goethovo náměstí. Nejvyšší zástavba správního centra by měla být při Palackého ulici (stín je vržen na komunikaci a železniční trať. Při umísťování objektů se standardní výškou prověřovat proslunění do centrálního náměstí. 2. Nitro – odkaz na původní založení, vnitroblokové prostranství Založení zástavby při využití několika vnitrobloků není pro Mariánské Lázně zcela typické. K dosažení příjemného mikroklimatu v těchto veřejných prostorech je důležité posuzovat poměr výšky objektů k ploše vnitrobloku. Tento poměr je jiný pro města na jihu Evropy a jiný na 50. rovnoběžce. Tento způsob zástavby bude náročný na plochu a nevznikne jedno dostatečně veliké náměstí, které město potřebuje. 3. Dvory – komplexnější uspořádání drobných měřítek prostranství Vytvoření struktury zástavby formou labyrintu ulic, budov a veřejných prostorů, tak aby si od prvních etap našel přízeň obyvatel je značně obtížný úkol. Tyto struktury se historicky rozrůstaly vždy od středu (náměstí) po svém obvodu s využitím radiál. V takovém případě byly v každém vývojovém stádiu životaschopné. Je otázkou, zda lze požadovaný program ekonomicky vtisknout do podobné urbanistické struktury a nepřekročit přiměřenou výšku.

ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT

Otázku oslunění veřejného prostoru budeme moci konkrétněji řešit až v navazujících projektových dokumentaci. U veřejného prostranství se předpokládá, že by mohlo být v návaznosti na budovu radnice dvouúrovňové. Nejvyšší budova se předpokládá ze severní strany, což bude budova radnice a bude tvořit novou dominantu v území. Na nárožích Bloku B.2, B.1.2 a B.1.3. je také možné umístit budovy s výškovým akcentem, který je jasně definován v textové části. Konkrétní řešení však nelze nyní předjímat, to bude ponecháno až do měřítka projektové dokumentace. Na základě konkrétních požadavků bylo dohodnuto, že i vzhledem k propojení s lázeňským centrem není prioritou vytvoření jednoho ohromného veřejného prostranství, ale stále se počítá s efektivním využitím prostoru Arniky a jeho nejbližšího okolí. Obě dvě tato veřejná prostranství se budou navzájem

Všechny výše uvedené připomínky se týkají spíše budoucího architektonického ztvárnění. V současné době je strategie koncepce řešení dána výběrem varianty zástupci města ML.

	ve svých funkcích doplňovat. Co se týká samotného veřejného prostranství v Novém centru, v tomto případě bude záležet na jeho ztvárnění viz. výše. Opět se v tomto případě dotýkáme spíše architektonického řešení celého prostoru. Územní studie prověřila pouze maximální kapacitu jejíž další ztvárnění bude řešeno v následujících projektových dokumentaci. Bylo však dohodnuto, že budou navržena opatření – jednak v blokové zástavbě B.3, ale také v blocích B.1.1, B.1.2 a B.1.3, která zajistí otevření prostoru veřejnosti (podloubí).	
15/ GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 60200 Brno/21.01.2026 K návrhu území studie "Nové centrum města Mariánské Lázně" sdělujeme tyto připomínky, které považujeme za ZÁSADNÍ a žádáme je vyřešit do doby vydání čístopisu územní studie a veřejného projednání: V PŘEDLOŽENÉ SITUACI 3.2. Infrastruktura - technická a krajinná ZCELA CHYBÍ PRŮBĚH NTL PLYNOVODNÍ SÍTĚ !!!!!!! PRŮBĚH PLYNOVODNÍ SÍTĚ POŽADUJEME DO ČISTOPISU ÚZEMNÍ STUDIE DOPLNIT !!!!!	ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT Plynovodní vedení NTL je hierarchicky na úrovni elektrických, vodovodních a kanalizačních ppřípojek, tzn. jedná se o úrovně, které jsou řešené až v měřítku jednotlivých projektových dokumentací ne tedy v měřítku koncepčním, což je územní studie. Z důvodu zachování logiky navrženého řešení tak nemohou být do ÚS zapracovány (stejně jako jednotlivé	Zpracování připomínek v režimu ÚS není relevantní. Bereme na vědomí.

	elektrické, kanalizační či vodovodní přípojky).	
16/ Komise Urbanistiky a dopravy Mariánské Lázně/21.01.2026 Řešit náplň nové radnice tak, aby se dal odhadnout její objem a velikost, v objemu počítat s již navrženými prostory v projektu rekonstrukce stávající historické radnice (existující dokumentace pro stavební povolení i dokumentace pro provedení stavby), do nové radnice zahrnout chybějící provozy. Do územní studie zpracovat krátkodobé parkování pro turistické a zájezdové autobusy (nástup, výstup) včetně odpovídající vybavenosti (toalety, občerstvení apod.). V urbanistickém řešení zdůraznit návaznost na stávající parkové plochy a propojenost celého území se stávajícím historickým centrem. Řešené území je vstupní branou do města a mělo by mít odpovídající charakter. Hmotové řešení bloku B.1 – těžiště hmot řešit spíše při Palackého třídě, aby se vnitroblok otevřel pro sluneční svit. Tomu rovněž uspořádat výškové členění ostatních budov. Budovy při Hlavní třídě (blok B.3) – liniovou deskovou hmotu rozdělit prolukami a stavby řešit např. jako dvojdomy, nikoli jako monoblok (deskový dům). V případě, že je vytvořen digitální 3D model řešeného území – předložit více pohledů z úrovně pohledu chodce na navrhovanou zástavbu, zejm. se záměrem prověření výškové úrovně zástavby. V rámci řešení okružní křižovatky – vyjmout vjezd do podzemních parkovišť z této strany. A to z důvodu velké frekvence dopravy v těchto místech a lze predikovat, že se při vjezdu do podzemních parkovišť bude tvořit dopravní zácpa. Případně řešit v tomto směru pouze výjezd. Při řešení přemístěného nádraží na železniční trase KV-ML, nástupiště řešit pouze jednosměrné, a to směrem k plánované zástavbě nového centra města. Úšovická křižovatka – řešení křižovatky, zejm. napojení nové komunikace ve směru k Husově třídě šikmo pod úhlem, není správně. Tuto novou komunikaci řešit s napojením na kolmo a se zohledněním novostaveb bytových domů Třešňovka, na které již byly vydány stavebním úřadem Povolení stavby. Pro novostavby bytových domů v lokalitě Třešňovka jsou již vydány stavebním úřadem – Povolení staveb. Bylo by vhodné převzít přesné umístění těchto BD do územní studie. A k tomu upravit Úšovickou křižovatku – nakolmit nově navrhovanou propojovací komunikaci Úšovická křižovatka – Husova tř.	VYHOVĚT Podkladem pro zpracování návrhu ÚS bylo mimo jiné i navržené dispoziční řešení, které zahrnovalo potřeby jednotlivých odborů, včetně archivů, skladů, zázemí, zasedacích místností atd. Návrh ÚS počítá i s případnou prostorovou rezervou pro další specifické pojetí objektu (textová část kapitola 2.5.6). Výše uvedené byl ořešeno na online chůzce dne 23.1.2026 a bylo dohodnuto, že zpracovatel připraví návrhy na rozvolnění celého bloku, tyto varianty jsou diskutovány a budou připraveny do další etapy ÚS. Otázka vjezdu do podzemních garáží s plánované okružní křižovatky byla řešena na online setkání 23.1.2026. Z diskuse jednoznačně vyplynulo, že vjezd z této strany by neměl být rušen, je to pouze o technickém řešení a posunutí vjezdu do garáže, tj. posunutí samotné závory či jiného technického řešení. Výsledek	V další fázi ÚS bude řešeno doplnění plochy pro krátkodobé parkování pro turistické a zájezdové autobusy. V další etapě ÚS bude upraven blok B.3. tak, aby místo jednoho monobloku vzniklo několik menších prostupných bloků, je možné že bude změněna i orientace objektů v některých částech bloku. Vjezd do podzemních garáží z okružní křižovatky zůstane zachován. Do textové části bude doplněna informace o nutnosti řešení přesňovací dokumentací. Do dalšího stupně návrhu ÚS budou převzaty prostorové parametry a umístění BD dle platného SP, přepokládám tedy kromě BD D.1E o kterém se vím, že realizován nebude.

diskuse by mohl
být zapracován do
textové části.

Na řešení
křižovatky jsme se
dohodli na online
jednání, kdy větev
směřující do
lokality Třešňovka
bude řešena jen
schematicky.
V hrubopisu
návrhu ÚS bylo
znázorněno
variantní řešení
právě s možností
zachování
umístění BD dle
platného
stavebního
povolení a ideální
umístění BD, k
tomu bylo
přizpůsobeno
dopravní řešení.

Tab: 4 / vyhodnocení dotčených orgánů

6.2. Doplňující projednání

VYPOŘÁDÁNÍ VYJÁDRĚNÍ/ PŘIPOMÍNEK		VYPOŘÁDÁNÍ VYJÁDRĚNÍ/ PŘIPOMÍNEK
ČÍSLO / AUTOR VYJÁDRĚNÍ - PŘIPOMÍNKY/ DATUM Požadavky ve vyjádření (kráceno)	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu návrhu a odůvodnění	Vypořádání připomínek
01/ Komise Urbanistiky a dopravy Mariánské Lázně/25.03.2026 V rámci tématu UNESCO je doporučeno provést screening nárazníkové lokality UNESCO.	ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT Jedná se o obecné teze a konstatování již provedeného. Doporučení na zpracování screeningu bereme pouze na vědomí, neboť se nejedná o činnost, která zpracování a pořízení územní studie dle stavebního zákona náleží. Pořizovatel konstatuje, že řešení koncepce dopravy se od zpracování etapy návrhu Hrubopisu v prosinci 2025 nemění. Tato koncepce tak mohla být připomínkována během dvou předešlých konání komise UaD. Pořizovatel k takovému projednání přistupuje obdobně jako u opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu, tudíž, je možné se vyjádřit pouze k tomu, co bylo od minulého návrhu měněno	Vzhledem k výše uvedenému se legitimně očekává, že screening byl, odpovědnými orgány, při posuzování návrhu proveden. Nevylučuje se však tímto potřeba dalšího posouzení u řešení konkrétních projektů. části. Koncepce dopravní obsluhy byla několikrát konzultována s odbornou profesí. Samotné objekty jejich funkce a rozmístění byly několikrát projednány. Umístění parkovacího domu v současné poloze je řešeno z důvodu: napojení a terénní morfologie, typ dopravního křížení Plzeňská x Hlavní třída, architektonické ztvárnění kompozice, okolní zástavba atp.
Pro hlavní vjezd k zaparkování v hromadné garáži se nabízí využít vjezd a výjezd v blízkosti křižovatky Plzeňská-Kollárova. Tento prostor je pro zájemce o parkování snadno identifikovatelný a z morfologie terénu nejvýhodnější, je zde nejmenší převýšení pro přímý vjezd nebo rampu do podzemí. Nabízí se přesunutí hromadné garáže do tohoto prostoru (vyměnit bloky B1.2. a B1.3.).		Nebude vyhověno. Bereme na vědomí.
Přesun železniční stanice Mariánské Lázně Město západním směrem se jeví jako samoúčelné. Parametry posunuté stanice výrazně zhorší její přístupnost. Cestující přijíždějící a odjíždějící vlakem směřují do prostoru křižovatky Plzeňská-Palackého ke stanicím MHD. V uvažované pozici nové stanice je dráha v zářezu a překonání převýšení vyvolá rozsáhlé terénní úpravy pro schodiště a bezbariérové rampy. V zimním období také náročné na zajištění bezpečnosti osob.		Bereme na vědomí.
Pěší provoz vedený přemostěním železničního zářezu dvěma lávkami je předimenzované. Smysl dává jedna lávka z nového centra nasměrovaná blíže ke stávající železniční zastávce.	Přesun železniční zastávky je jedním ze základních koncepčních bodů, které zajistí přístupnost centra široké veřejnosti a zároveň zajistí propojení centra s	Bereme na vědomí.
Ve studii je kladen malý důraz na stanovení		

podmínek pro ozelenění prostoru a umístění vzrostlé zeleň. Mariánské Lázně zeleň charakterizuje.

lázeňským území, tedy do navazujících lázeňských parků. Tento koncepční bod je takto řešen již od etapy návrhu hrubopisu, který byl na komisi již projednáván viz. vyhodnocení bodu 2. Připomínku tak pořizovatel bere jako bezpředmětnou.

Z výkresu ilustrace jednoznačně vyplývá, že každá z lávek podporuje jinou vazbu do navazujícího území. Dvě lávky jsou v návrhu obsaženy již od projednání návrhu hrubopisu a připomínka je tak bezpředmětná.

Pořizovateli není zcela zřejmé, jakým způsobem je zeleň „málo“ řešená. Návrh řešení splňuje zadání pro územní studii, jejíž cílem bylo prověřit maximální možné vytížení předmětného území, a to právě i s ohledem na blízkost velkého množství zelených ploch v navazujících parcích. V ÚS je řešena zeleň jak uvnitř samotného veřejného prostoru, tak jako doplněk pěší cest a komunikací

Ve studii více zdůraznit propojení se stávajícím centrem města a jeho parky. Parky a zelená a modrá infrastruktura by měly být součástí návrhu, zejména centrálního náměstí. Dokončení sídliště Třešňovka je na st. 25 navrženo ve 2 variantách, z nichž proběhla 1 stavebním povolením. Komise doporučuje ponechat jen jednu verzi (ke stavebnímu povolení). Studie řeší ve velké části parkování pod zemí, což je nejdražší varianta, která by se měla řešit zřejmě v první etapě. V případě rozhodnutí investora parkování pod zemí neřešit, např. z důvodu finančních úspor, bude nutné návrh dopravy v klidu přehodnotit. Z tohoto důvodu se nabízí možné variantní řešení – se zohledněním řešení dopravy v klidu v úrovni parteru. Bude záležet také na způsobu financování celé akce a dalších aspektech. Diskutovala se možnost záměny okružní křižovatky za stykovou se 3 paprsky a ponechat centrální náměstí bez vjezdu a parkování z okružní křižovatky.

Jak již bylo výše uvedeno, zelená infrastruktura, a i propojení s lázeňskou částí města je v ÚS řešeno dostatečně. Ve výkresu ilustrace jsou zřejmé vazby jak do lázeňských parků, tak i k nemocnice a dále Ferdinandovu prameni, dále pak i do lokality ploché dráhy a obytné lokality Úšovice, a to i přes to, že to již nebylo součástí samotného zadání. Řešení dopravy klidu vybudováním podzemních garáží bylo již řešeno v minulé fázi projednání. Z územní studie je zřejmé, že základním koncepčním bodem, je právě řešení parkování v podzemních prostorech. Odchýlení od tohoto řešení bude možné pouze na základě hydrogeologického průzkumu. Pořizovatel bere tuto informaci na vědomí, nicméně upřesňuje, že navržené koncepční řešení okružní křižovatky vyplynulo již z počátečních jednání se samosprávou města Mariánské Lázně (viz. výše). A takováto připomínka je nyní bezpředmětná. Na základě prověření dopravního řešení došlo dokonce ke zmenšení a posunutí kruhového objezdu, a to oproti platnému stavebnímu

Bereme na vědomí. Bereme na vědomí. Bereme na vědomí.

povolení. V této fázi již nelze stykovou křižovatku měnit.

Heliport pro RZS neumísťovat na plochu – Parková zeleň v parku u nemocnice, navíc v ochranném pásmu dráhy.

Chybí vizualizace z centrálního náměstí z pohledu běžného uživatele.

Umístění RZS bylo v průběhu jednání o ÚS několikrát řešeno. Nakonec se pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem shodli, že umístění heliportu zde bude ponecháno jako ilustrativní řešení, jinými slovy, jedná se o upozornění, že je nutné jeho umístění řešit. Zároveň bylo prověřeno, že i toto umístění je reálné, může nebo nemusí být.

Vizualizace z centrálního náměstí není s ohledem na ochranu hodnot území směřodatké. Jak to bude vypadat ve vnitř je čistě předmětem architektonického ztvárnění. Takovýto

Do textové části bude doplněno, že se jedná o ilustrativní řešení a že místo pro umístění heliportu bude prověřováno taktéž v jižní části města.

Bereme na vědomí

požadavek
nevyplýnul ani z
požadavku úseku
památkové péče a v
této fázi je
neopodstatněný.

02/Odbor Stavební úřad, Město Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 35301 Mariánské Lázně, památková péče /02.04.2026 Trváme na požadavku, že by měl být vypuštěn výškový akcent u severního objektu západního bloku B.3. Požadavek nepovažujeme za velmi všeobecný, naopak je zde naprosto konkrétně zmíněna poloha problematického výškového akcentu, a samozřejmě víme, že nejde o výšku celého bloku, ale nároží, ale i tak to považujeme za velmi problematické vzhledem k blízkosti památkové rezervace. Dále je nutno podotknout, že základní výška daného bloku B.3 je oproti hrubopisu, kde bylo navrženo 5 NP, o patro vyšší, tedy 6 NP. Výškové akcenty by zde tedy byly dle aktuální verze až do podlažnosti 10 NP. Co se týče dalších podmínek, tak chápeme, že budou zapracovány do finální verze studie. Každá fáze projednání by však měla být schválena výkonným orgánem státní památkové péče, stejně jako původní hrubopis, finální verze nemůže být projednána jen skrze mailovou komunikaci.

ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT

Výškový akcent 10 NP se může jevit na první pohled jako problematický, avšak NPÚ nemá v této fázi a měřítku dostatečné indicie na jeho posouzení. Samotný vliv výškového akcentu na okolí a na navazující hodnoty bude záviset zejména na architektonickém ztvárnění konkrétní stavby. Není tedy účelný se v této fázi záměru vystříhávat. ÚS tuto možnost na základě prověření území připouští, neznamená to však, že tím dochází k automatickému navýšení stavby na 10NP. Vzhledem k tomu, že se pohybujeme v nárazníkové zóně UNESCO měly by být státní orgány památkové péče součástí navazujících správních procesů, kde budou moci vliv stavby adekvátně a věcně posoudit. Pořizovatel také konstataje,

Bereme na vědomí. V rámci využití akcentu popis detailně popsán v textové části kap. 2.3.1, kde jsou uvedeny regulativy týkající se problematiky akcentů. V rámci případné realizace je doporučeno prověřit velikost akcentu této narožní polohy a vyřešit připomínky v procesu zpřesňovací dokumentace.

že ÚS je projednána v souladu se stavebním zákonem, který neukládá povinnost územní studie jakkoliv projednávat s dotčenými orgány a veřejností. ÚS tak může být dokončena i bez naprosté shody s dotčeným orgánem, v tomto případě pak zodpovědnost přebírá pořizovatel a zastupitelstvo města Mariánské Lázně. Informace o možné kolizi bude však do ÚS zapracována.

03/Ing. arch. Stejskalová/07.04.2026

Při kontrole čistopisu textu Územní studie (str. 52–54) bych ráda upřesnila formulaci týkající se role sitemanagera.

V textu je uvedeno, že „povinnost byla sitemanagerem splněna“, což implikuje, že bylo učiněno oznámení směrem k UNESCO. Tato informace není přesná, oznámení vůči UNESCO není v kompetenci sitemanagera a v tomto případě jsem žádné takové oznámení nečinila.

Zároveň je ale pravda, že jsem v rámci projednání doporučila provedení screeningu, a to v souladu s metodikou „Pokyny a nástroje pro posuzování vlivů v kontextu světového dědictví“, která screening definuje jako první krok pro ověření potřeby dalšího posuzování. Považuji za důležité tyto dvě roviny nepropojovat:

- doporučení screeningu (odborné stanovisko),
- oznámení vůči UNESCO (kompetence státu / Ministerstva kultury ve spolupráci s NPÚ).

Prosím proto o úpravu formulace tak, aby odpovídala skutečnosti a správnému rozdělení kompetencí a taktéž o zpracování screeningu.

VYHOVĚT

V tomto případě je chyba na straně pořizovatele, který nesprávně pochopil oznámení o zpracování ÚS směrem k UNESCO a tím pádem bude tato informace v textové části upravena, například takto (nebo obdobně ve zkráceném znění):
Pořizovatel si podrobně prostudoval metodický pokyn „Pokyny a nástroje pro posuzování vlivů v kontextu světového dědictví“ zpracována ve spolupráci zejména ICOMOS v českém překladu pod záštitou Národního památkového ústavu. Z těchto pokynů vyplývá,

Bereme na vědomí. Nic z výše uvedeného není předmětem ÚS.

povinnost oznámit
jakoukoliv činnost v
jádrovém území či
nárazníkové zóně
organizaci UNESCO.
Problematika
screeningu je řešena
již v bodech výše,
konkrétně v rámci
komise urbanistiky a
architektury..

Tab: 5 / vyhodnocení dotčených orgánů

7. Závěrečná doporučení

Koncepce struktury územní studie prověřuje stávající plochy s rozdílným způsobem využití. V následujících krocích by mělo být řešené území upraveno s ohledem na navrženou strukturu směrem k procesu změny ÚP s ohledem na naplnění požadované struktury. Pozitivním prvkem řešeného území je, že z velké části majetkoprávních vztahů jsou pozemky ve vlastnictví města, proto je zde dobrý předpoklad pro naplnění stavebního programu na základě aktuálních potřeb města.

Po změně územní plánu a aktuálních potřeb města je vhodné, aby se město pokusilo najít investora. Souběžně s hledáním vhodného investora by měla být vedena debata co s navazujícími prostorami (dopravní propojení, navazující charakter stávajících ulic atp.). Ideální formou by mohla být architektonická soutěž, která by kladla za cíl řešit formy významných vazeb, podobu objektů, s obecně větším důrazem na detail.

V rámci realizace je doporučeno žádat o různé dotační tituly i s ohledem na charakter území jehož obsahem je UNESCO (lázeňského města), je zde kladen důraz na rekreační formy turistického ruchu či témata správních budov atp.

V rámci architektonické soutěže je doporučeno, aby byla zapojena správa UNESCO i s ohledem na jednotlivá zpřesňující témata a různé analýzy, která v průběhu zadání soutěžního dialogu jako dotčený orgán může provést.

V procesu realizace je doporučeno klást důraz na odvodnění dešťových vod včetně dalších prací s šedými vodami. Obecně je nutné k technické infrastruktuře přistupovat s ohledem na environmentální hledisko, a přizpůsobovat jednotlivá řešení současným klimatickým potřebám.

Implementační doporučení dopomáhá k dosažení cílů nového správního centra a stalo se místem, kde to žije a reprezentuje!

8. Pojmy a zkratky

1. ha – hektar
2. k. ú. – katastrální území
3. NP – nadzemní podlaží
4. OP – ochranné pásmo
5. OV – občanská vybavenost
6. ř. ú. – řešené území
7. NTL – nízkotlaký (plynovod)
8. STL – středotlaký plynovod
9. SZ – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
10. TI – technická infrastruktura
11. TS – trafostanice
12. ÚS – územní studie
13. ÚP – územní plán
14. VN – vysoké napětí
15. KV – kilovolt
16. ZŠ – základní škola
17. H – nemocnice
18. ŽÚ – živnostenský úřad
19. ÚP – úřad práce
20. MŠ – mateřská škola
21. MK – místní komunikace
22. HDV – hospodaření dešťových vod
23. OUV – výjimečná světová hodnota
24. PG – podzemní garáže
25. PS – parkovací stání

9. Zdroje

1. Zadání ÚS Nové centrum města Mariánských Lázní
2. Katastrální mapa obce, 07/2025
3. Územní plán Mariánské lázně z roku 2002, OZV 1/2003, v platném znění po změnách, 1 -27 (2018), dále jen ÚPmML
4. Návrh územního plánu Mariánské Lázně – etapa pro společné jednání (2019), dále jen ÚP ML
5. Územně analytické podklady ORP Mariánské Lázně, ve znění 6. úplné aktualizace, 2020 (MÚ Mariánské Lázně)
6. Ortofoto mapa řešeného území, 07/2025 (ČÚZK)
7. Historické mapy a plány, historické fotografie, 07/2025 (ČÚZK)
8. Vlastní terénní průzkumy, 05/2025
9. Metodická příručka Pokyny a nástroje pro posuzování vlivů v kontextu světového dědictví (Unesco, ICCROM, ICOMOS a NPÚ, 2024)
10. Lokální management plán pro komponentu Mariánské Lázně statku světového dědictví Slavná lázeňská města Evropy, aktualizace na roky 2023 – 2027, (12/2022)
11. Sborník muzea karlovarského kraje, 2014
12. ÚS plochá dráha, Ing.arch. Alena Švadelíková, 12/2018
13. ÚS dopravního řešení a využitelnosti lokality u nemocnice, ARCHZONE architects, s.r.o., 09/2019
14. PD Bytové domy – Třešňovka, UNIART, s.r.o., 11/2024
15. DPS – Rekonstrukce Hlavní třídy – II.etapa, Reinvest, s.r.o., 03/2021
16. DPS – propojení Chebská, Husova a Hlavní třídy, Lbpo, s.r.o., 07/2008
17. Šetrné budovy – náklady, výhody a hodnoty, CZBGBC, 2011
18. Bespoke principles for a new city hall (Kentucky), BeSpoke, 2019
19. Government Workplace design Guild, GPA, 2022
20. Svět kancelářských budov, Pata, L.,rok neznámý