Manuál na předzahrádky v Mariánských Lázních

Obsah

str. 2 Proč manuál, definice
str. 3 Umístění předzahrádky
str. 4 Podesty
str. 5 Ohrazení předzahrádky
str. 6 Zastínění předzahrádky
str. 7 Vybavení předzahrádky
str. 8 Platnost manuálu
str. 9 Společné a další body

Zpracovatel: odbory Městského úřadu Mariánské Lázně,
grafická úprava: Petr Tomas,
ilustrace a fotografie: ing. arch. Ludmila Míková
doba zpracování: květen–prosinec 2023.

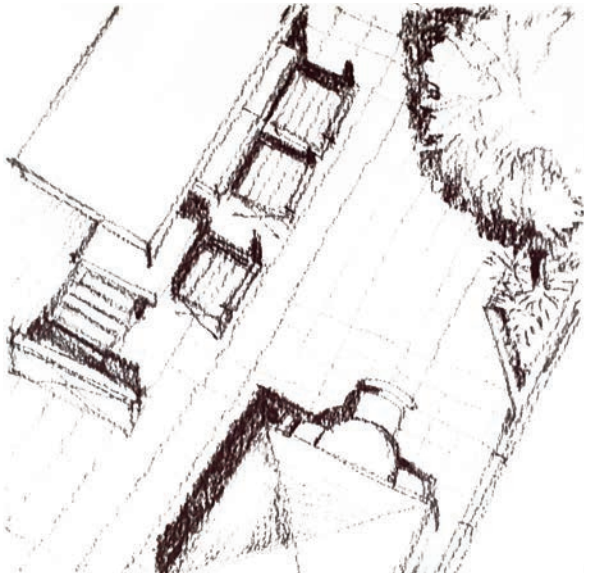
Proč manuál?

Město Mariánské Lázně poskytuje svůj veřejný prostor (chodníky, náměstí) k rozšíření prodejních a restauračních míst. Pravidla pro zřizování techto předzahrádek se neřídí jen vyměřenou platbou za m^2 záboru veřejného prostranství, ale i stavebním zákonem, památkovým zákonem, dopravními a dalšími předpisy. Velká část města se nachází v památkové rezervaci, navíc chráněné jako „Slavná lázeňská města Evropy“ v UNESCO, a tak by nároky na kvalitní městský prostor měly být samozřejmostí.

Manuál zprostředkovává základní pravidla na užívání chodníků a jiných ploch z hlediska technického (umístění, rozměry, průchodnost) i z hlediska estetického (použité materiály, tvar barevnost, vzhled).

Nejsme prvním městem, které řeší svůj veřejný prostor, jeho zahlcování neestetickým či nefunkčním mobiliářem a reklamou – tzv. vizuální smog. Tuto příručku by vlastníci i nájemci neměli chápat jako přísnou regulaci, ale spíše jako motivaci a příležitost pro zlepšení vzhledu města a jeho užívání. Pěší komunikace a ulice s obchůdky, restauracemi a kavárnami patří ke koloritu města a vytvářejí přívětivé prostředí pro obyvatele a návštěvníky, vybízejí k nákupům, posezení, kulinářským zážitkům a “zabydlují” město.

Využijte koncept svého podniku, architekturu objektu, ve kterém se nachází, zeleň, udržujte pořádek, jednoduchost, čistotu a přívětivou obsluhu. Pojďme společně do toho a udělejme naše město zážitkovou, odočinkovou a gastronomickou lázeňskou oázou.



Definice

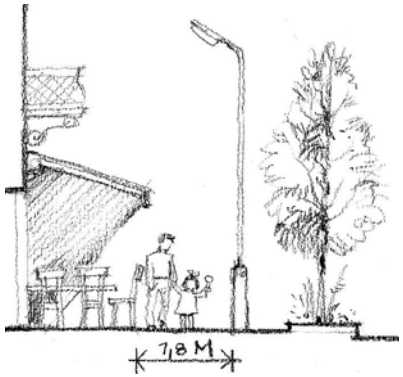
Předzahrádka

Je vymezené místo mimo vlastní provozovnu určené pro hostinskou činnost, které funkčně souvisí s provozovnou. Předzahrádka musí mít shodného provozovatele jako tato provozovna. Součástí předzahrádky je vše, co k jejímu provozování provozovatel využívá (zejm. židle, stoly, ohrazení, zastínění, vybavení apod.); součástí předzahrádky je rovněž podesta, bude-li zřízena.

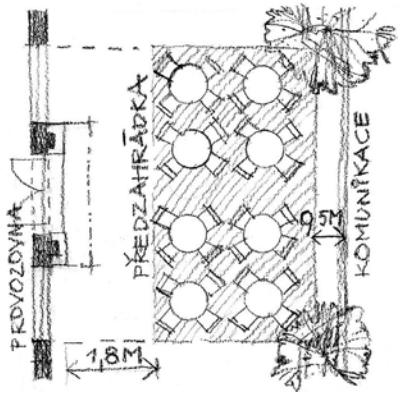
Předsunuté prodejní a prezentační místo

Je vymezený prostor na veřejném prostranství, na kterém je umístěno prodejní zařízení, zboží nebo mobiliář rozšiřující nabídku provozovny, se kterou souvisí. Toto místo se zřizuje v bezprostřední blízkosti provozovny a musí mít shodného provozovatele. Pravidla pro jeho rozměry, vybavení a umístění platí shodně s manuálem pro restaurační předzahrádky.

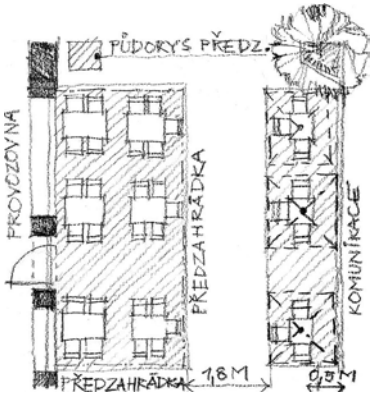
- Předzahrádka bude přednostně umístěna u fasády objektu. Volně stojící předzahrádka bude možná u objektů, kde by umístěním předzahrádky u fasády došlo k narušení architektonických prvků na fasádě objektu nebo by byly omezeny vstupy do objektů.
- Při umístění předzahrádky musí být zachován minimální průchozí prostor chodníku šířky 1,8 m, do kterého nesmí zasahovat žádné překážky (např. součásti předzahrádky, veřejné osvětlení, parkovací automaty apod.).
- V místech s úzkým chodníkem (šířka max. 3 m) je povolen min. průchozí prostor chodníku šířky rovnající se 1/3 z celkové šířky chodníku (např. 0,9 m při šířce chodníku 2,7 m). V tomto případě musí být na druhé straně ulice další chodník.
- U volně stojící předzahrádky bude mezi vybavením předzahrády a obrubníkem zachován bezpečnostní odstup min. 0,5 m.
- Předzahrádku nelze umístit na parkovacích místech, ve vozovce či veřejné zeleni.
- Předzahrádka musí mít účelný tvar (např. obdélníkový).
- Předzahrádka ani její část nesmí bránit či zasahovat do vstupu do objektu. Umístěním předzahrádky nesmí být překročena hrana objektu provozovny, ledaže bude doložen souhlas vlastníka, SVJ či nájemce nemovitosti, před kterou předzahrádka zasahuje.
- Umístění předzahrádky nesmí omezit rozhledové poměry křižovatek, vjezdů a přechodů pro chodce.
- Pro jednoho provozovatele je možné povolit pouze jednu předzahrádku. Předzahrádka může být členěna až na dvě části (např. část u fasády a část volně stojící) při zachování průchozí šířky.

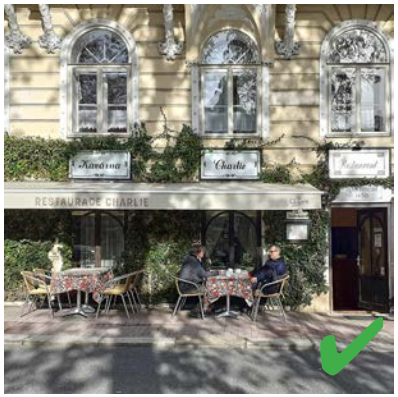


Úzký průchzí prostor mezi mobilářem předzahrádky a záhonem



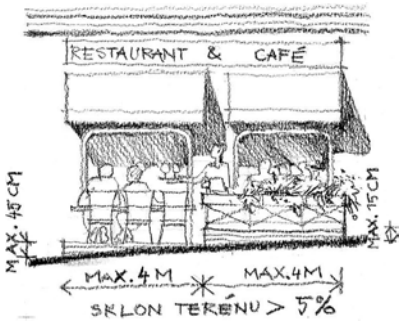
Široký průchozí prostor na chodníku

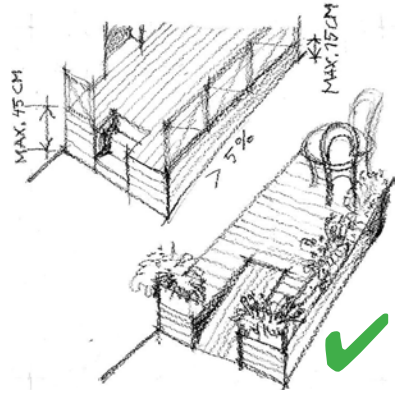




Umístění předzahrádky na stávajícím úzkém chodníku

- Podestou se rozumí podium, terasa či jiná konstrukce předzahrádky, na které je umístěné vybavení předzahrádky.
- Podesty obecně nejsou přípustné.
  Ve výjimečných případech lze připustit podesty, které splňují následující podmínky:
  - Podestu lze povolit pouze jako vyrovnávací, tedy pro vyrovnání podélného sklonu okolního terénu více jak 5 % - podesta bude v takovém případě řešena kaskádovitě / stupňovitě, délka jednoho stupně max. 4 m, +- 0,00 podesty bude ve výšce max. 15 cm nad okolním terénem, maximální výška podesty v nejvyšším bodě max. 45 cm. Podélný sklon bude měřen mezi krajními body (rohy) předzahrádky u průchozího prostoru.
  - Podesta nebude povolena pro vyrovnání běžné nerovnosti komunikace (zvlněný povrch, žulové kostky apod.).
  - Podesta bude provedena ze dřevěného materiálu (lze zvolit kovovou nosnou konstrukci), ze dřeva budou též boční stěny podesty.
  - Podesta bude alespoň částečně koncipována jako bezbariérová. Nájezdová rampa může být mobilní.
  - Schody či pevná nájezdová rampa musí být součástí půdorysu podesty.
  - Předzahrádku nelze vymezit položením koberce či jiné nášlapné vrstvy.
  - Atypické konstrukce a podesty řešící výškový rozdíl mezi podlahou provozovny a terénem (min. 0,75m) budou povolovány dočasným stavebním povolením.





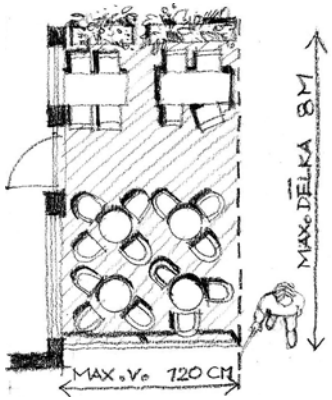
Předzahrádka v historickém prostředí na kamenné dlažbě a sklonitém terénu

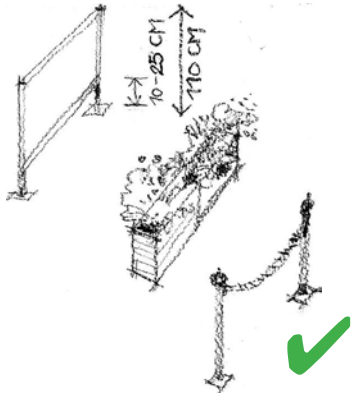
Stupňovitá podesta s vhodným průhledným ohrazením

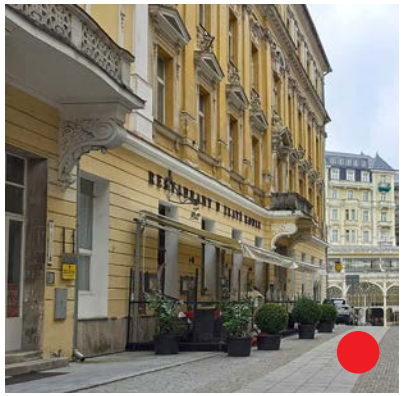
Masivní podesta působící spíše jako přístavba objektu

Podesta na nesklonitém terénu a historické dlažbě, kvalitní provedení, ale zbytečná konstrukce podesty se zábradlím

- Volně stojící předzahrádka nebude ohrazena.
- Pokud je předzahrádka umístěna u fasády objektu, pak musí být příčně ohrazena. Ohrazení bude provedeno následujícím způsobem:
  - ve výši 10 až 25 cm nad pochozí plochou komunikace umístit pevnou zarážku pro bílou hůl (pomůcku pro osoby s postižením zraku) a ve výši 110 cm pevnou ochranu,
  - výška ohrazení bude činit max. 120 cm,
  - ohrazení bude realizováno podél celých bočních stran předzahrádky,
  - délka takové předzahrádky může být max. 8 metrů (v případě delší předzahrádky je nutné doplnit také podélné ohraničení jako umělou vodící linii).
- Ohrazení musí být provedeno ze subtilních materiálů (dřevo, kov) jednoduchým zábradlím, lze užít ohrazení též květináči, řetězem či lanem. Ohrazení nesmí mít podobu pevné a neprůhledné zábrany (desky, plast apod.) – přípustné je pouze průhledné sklo. Nepřípustné jsou vertikální plotovky.
- Ohrazení předzahrádky nesmí sloužit k umístění reklamy, umístění menu či jiných sdělení provozovatele a jiných subjektů.
- Ohrazení bude součástí půdorysu předzahrádky.







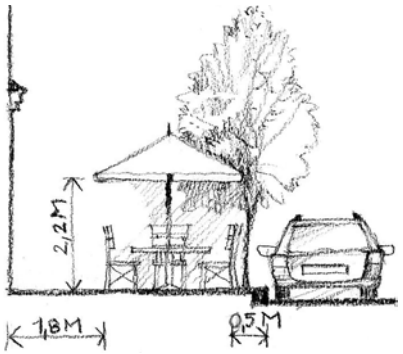
Vysoké ohrazení předzahrádky

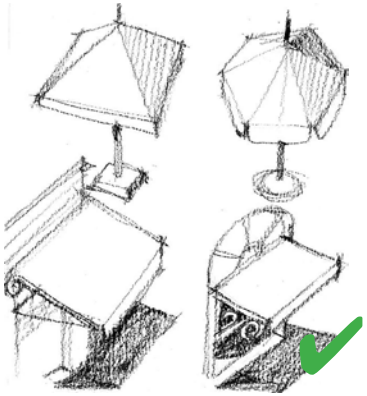
Zbytečné podélné ohrazení předzahrádky s reklamními nápisy na každém panelu oplocení

Možné ohrazení předzahrádky květináči

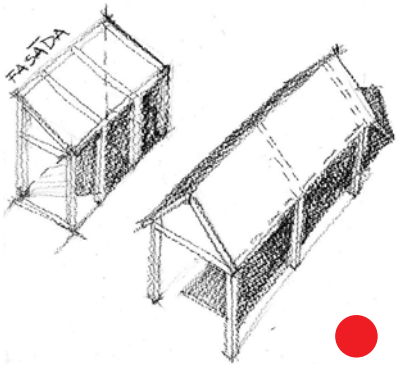
Ohrazení předzahrádky s podestou, ohrazení se stalo nosičem reklamy

- Přípustné jsou slunečníky a markýzy.
- Nepřípustné jsou pevné pergoly, pultové či sedlové střechy, zimní zahrady, stanové konstrukce a jiné formy přístřešků, než slunečníky a markýzy.
- Markýzy budou primárně umisťovány jako zapuštěné v horní části výkladce či okenního prostoru. Pokud to nebude možné, přípustné jsou markýzy kotvené do fasády objektu a volně stojící markýzy. Volně stojící markýzy budou vyrovnány do vodorovné roviny. Markýzy a stínící prvky budou na Hlavní třídě přednostně instalovány na fasády nebo k fasádám domů, jak to bylo historicky zvykem.
- Nepřípustné jsou masivní velkoformátové markýzy, markýzy s velkými krycími boxy, pevné či košové markýzy. Markýzy nesmí být kotveny tak, aby došlo k narušení architektonických prvků fasády (zejména římsy).
- Barevné řešení: jednobarevné provedení, světlé, šedé, béžové či přírodní barvy nebo v barvě fasády či konceptu provozovny, bez kontrastních či reflexních prvků.
- Nápisy a reklamní loga lze umístit pouze na volány či převisy slunečníku a markýzy. Na hlavní ploše zastínění nebude umístěno žádné logo ani jiný nápis.
- Minimální podchozí výška musí činit alespoň 220 cm.
- Zastínění bude řešeno jednotně na ucelené části předzahrádky, nebudou kombinovány různobarevné a designově odlišné druhy zastínění.





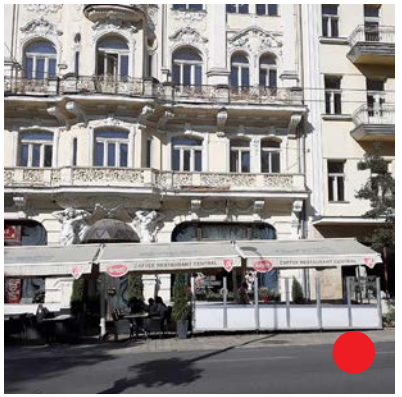
Povolené typy zastínění



Masivní markýzy a pevné přístavky k fasádám

Jednobarevné slunečníky odpovídající historickému prostředí

Stínící prvky jsou nosičem reklamy na horní ploše slunečníku



Masivní volně stojící markýza s reklamou, konstrukce stínění není osazena vodorovně

- Vybavení předzahrádky (mobiliář) musí být vždy součástí návrhu předzahrádky a bude předem odsouhlaseno. Změna vybavení musí být také vždy předem odsouhlasena.
- Nábytek bude z přírodních a tradičních materiálů (dřevo, kov), přípustný je též ratanový nábytek.
- Vhodný je lehký a jednoduše přenositelný nábytek.
- Nepřípustné jsou mohutné a prostorné stoly a lavice, zcela vyloučený je celoplastový nábytek, pivní sety a piknikové stoly, pokud to není v souladu s konceptem provozovny.
- Nepřípustné je kotvení nábytku do fasády (pivní police apod.).
- Na předzahrádce je přípustné umístění zařízení typu výčep, chladící pult, zmrzlinový box, stojan s jídelním lístkem, pokladna. Přípustné je umístění vhodných topných těles, reproduktorů a osvětlení. Bude-li předzahrádka koncipována jako kuřácká, budou na stolech zajištěny popelníky a předzahrádka bude vybavena odpovídajícími sběrnými kovovými nádobami na vysypání a čištění popelníků.
- Osvětlení předzahrádky musí směřovat na její plochu, nikoliv do okolního prostoru.
- Na předzahrádkách je zakázáno umisťovat reklamy, plakáty, fólie s potiskem, plachty, tabule či jiné konstrukce a zařízení, skrze které lze šířit reklamu.
- Vybavení bude vždy součástí půdorysu předzahrádky.

Vybavení malé předzarádky v pastelových barvách

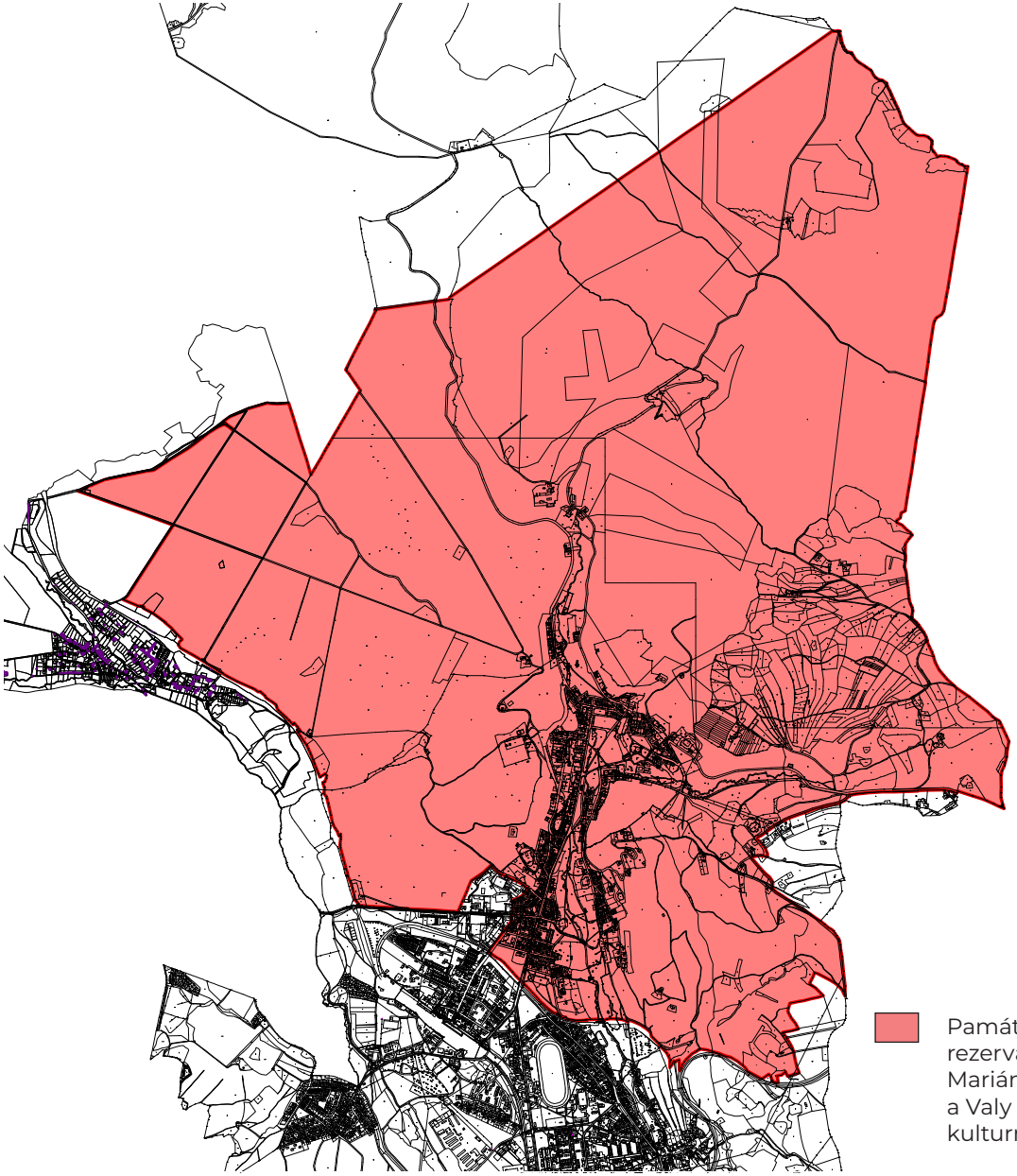
Výrazný dřevěný nábytek odpovídající konceptu provozny

Tradiční kavárna s lehkým ratanovým nábytkem, jídelní lístek vystaven na subtilním stojanu

Kavárenské vybavení s osvětlením pod markýzou

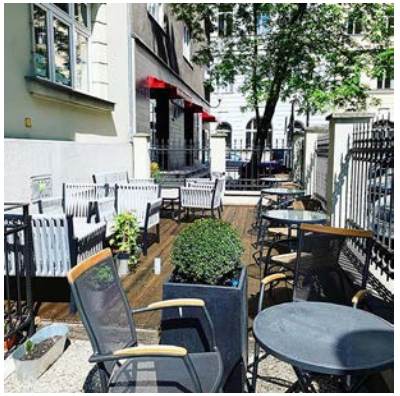
Vybavení zmrzlinovým stánkem by mělo být součástí záboru předzahrádky, masivní stanové markýzy zastiňují architekturu objektu

Vybavení ve vintage stylu u tradičního výkladce, nabídka vystavena na „áčku“, které je součástí půdorysu předzahrádky



Památková rezervace Mariánské Lázně a Valy s lázeňskou kulturní krajinou

- Pravidla uvedená v manuálu jsou platná pro předzahrádky umístěné na pozemcích ve vlastnictví města Mariánské Lázně v území Městské památkové rezervace Mariánské Lázně.
- Pro předzahrádky umístěné na území Mariánských Lázních na veřejných prostranstvích ve vlastnictví jiných subjektů, než je město Mariánské Lázně, nebo umístěné mimo Městskou památkovou rezervaci Mariánské Lázně, se pravidla uvedená v tomto manuálu uplatní přiměřeně.



Kvalitně vybavená předzahrádka na soukromém pozemku

Kavárna u kolonády s odpovídajícím zastíněním, nevhodné je umístění pódia

Společné a další body

- Podesty, zastínění i ohrazení nebudou pevně kotveny do země (nebudou zabetonovány, kotveny na chemickou kotvu apod.), podesty nebudou kotveny ani do fasády.

- Předzahrádka bude řešena jako sezónní, tedy maximálně od 1. dubna do 30. listopadu. Mimo sezónu bude předzahrádka demontována a uklizena. Celoroční předzahrádka je přípustná pouze v případě jejího pravidelného provozu i v zimním období a za předpokladu, že jako celoroční bude žadatelem koncipována v podkladech a že jako celoroční bude povolena.

- Předzahrádka bude řešena jako dočasná, nejdéle na dobu 3 let. Před uplynutím této doby je provozovatel povinen požádat o prodloužení povolení předzahrádky.

- Předzahrádky umístěné v kolonádách a altánech nebudou obsahovat žádné konstrukce zastínění ani podesty.

- V případě potřeby jakéhokoliv druhu stavební činnosti (prací) bude instalovaná předzahrádka po předchozím oznámení odstraněna na náklady provozovatele předzahrádky.

- V případě, že dojde k poškození komunikace, na níž se předzahrádka nachází, ohlásí toto provozovatel předzahrádky správci předmětné komunikace (TECHNICKÝ A DOPRAVNÍ SERVIS, s.r.o.) a zabezpečí na vlastní náklad opravu oprávněnou osobou.

- Provozovatel předzahrádky zajistí pravidelný úklid v okolí předzahrádky na své náklady.

- Na předzahrádce nebude docházet k produkci živé hudby.

- Za porušení pravidel uvedených v tomto manuálu mohou být vůči provozovateli předzahrádky uplatněny sankční prostředky (např. smluvní pokuty, předčasné ukončení dohody formou výpovědi či odstoupení) v souladu s dohodou o užívání pozemku uzavřenou mezi provozovatelem předzahrádky a městem Mariánské Lázně.

- K volně stojící předzahrádce nebudou uložena na chodníku žádná vedení energií ani jiných médií.

- Stávající markýzy a slunečníky s reklamními nápisy a logy na stínící ploše budou vyměněny za nové v průběhu nejdéle 3 let od účinnosti tohoto manuálu. Užívání manuálu bude vyhodnoceno do 31. 12. 2026.

Co vše je zapotřebí k vyřízení předzahrádky

- 1) Žadatel si musí zpracovat podklady – situační výkres, vizualizaci, nákres, technický popis, popř. projektovou dokumentaci v souladu s tímto manuálem.

- 2) Žadatel si podá žádost o povolení zvláštního užívání komunikace na odbor dopravy.

  - Přílohou této žádosti budou podklady podle bodu 1.
  - Odbor dopravy si vyžádá
    a) souhlasné stanovisko Policie ČR,
    b) souhlasné stanovisko památkové péče (pokud zde nebude podesta, pokud bude podesta, je nutné podat samostatnou žádost přímo na památkovou péči),
    c) souhlas města Mariánské Lázně (odbor majetku),
       - V případě, že předzahrádka má být umístěna na komunikaci či pozemku města Mariánské Lázně, bude město Mariánské Lázně kontaktovat žadatele s návrhem na uzavření dohody o užívání pozemku, pokud žádost schválí rada – na základě uzavřené smlouvy bude vydán souhlas pro odbor dopravy (ve lhůtě 30 dnů).
    d) souhlasné vyjádření města Mariánské Lázně (odbor investic a dotací – z hlediska plánovaných oprav komunikace, sítí aj.).
  - Odbor dopravy po obdržení všech 4 souhlasů vydá povolení na zvláštní užívání komunikace

- 3) Žadatel si požádá o závazné stanovisko orgánu památkové péče, pokud je součástí předzahrádky podesta

  - Žádost je nutné doložit projektovou dokumentací či technickým popisem záměru s výkresy (viz bod 4)
  - Orgán památkové péče si vyžádá vyjádření Národního památkového ústavu v Lokti

- 4) Žadatel si požádá o povolení stavebního úřadu, pokud je součástí předzahrádky podesta.

  - U předzahrádky o velikosti do 25 m^2 se povoluje tzv. územním souhlasem, k žádosti postačí jednoduchý technický popis záměru s výkresy – situační výkres, půdorys, pohled (není nutné dokládat projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem) a další podklady dle § 96 stavebního zákona.
  - U předzahrádky o velikosti nad 25 m^2 do 70 m^2 se povoluje tzv. společným souhlasem, k žádosti je nutné doložit projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem a další podklady dle § 96a stavebního zákona.
  - K žádosti je nutné doložit souhlas vlastníka pozemku vyznačený na situačním výkresu, závazné stanovisko památkové péče a povolení zvláštního užívání komunikace; pokud dojde ke kotvení markýzy do fasády objektu, tak také souhlas vlastníka objektu / SVJ.

- 5) Tento manuál platí od 1. února 2024.