

OBSAH:

1. PRŮVODNÍ ZPRÁVA
2. ANALYTICKÁ ČÁST – SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:2000
3. ANALYTICKÁ ČÁST – DOPRAVNÍ SITUACE 1:2000
4. ANALYTICKÁ ČÁST – ZELENĚ 1:2000
5. ANALYTICKÁ ČÁST – MAJETKOVÁ MAPA 1:2000
6. ANALYTICKÁ ČÁST – PROBLÉMOVÝ VÝKRES 1:1500
7. ANALYTICKÁ ČÁST – REFERENCE
8. NÁVRH – ARCHITEKTONICKÁ SITUACE 1:1200
9. NÁVRH – TECHNICKÁ DOPRAVNÍ SITUACE 1:1200
10. NÁVRH – SITUACE ZELENĚ 1:1200
11. NÁVRH – MAJETKOVÉ VZTAHY 1:1000
12. NÁVRH – CELKOVÁ SITUACE – REGULATIVY 1:1200
13. NÁVRH – PŘÍKLAD MOŽNÉHO ŘEŠENÍ - DETAIL A
14. NÁVRH – PŘÍKLAD MOŽNÉHO ŘEŠENÍ - DETAIL B
15. NÁVRH – PŘÍKLAD MOŽNÉHO ŘEŠENÍ - DETAIL C
16. NÁVRH – PŘÍKLAD MOŽNÉHO ŘEŠENÍ - DETAIL D
17. NÁVRH – PŘÍKLAD MOŽNÉHO ŘEŠENÍ - DETAIL E

1. ÚVOD**1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE PROJEKTU**

Název projektu:	ÚZEMNÍ STUDIE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ A VYUŽITELNOSTI LOKALITY U NEMOCNICE
Zadavatel:	Město Mariánské Lázně Ruská 155 353 01 Mariánské Lázně
Projektant:	ARCHZONE architects, s.r.o. U Průhonu 827/5 170 00 Praha 7
Místo projektu:	území mezi ulicí U Nemocnice, Úšovickým potokem a železnicí
Stupeň:	územní studie - ČISTOPIS

1.2. ZPRACOVATELÉ DOKUMENTACE

Hlavní architekt:	Ing.arch. Jaroslav Šimek , autorizovaný architekt ČKA 3059 ARCHZONE architects, s.r.o. <i>+420 724 162 388, simek@archzone.cz</i>
Architekt:	Ing.arch. Tereza Horáčková ARCHZONE architects, s.r.o.
Doprava:	Jiří Kaňka dopravní specialista

1.3. ÚČEL DOKUMENTACE

Účelem dokumentace je zpracování územně plánovacího podkladu „Územní studie dopravního řešení a využitelnosti lokality u nemocnice“ v Mariánských Lázních (dále jen „Územní studie“). Předmět územní studie je podrobně specifikován v „Zadání Územní studie dopravního řešení a využitelnosti lokality u nemocnice“ zpracované oddělením územního plánování, odboru Stavební úřad, Městského úřadu Mariánské Lázně v březnu 2018.

2. ANALYTICKÁ ČÁST

2.1. VSTUPNÍ PODKLADY A ANALÝZA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Studie vychází jednak z dostupných mapových podkladů zadavatele a archivu autorů, jednak z osobního průzkumu řešeného území a informací o území poskytnutých Oddělením územního plánování města Mariánské Lázně.

Základní širší vztahy v území jsou obsahem výkresu *Analytická část – Situace širších vztahů 1:2000* s vyznačením stabilizovaných a rozvojových ploch v rámci řešeného území a základních vazeb na jeho bezprostřední okolí.

Stávající dopravní obsluha řešeného území je popsána a vyznačena ve výkresu *Analytická část – Dopravní situace 1:2000*. Zde jsou zkoumány kapacity stávajících parkovacích ploch, propojení a průjezdy automobilové dopravy i možnosti pohybu pěších v území.

Zhodnocení stávající zeleně je provedeno ve výkresu *Analytická část – Zeleň 1:2000*, kde jsou vyznačeny plochy kvalitní stabilizované zeleně, která tvoří rámec rozvojovým plochám, a neudržovaná zeleň v centrální části řešeného území, kterou je nutno upravit a kultivovat.

Majetkové vztahy v území zobrazuje na podkladě katastrální mapy výkres *Analytická část – Majetková mapa 1:2000*. Zde jsou vyznačeny hranice ploch pozemků jednotlivých vlastníků v soutisku se zastavitelným územím dle územního plánu města.

Důvodem pro pořízení územní studie byla potřeba koordinace jednotlivých záměrů v lokalitě, kde se nachází městská nemocnice a řešení problematického dopravního stavu. Cílem územní studie je vyhodnotit, prověřit a navrhnout možnosti využití této lokality, a to hlavně ve vazbě na potřebné dopravní řešení. Územní studie je podkladem pro koordinaci s aktuálními investičními záměry v území tak, aby mohly být zrealizovány v souladu s navrženým dopravním řešením lokality. Územní studie je v souladu s platným Územním plánem města Mariánské Lázně.



Parkující auta mezi stromy v ulici U Nemocnice



Brána pro výjezd sanitních vozidel z areálu nemocnice



Chybějící plochy pro pěší v předprostoru nemocnice



Neudržovaná zeleň v centrální části řešeného území



Chybějící plochy pro pěší na trase ke sportovnímu areálu Viktoria



Velmi kvalitní přírodní prostor pobytové louky ve východní části řešeného území



Sousedící nádherný anglický park mezi Ferdinandovým a Rudolfovým pramenem

2.2. PROBLÉMOVÉ JEVY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Soubor nejvýraznějších jevů v řešeném území, nejzávažnějších problémů i největších potenciálů rozvoje, je obsažen ve výkrese *Analytická část – Problémový výkres 1:1500*. Z hlediska dopravní obsluhy území je to problematický prostor kolem nemocnice s nevyřešenou diferenciací ploch pro průjezd, parkování a pohyb pěších. Stejně tak nevyhovující je přístup kolem nemocnice ke sportovnímu areálu Viktoria. V řešeném území chybí důležitá pěší propojení a odpovídající komunikace pro obsluhu rozvojových ploch budoucí zástavby. Neudržovaná zeleň v centru řešeného území, která v současnosti neumožňuje její rekreační užívání, kontrastuje s velmi kvalitní pobytovou zelení městských parků a pobytové louky s udržovanou vysokou i nízkou zelení. Ta rámuje řešené území ze tří stran a velmi přispívá k potenciálu rozvoje celé lokality.

Rozvojové možnosti a ukázky jednotlivých již v jiných případech realizovaných řešení obsahuje výkres *Analytická část – Reference*, kde jsou formou fotografií prezentovány příklady možných řešení použitelných v dotčeném zájmovém území.

3. NÁVRH

3.1. CELKOVÉ ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Celkové architektonické řešení je zobrazeno na výkrese *Návrh – Architektonická situace 1:1200*. Na podkladu soutisku ortofotomapy a polohopisu nejvýznamnějších cest a budov je prezentován návrh budoucí organizace řešeného území z hlediska úpravy stávajících komunikací a jejich profilů, z hlediska vytvoření nových pěších koridorů, které zaručují prostupnost území i obsluhu jednotlivých ploch určených k zástavbě. Do území je vložena hlavní pěší osa ve směru západovýchodním, která propojuje městský park před nemocnicí s anglickým parkem mezi Ferdinandovým a Rudolfovým pramenem. Kolmo na ní potom umísťuje novou obslužnou ulici, ze které bude možné napojovat jednotlivé plochy nové zástavby. Do těchto ploch zahrnujících nové rozvojové plochy areálu nemocnice a další možné budovy občanského vybavení pro zdravotnictví a sociální služby jsou zakresleny možné obrysy navržené nové parcelace pozemků pro novou výstavbu a možné řešení ploch pro parkování k ní přináležící.

Dle stávajícího ÚPmML zahrnuje řešené území následující funkční plochy:

OVz – 149, 148, 147 – Občanská vybavenost (zdravotnictví)

Zp – Plochy zeleně parkové

V severní části řešené území dopravně zasahuje do ploch:

SL 335 – Smíšené území lázeňství

Sp-1 – Specifikace území rekreace s převahou zeleně

3.2. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Návrh dopravního řešení je obsahem výkresu *Návrh – Technická dopravní situace 1:1200*. Hlavními koncepčními cíli návrhu jsou zorganizovat neutěšenou dopravní situaci v ulici U Nemocnice před hlavním vstupem do areálu nemocnice, zajistit bezpečné pěší trasy pro přístup k hlavním cílům v lokalitě (vstup do areálu nemocnice, sportovní areál Viktoria, přístup k rekreačním plochám zeleně, parku u Ferdinandova pramene, přístup k rozvojovým plochám nové zástavby, přístup do území od autobusové zastávky na ulici Hlavní, železniční zastávky Mariánské Lázně - město a městské části Úšovice), jasně definovat a vyznačit plochy pro parkování, zajistit dostatečně kapacitní dopravní obsluhu stávajícím i novým plochám zástavby.

Koncepce navrhovaného řešení počítá s obousměrným provozem ulice U Nemocnice. V úseku navazujícím na západní hranici areálu nemocnice, kde je situován hlavní vstup, bude vyloučena možnost parkování v rámci uličního profilu. To přinese společně s přesunem pohybu pěších a cyklistů na nově zřízenou mlatovou cestu na okraji městského parku výrazné snížení rizika vzájemné kolize vozidel a pěších směřujících k nebo od hlavního vstupu do nemocnice.

Dále je do území vložena nová obslužná komunikace městského typu C3, která umožňuje obousměrný provoz a je po jedné straně vybavena prostorem pro parkování a pohodlným chodníkem pro pohyb pěších. Tato komunikace tvoří novou páteř pro budoucí zástavbu a obsahuje vjezdy v místech budoucích přístupů k jednotlivým rozvojovým plochám. Nová tříramenná křižovatka v centrální části rozvojového území je navržena v jedné úrovni s chodníkem, nájezdovými prahy a preferencí pěších. Zároveň toto řešení podporuje sníženou průjezdovou rychlost, která je navrhována ve výši 30 km/h.

Bilance parkovacích míst:

V řešeném území se v současnosti nachází pouze malý počet vymezených parkovacích míst ve veřejném prostoru. V ulici U Nemocnice je zhruba 6 parkovacích míst, z toho 2 bezbariérová stání v prostoru u vstupu do nemocnice. V dalších částech ulice nejsou žádná označená parkovací místa, běžně se parkuje po stranách ulice, které k tomu nejsou určeny. V areálu nemocnice nejsou vymezena žádná parkovací místa pro návštěvníky. Na pozemcích Sportovního areálu Viktoria je možnost využití zhruba deseti parkovacích míst na zpevněné ploše za hlavním vstupem ke sportovním plochám.

Dle normy ČSN 736110 byly spočítány potřebné parkovací kapacity pro stávající nemocnici. Určujícím podkladem pro tento výpočet jsou počty lůžek v nemocnici a počet ambulancí.

Počet potřebných parkovacích míst dle normy ČSN 736110:

Nemocnice	
- zdravotnický personál	3 na 1 parkovací místo (100% dlouhodobých)
- lůžka	3 na 1 parkovací místo (100% krátkodobých)
Poliklinika, ordinace	
- zdravotnický personál	3 na 1 parkovací místo (100% dlouhodobých)
- lékařská ordinace	0,5 na 1 parkovací místo (100% krátkodobých)

KAPACITA NEMOCNICE V MARIÁNSKÝCH LÁZNÍCH

14 specializovaných středisek (ordinací) – odhad 28 zaměstnanců
94 lůžek – odhad 25 zaměstnanců

Výpočet:

Nemocnice
 $94 / 3 = 31,3$ parkovacích míst pro návštěvníky nemocnice
 $25 / 3 = 8,3$ parkovacích míst pro personál

Poliklinika ordinace
 $14 / 0,5 = 28$ parkovacích míst
 $28 / 3 = 9,3$ parkovacích míst

Celková potřeba parkovacích míst:

$31,3 + 8,3 + 28 + 9,3 = 77$ míst

Územní studie předpokládá možnost zřízení nového centrálního parkoviště v areálu nemocnice s kapacitou 79 parkovacích míst, pro tuto možnost návrh ponechává plošnou rezervu v rámci pozemků areálu nemocnice. V nově navržené komunikaci je počítáno s prostorem pro parkovací místa ve veřejném prostoru, včetně 1 stání pro autobus. Nové vzniklé objekty si budou řešit potřebné parkovací kapacity na svých pozemcích.

3.3. ŘEŠENÍ ZELENĚ

Navrhovaná koncepce zeleně je obsahem výkresu *Návrh – Situace zeleně 1:1200*. Řešení spočívá v návrhu nových stromů umísťovaných do profilu nových ulic buď jako součást prostoru pro parkovací stání nebo součást ploch pro pěší. Dále jsou na výkrese vyznačeny plochy trávníků přímo navazující na kmeny stávajících stromů na hraně městského parku v ulici U Nemocnice. Zde návrh počítá s úpravou uličního profilu a jeho doplnění o pěší mlatovou cestu, jejíž trasování respektuje ochranný pás trávníku, ve kterém stromy rostou. Vyznačena je také hranice stávající vzrostlé zeleně, kterou návrh ponechává jakožto přírodní rozhraní mezi plochami zástavby a přírodními plochami pobytových luk a parků.

3.4. ŘEŠENÍ MAJETKOVÝCH VZTAHŮ

Stávající a předpokládané budoucí majetkové vztahy v řešeném území zobrazuje výkres *Návrh – Majetkové vztahy 1:1000*, který na podkladu katastrální mapy vyznačuje plochy a jejich velikosti pro návrhem předpokládané nové hranice v území. Areál nemocnice návrh ponechává ve stávající parcelaci, navržená komunikace je vedena mimo jeho hranice. Pozemky a jejich části navržené pro budoucí zástavbu je případně možné i sloučit dle odpovídající velikosti stavebního záměru. Výkres je výchozím podkladem pro stanovení nové parcelace v území

3.5. REGULATIVY V ÚZEMÍ

Ve výkrese *Návrh – Celková situace – Regulativy 1:1200* jsou zakresleny a popsány navrhované regulace pro budoucí rozvoj území. Užití jednotlivých rozvojových ploch je navrženo v souladu s platným územním plánem jako funkční plochy OVz Občanská vybavenost (zdravotnictví a sociální péče). Maximální zastavitelnost jednotlivých ploch je dle územního plánu 40% a návrh je s tímto regulativem v souladu. Ve výkrese je dále vyznačena hranice zastavitelnosti, což reprezentuje hranici maximálního přiblížení nových budov k nově navrženému uličnímu prostoru pro jednotlivé rozvojové plochy. Jsou vyznačeny šířky jednotlivých uličních profilů a počty parkovacích stání v ulicích zřizovaných.

3.5. CHARAKTERISTICKÉ DETAILY NÁVRHU

Ve výkresech *Návrh – Příklad možného řešení Detail A, B, C, D, E* jsou zakresleny vybrané detaily charakteristické pro jednotlivé části navrhovaných ulic. Výkres obsahuje vždy situační schéma s označením umístění vybraného detailu, půdorysné řešení v měřítku 1:250 a řez v měřítku 1:100, které charakterizují návrh uličního profilu. Dále jsou zde zobrazeny referenční příklady navržených materiálů povrchů a použitého městského mobiliáře.