

POLSKÁ



Obsah

Předmět řešení 4

Území 8

Širší vztahy 10

Doprava 11

Podklady a regulace 12

Historický vývoj lokality 14

Současný stav 16

Zadání 18

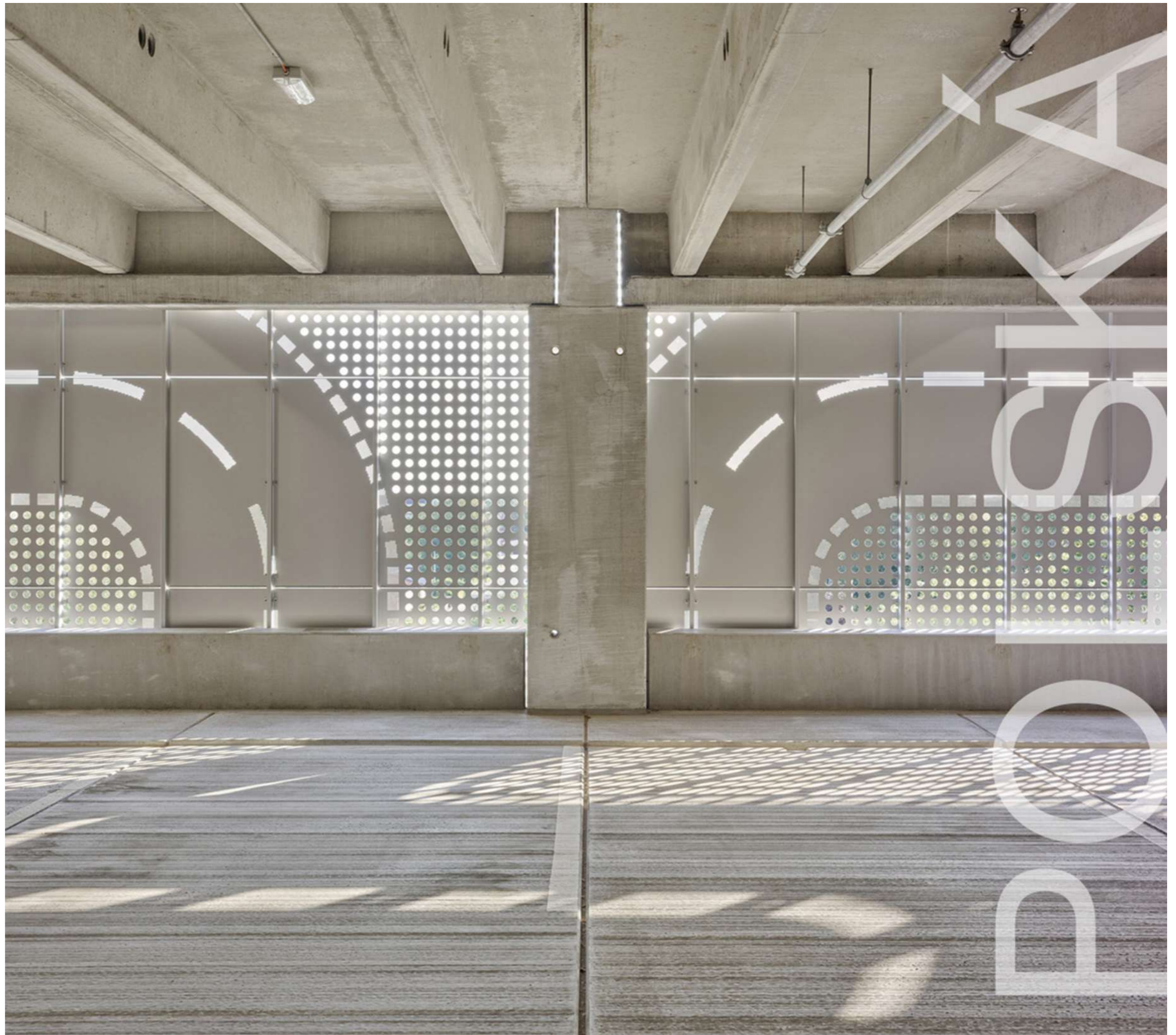
Požadavky 20

Požadavky jednotlivých orgánů veřejné správy 21

Identifikační údaje zpracovatele zadání

Kancelář architektury
města Karlovy Vary, p.o.
Nám. M. Horákové 2041
361 20 Karlovy Vary
www.kamkv.cz
info@kamkv.cz

Ing. arch. Daniela Vyhlídková



Předmět řešení

Parkovací dům Polská

Zadání

- návrh parkovacího domu s předpokládanou kapacitou cca 400 parkovacích míst (kapacita PD bude prověřena sudí)
- novostavba

Lokalita

- na rozhraní lázeňského centra a čtvrti Drahovice
- okraj lázeňských lesů
- dnes odstavné parkoviště s kapacitou cca 80 míst

Koncept

- montovaný stavebnicový systém
- prostorové uspořádání zajišťující nejvýhodnější využití plochy

Záměr

- zvýšit počet parkovacích míst pro přilehlou čtvrť a zároveň pro potřeby návštěvníků lázeňského centra
1. plocha určená pro výstavbu 1. etapy
PD s předpokládanou kapacitou cca 400 parkovacích míst
 2. plocha určená pro případnou výstavbu 2. etapy
PD s předpokládanou kapacitou cca 400 parkovacích míst





Území

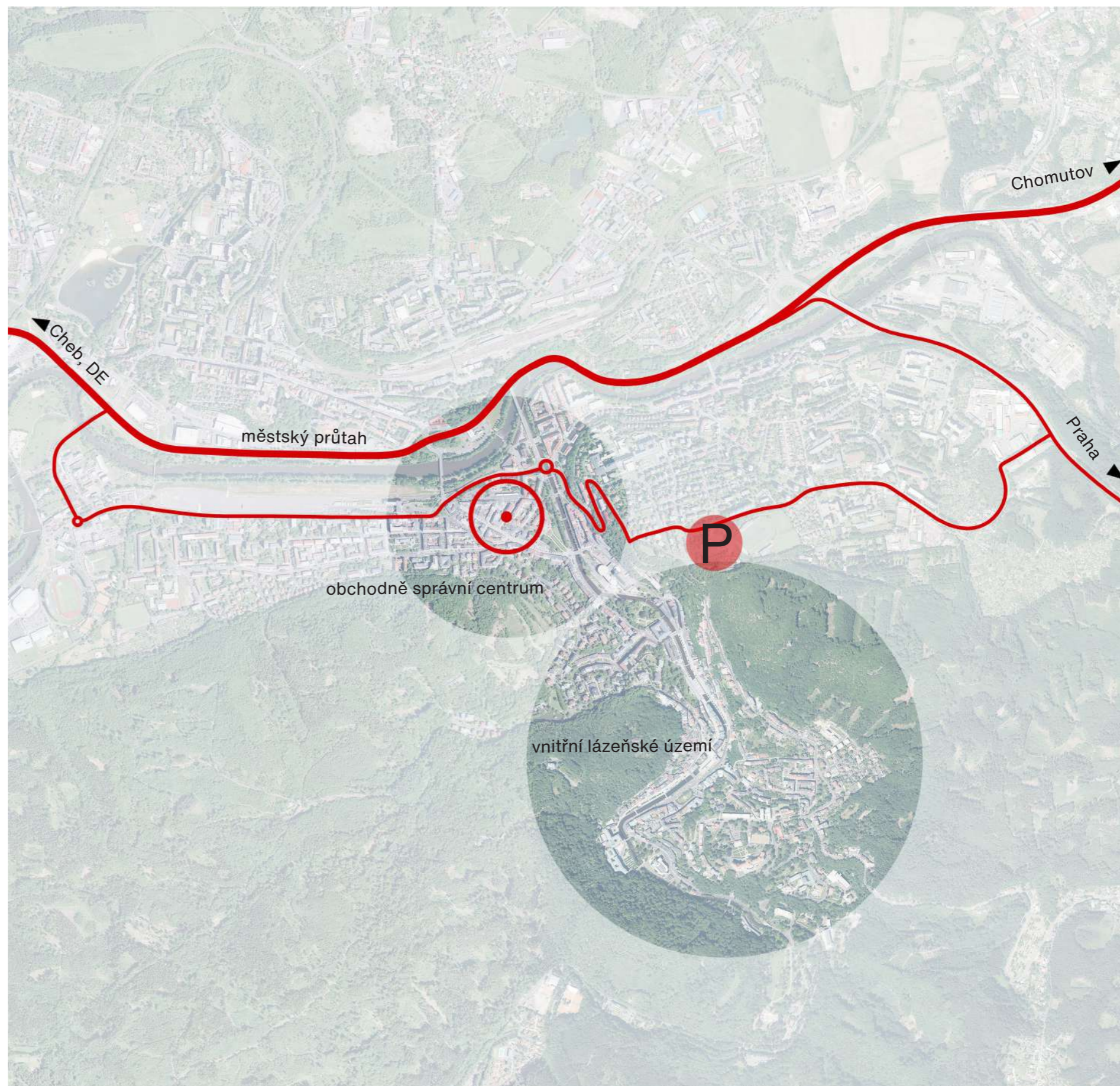
Širší vztahy

Lokalita se nachází v městské čtvrti Drahovice (horní část). Dole pod kopcem v docházkové vzdálenosti leží lázeňské centrum města, pro jehož návštěvníky vedle místních obyvatel bude parkovací dům sloužit. Při příjezdu do Karlových Varů od Prahy individuální dopravou má strategickou pozici, není nutné projíždět dlouhé úseky městem, má přímou návaznost na základní komunikační kostru města, je přímo dostupná ze sběrné komunikace ulice Lidická. Docházková vzdálenost do správního i lázeňského centra je téměř shodná.

Charakter urbanistické struktury

Zahradní město charakterizují vilové čtvrti a zástavba solitérních a řadových rodinných domů nebo činžovních vil v soukromých zahradách. Jde o plánovanou strukturu městské obytné zástavby, která vychází z principů koncepce zahradního města – ideje, která se zrodila v Anglii pod vlivem sociálního utopismu v reakci na průmyslovou revoluci a migraci obyvatelstva z venkova do měst. Původním záměrem bylo zajistit i nižším vrstvám přijatelné bydlení ve zdravém prostředí. Lokality zahradních měst byly v duchu původní koncepce zakládány zejména ve 20. a 30. letech 20. století v blízkosti blokové zástavby nebo původní vesnické zástavby, někdy na místech bývalých usedlostí. Urbanistickou strukturu většinou definovaly zastavovací a regulační plány. Vznik zahradních měst je ve Varech specificky spojen také s lázeňským charakterem města – ve vilách se nachází řada lázeňských zařízení.

Nový objekt parkovacího domu by charakter této čtvrti neměl ohrozit, v ideálním případě jej vhodně doplnit, aby mohly být posíleny jeho kvality, např. regulací parkovacích míst v ulicích.

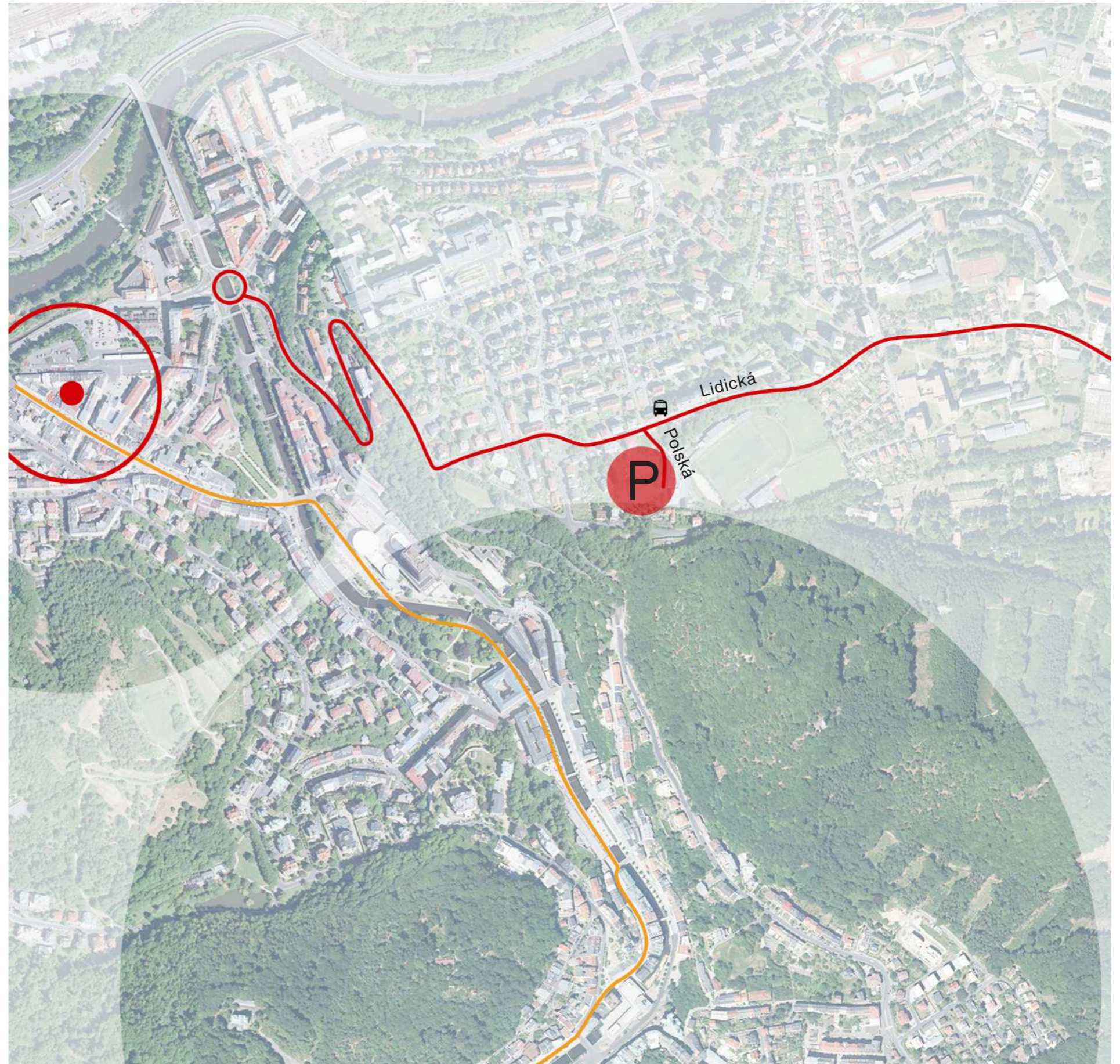




Doprava

Nový parkovací dům v ulici Polská bude, stejně jako současné odstavné parkoviště, dopravně obsluhován z ulice Lidická. Jedná se o dobře dostupnou lokalitu jak z centra města tak ze směru od Prahy.

Doprava je jedním z největších zdrojů negativních vlivů na životní prostředí, proto je nutné v souladu se strategickými dokumenty města hledat řešení, která tyto vlivy zmírní, ale zároveň nebudou mít nežádoucí dopad na mobilitu obyvatel a návštěvníků Karlových Varů. Doprava v klidu je důležitou součástí plánování dopravy s významnou prostorovou náročností. Kvalita dopravy v klidu je ukazatelem kvality dopravy jako celku.

Při řešení dopravy podle dokumentu Aktivní a systémové řízení dopravy v klidu (ASŘDK) je nutno respektovat požadavek na snížení dopravy v centru města a v lázeňském území. Stávající systém povolování vjezdu do lázeňského území není dostatečně regulační řešení. Parkovací dům bude součástí celoměstské koncepce dopravy v klidu a zkvalitňování veřejných prostranství ve smyslu regulace počtu odstavených vozidel, která ale musí mít vytvořenou alternativu.



 nejblíže autobusová zastávka
 pěší zóna

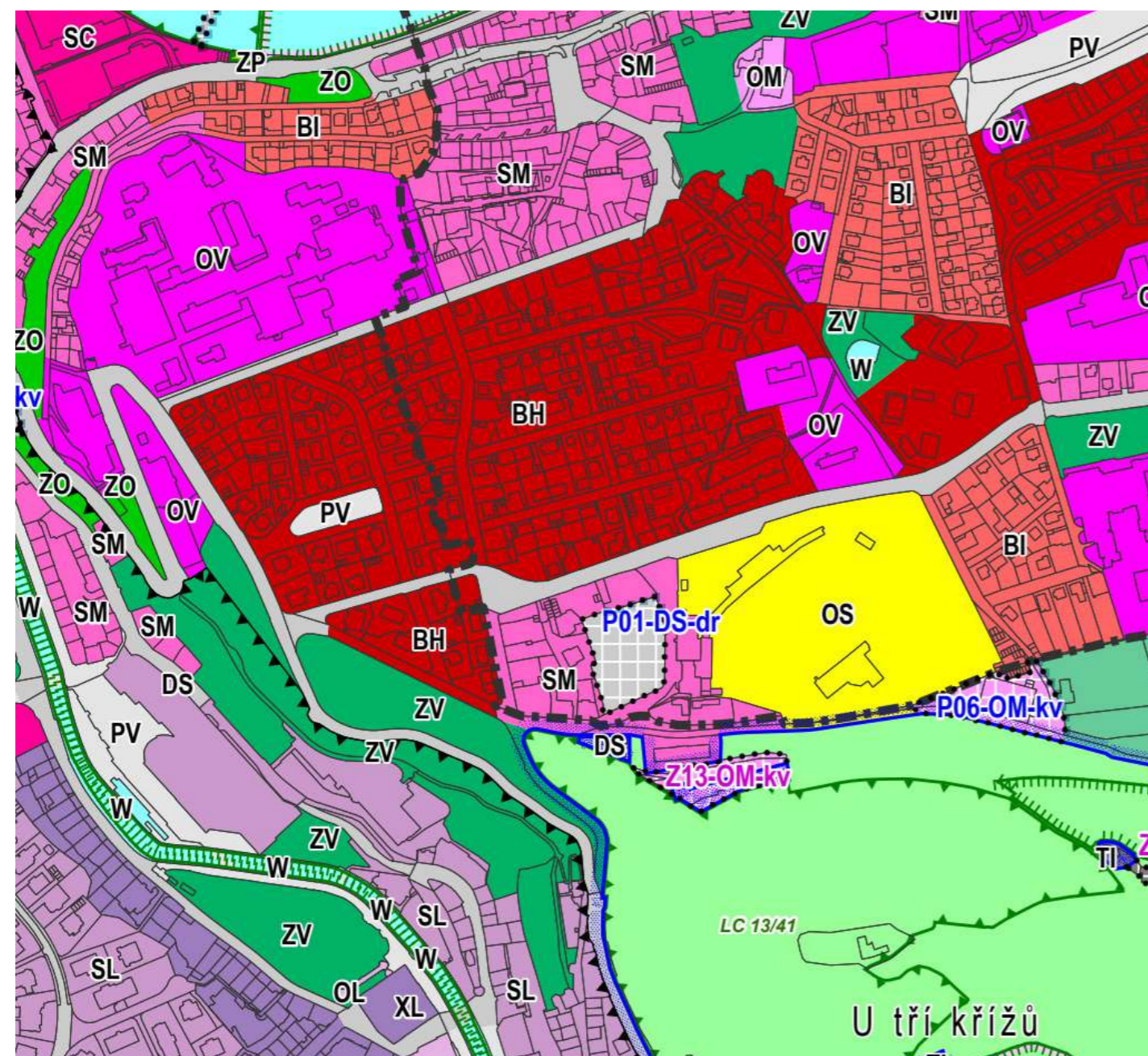
Podklady a regulace

Územní plán

● P01-DS-dr

Katastrální území Drahovice P01-DS-dr Plocha dopravní infrastruktury - silniční (DS) Plocha vymezená uvnitř zastavěného území, s cílem umístit hromadné garáže. Dopravní napojení bude na ulici Lidickou, čili shodně jako ve stávajícím stavu.

Drahovice - Hromadná garáž Polská je navržena na ploše přestavby P01-DS-dr. Jedná se o navýšení kapacity stávajícího úrovňového parkoviště, a to výstavbou patrového objektu. Hromadná garáž bude určena převážně pro potřeby přílehlých sportovních aktivit, ale zároveň by měla snížit deficit parkování v oblasti sídliště Drahovice a lázeňské zóny. Hromadná garáž bude dopravně napojena na ulici Lidickou - shodně jako ve stávajícím stavu. Počet podlaží a tím i počet parkovacích míst, je stanoven ve studii, která je na toto území již zpracována. Kapacita objektu by měla být cca 600 parkovacích míst.

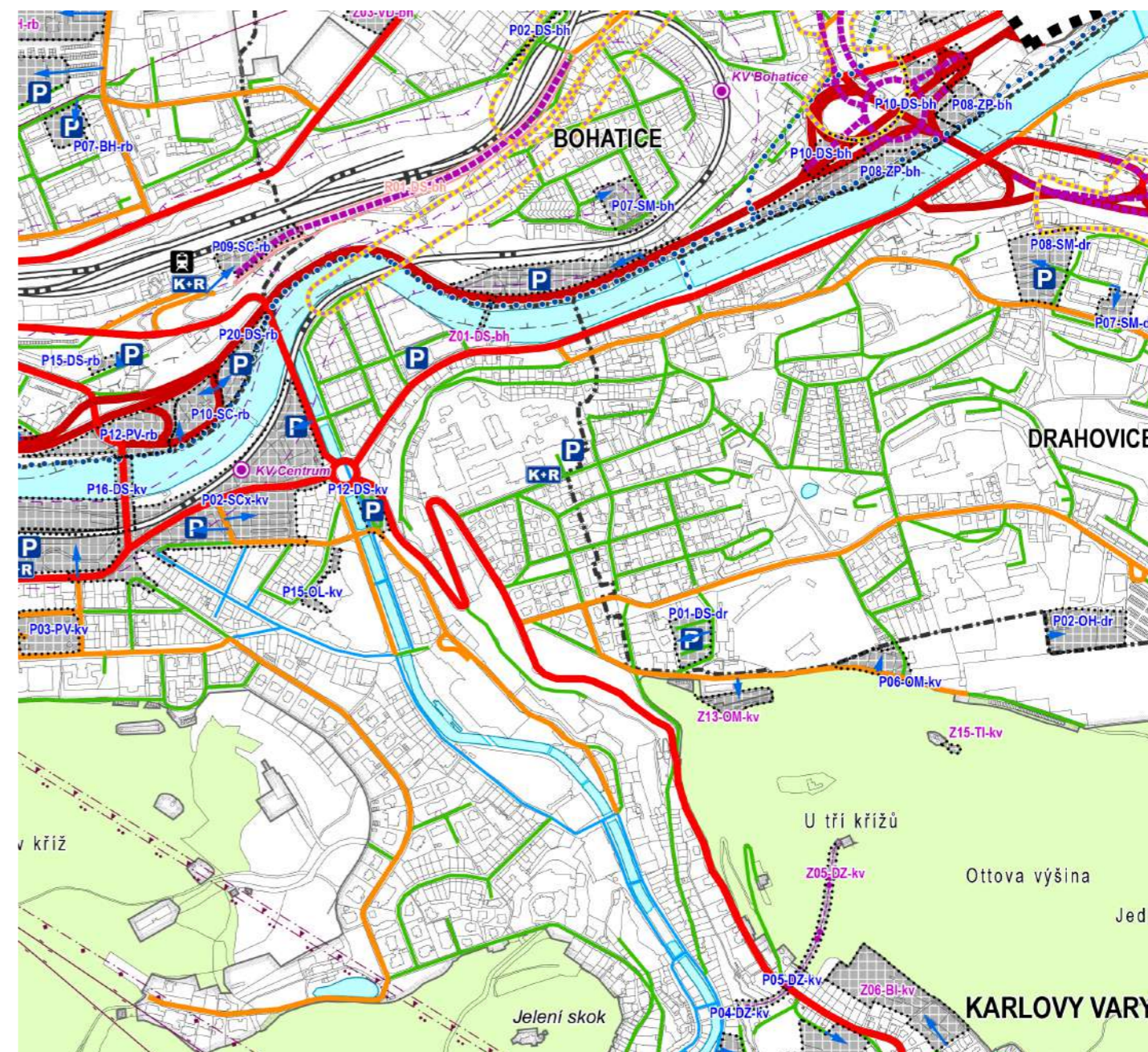


Koncepce dopravní infrastruktury

● P01-DS-dr





— místní komunikace III. třídy významné (obslužné C1)

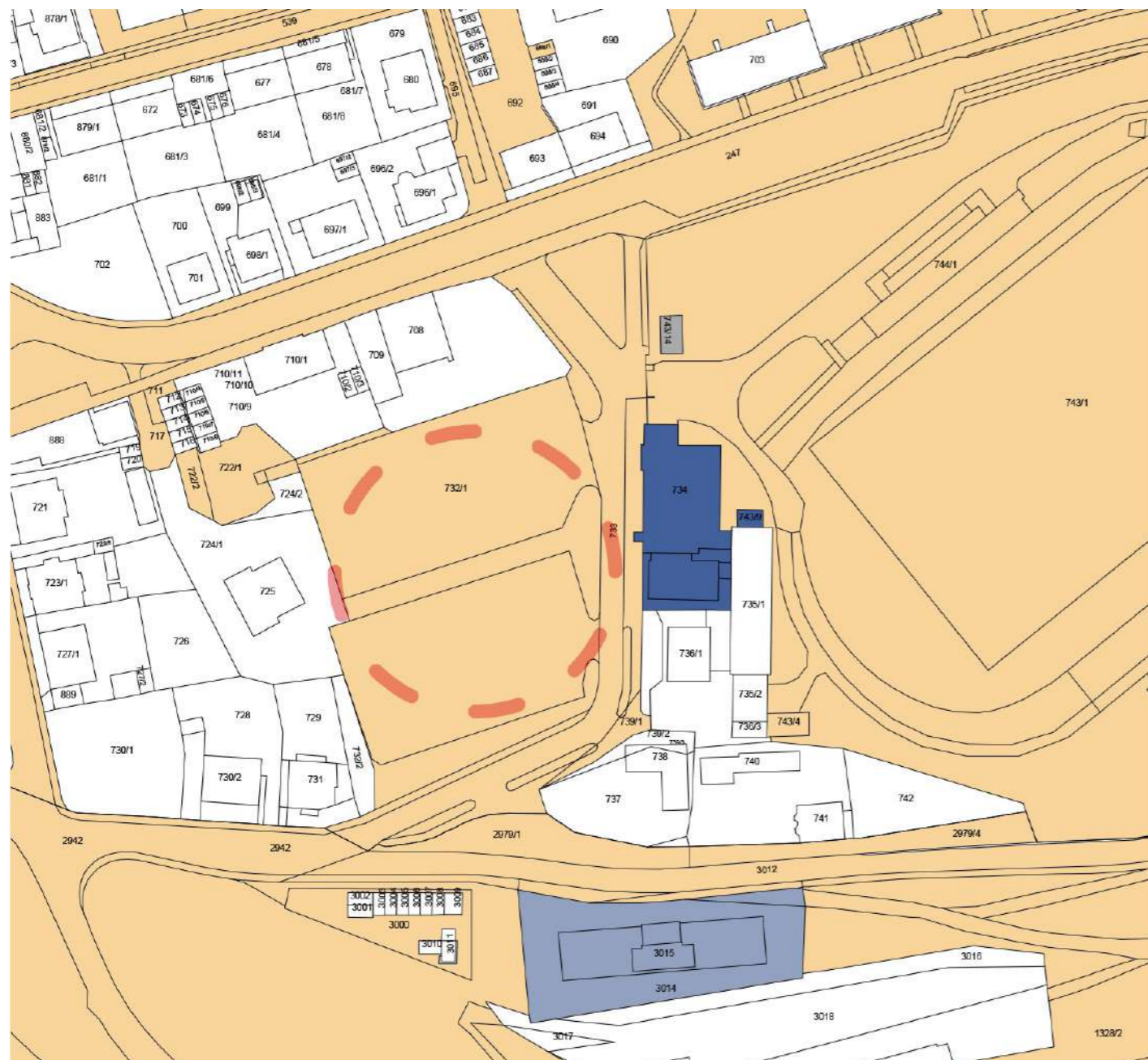
— místní komunikace III. třídy nevýznamné (obslužné C2)



Majetkové vztahy

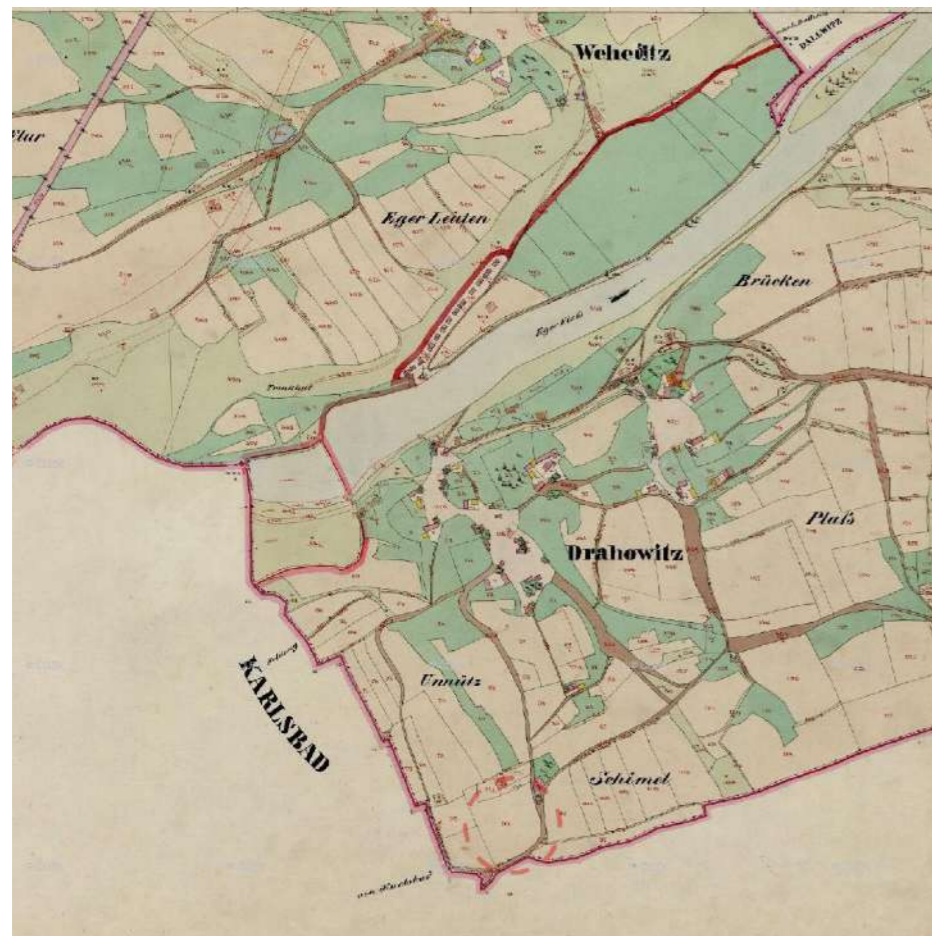
Dotčené pozemky jsou majetek Statutárního města Karlovy Vary.

-  majetek Statutárního města Karlovy Vary
-  Hotel Marttel, a.s.
-  Vodohospodářské sdružení obcí západních Čech
-  ČEZ Distribuce, a. s.



Historický vývoj lokality

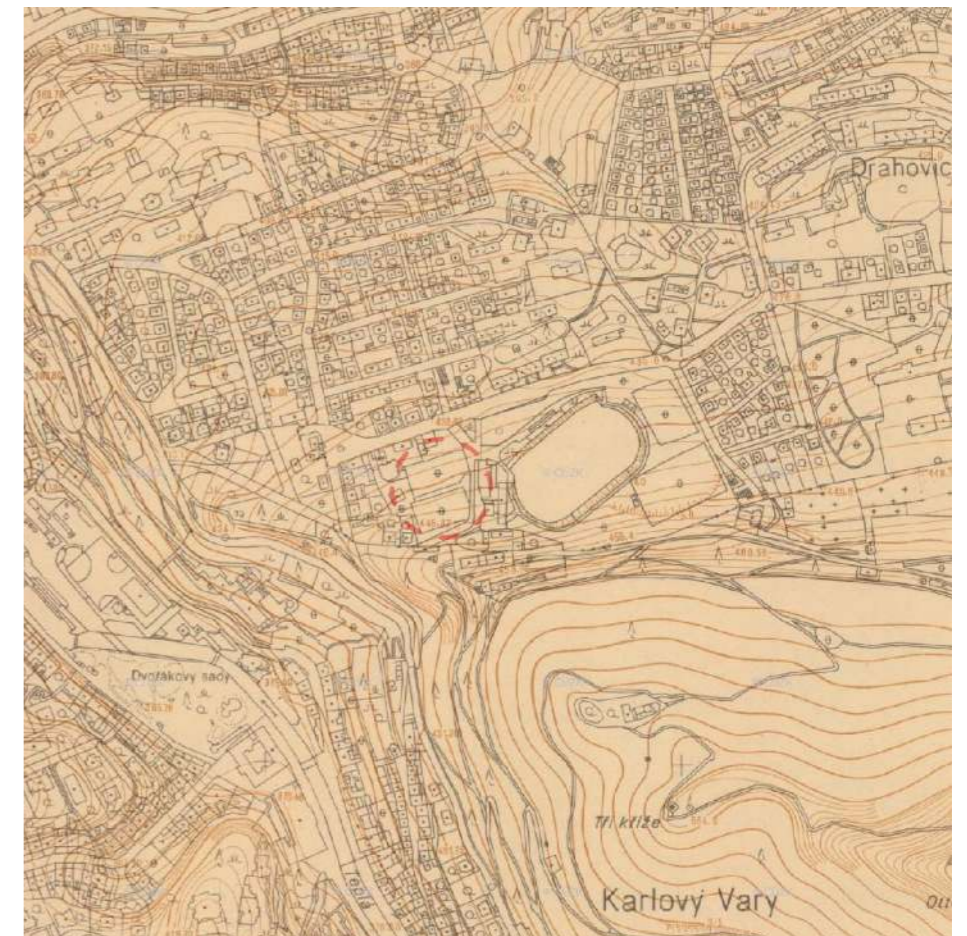
Městská část Drahovice, původně samostatná ves se rozkládá severovýchodně od historického centra města. Ves Drahovice příslušela k městu Karlovy Vary jako jeho hospodářské zázemí. Již na konci 18. století se ves začíná rychle rozrůstat a velký rozmach zaznamenává společně s Karlovými Vary v 19. století s připojením města k síti železnic. V této době se vedle řady romantických stavení a vyhlídek vybudovala významná zařízení jako Všeobecná veřejná nemocnice, zahradnictví a další. Další vlnu rozvoje obec, již jako městská část Karlových Varů, zaznamenala v druhé polovině 20. století s masivní sídlištní panelovou výstavbou. Dnes má čtvrť podobu částečně zahradního a částečně modernistického města s přímou vazbou na lázeňské lesy a řeku Ohří. Samotná oblast, ve které má být vybudován parkovací dům leží na okraji zahradního města a lázeňských lesů. Plocha nebyla nikdy v historii zastavěna, vyjma parkovací plochy, která zde slouží dodnes a je s ní dlouhodobě počítáno jako s parkovací kapacitou pro přilehlé okolí.



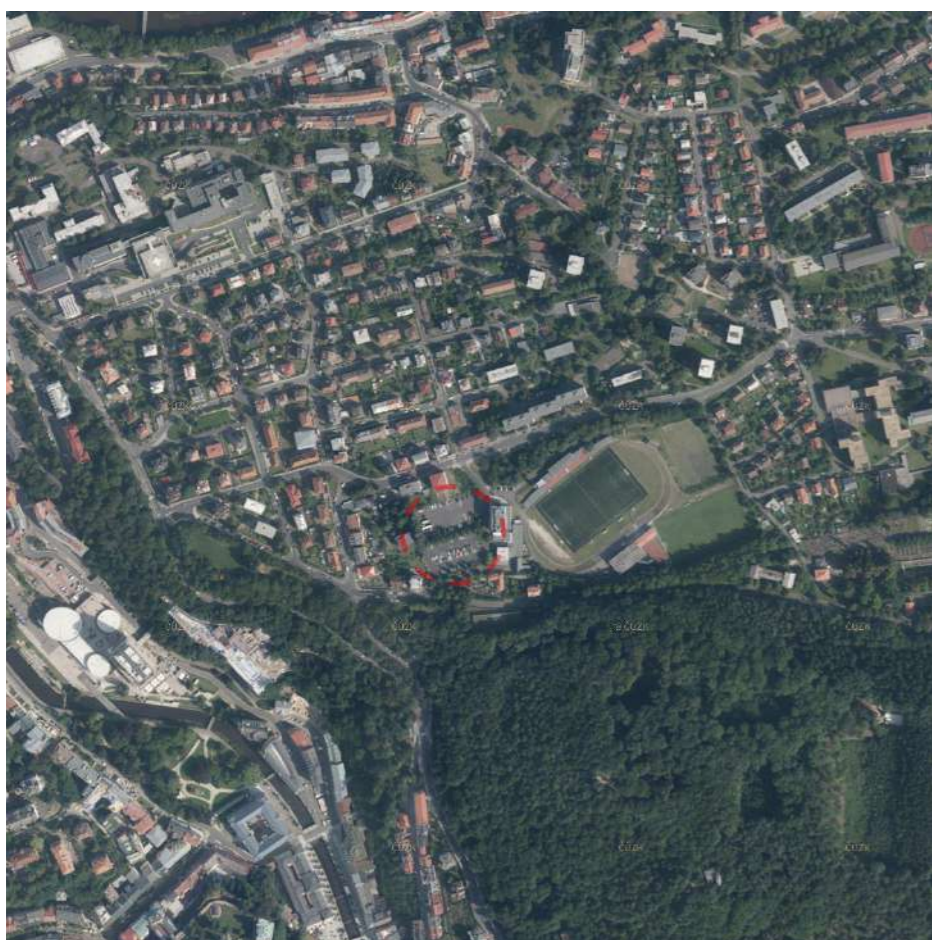
Originální mapy stabilního katastru, 1874



Letecké snímkování z 50. let



Státní mapa, 1978



Ortofotomapa současný stav

Současný stav





příjezd z Lidické ulice



pohled na parkoviště od hotelu Martel



pohled na parkoviště k hotelu Martel



pohled na parkoviště k hotelu Martel



pohled na parkoviště k hotelu Martel



parkoviště autobusů

Zadání

Požadavky

Cílem je návrh nového parkovacího domu s kapacitou 400 parkovacích stání v lokalitě Polské ulice na pozemku, který je v současné době parkovištěm pro cca 80 vozidel. Jedná se o jihovýchodní polovinu pozemku p. č. 732/1 v katastrálním území Drahovice (663701) - **1**.

Součástí návrhu bude i koncept hmotového řešení 2. etapy, tedy parkovacího domu v místě dnešního odstavného parkoviště autobusů na severozápadní polovině téže parcely - **2**.

Návrh bude obsahovat řešení okolního veřejného prostranství, jedná se především o organizaci dopravy před parkovacím domem tak, aby byla zaručena bezpečnost pohybu pěších, a také návrh nové a úpravu stávající zeleně.



Kapacita

- předpoklad zadavatele 400 parkovacích míst IAD v 1. etapě
- předpoklad zadavatele dalších 400 parkovacích míst IAD v případné 2. etapě

Investiční náklady

Investiční náklady na stavbu vychází z cenového předpokladu 500 000 Kč bez DPH/ parkovací stání. Investiční náklady by neměly překročit 200 mil. Kč bez DPH.

Architektonické řešení

Stavba bude mít maximálně 5 nadzemních podlaží. S podzemními podlažími se neuvažuje. Typ parkovacího domu může být jak s polopatry, tak s celým podlažím pro parkování v jedné úrovni. Zpracovatel prověří nejvhodnější uspořádání. Hmota parkovacího domu by měla vytvořit kompaktní prostorově úsporné řešení. Vzhledem k předpokládané kapacitě domu se nepředpokládá vysoký obrát vozidel během krátkého časového úseku. Konstrukce stavby může být formy montované stavebnice, případně jiné, která zohlední jak design stavby tak její ekonomiku.

Exteriér parkovacího domu by měl respektovat své okolí, a to především bytové vila domy zasazené do klidného prostředí okraje města i blízkost hodnotného území lázeňských lesů. Stavba a její provoz by měl být navržen tak, aby své okolí negativně neovlivňovala hlukem, prašností a emisemi.

Stavba bude přizpůsobena bezbariérovému pohybu.

Budova bude sloužit čistě pro parkování. Komerční funkce se vzhledem k poloze neuvažují.

Urbanistické řešení

Pozemek pro stavbu se nachází na jižním okraji čtvrti s urbanistickou strukturou zahradního města. Parcelu obklopují bytové vila domy (4 – 6 podlaží) a na východní straně šestipodlažní hotel. Jižně od pozemku se nachází hranice lázeňských lesů. Parcela se od jihu k severu svažuje.

Pohledům z lázeňského údolí bude parkovací dům skryt díky hustému porostu vzrostlých stromů.

Příjezd k parkovacímu domu (1. i 2. etapa) bude kopírovat dnešní stav, kdy se automobilem do Polské ulice vjíždí z ulice Lidická případně hřbitovní. Součástí řešení novostavby je i předprostor před parkovacím domem, se kterým souvisí bezpečnost provozu v tomto místě.



Požadavky jednotlivých orgánů veřejné správy

ČIL (Český inspektorát lázní a zřidel)

- lokalita se nachází v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů I. stupně I B
- spodní stavba nesmí zasahovat do skalního podloží, z tohoto důvodu není možné uvažovat o podzemních patrech
- pokud bude stavba založena na pilotách, není přípustné, aby piloty zasahovaly do skalního podoží
- odvod dešťové vody bude veden přes odlučovač lehkých kapalin - eliminace možnosti znečištění podzemní vody
- k výkopovým pracem bude přizván hydrogeologický dozor

PČR (Policie České republiky)

- vzhledem k okolní zástavbě je potřeba plášť parkovacího domu navrhnout tak, aby bylo zamezeno možnému oslnění a rušení hlukem okolní zástavby parkujícími vozidly
- na ulici Lidická je pro celkový počet možných parkujících vozidel, a tím zvýšený pohyb v křižovatce ulice Lidická a Polská, nutné navrhnout odbočovací pruh na ulici Lidická pro levé odbočení do ulice Polská

NPÚ (Národní památkový ústav)

- s ohledem na pohledové vazby, které nejsou významné, umístění (vilová kolonie, lázeňské lesy) a zvažované konstrukční řešení (montovaný skelet) bychom doporučovali, aby byl vnější plášť parkovacích domů potlačen, například pnoucí zelení.
- lokalita se nachází v nárazníkové zóně* statku UNESCO

* Nárazníková zóna (buffer zóna) je hranicí jasně vymezená oblast vně statku světového dědictví, přiléhající k jeho území a přispívající k ochraně, zachování, řízení, integritě, celistvosti a udržitelnosti jeho výjimečné světové hodnoty.

