

ÚZEMNÍ STUDIE KARLOVY VARY – BOHATICE „VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“

Řešené území.

Řešené území se nachází ve východní části města Karlovy Vary, v k.ú. Bohatice. v jeho jižní části. Tato část je využita převážně pro funkci bydlení. Zástavba je zde velmi rozmanitá, tvoří ji rodinné domy, bytové domy – převážně starší zástavba i sídliště panelových domů. Území lze zásadně rozdělit na severní a jižní část, hranici mezi nimi tvoří Příkopní ulice. Území severní části zahrnuje několik částečně propojených lokalit – plochu před objektem bývalé pošty a objektem školy, sousedství zastávky MHD – plocha OV, dále se jedná o plochy mezi zástavbou panelovými domy. Plocha jižní části je definována jako plocha ostatní veřejné zeleně, dnes využívaná jako rekreačně sportovní areál. Na východním okraji sídliště se nacházejí další plochy zeleně .

Návrh řešení

Studie diferencuje lokalitu podle funkčního využití i prostorových vztahů na severní a jižní část. Každá z nich má svoje specifika. Hranici mezi nimi tvoří Příkopní ulice.

V severní, obytné části, jsou předmětem řešení jednotlivé fragmenty veřejných prostorů a jsou zásadně řešeny v optimální variantě, v jižní části studie řeší koncepci ve dvou variantách A, B.

Varianta **A** ponechává v jižní části řešeného území výhradně rekreačně – sportovní funkci.

Ve variantě **B** je vložena do území další funkce – sociální bydlení /nejvhodnější jako dětské domovy, alter. seniorské bydlení či pečovatelské domy /v úměrně veliké části pozemku, v kombinaci s rekreačně – sportovní funkcí. Kombinace dětských domovů / obdoba vesniček SOS / s přírodním a rekreačním územím se jeví jako ideální varianta.

Tato kombinace by vnesla chybějící bezpečnostní stabilitu do lokality a také umožnila racionální spolufinancování nezbytného inženýrsko technického vybavení .

V návrhu klademe důraz na propojení severní a jižní části území. Studie navrhuje vybudování schodiště, úpravu stávající rampy a také úpravu prostoru křižovatky před viaduktem.

Kromě technických problémů se v této lokalitě projevují i závažné problémy sociologické, které s sebou přináší spolužití s migranty ubytovanými v blízkém okolí. Zvláště aktivity mladistvých v některých částech obytného souboru sem vnášejí neklid a jsou zdrojem častých konfliktů. Tyto faktory se odrážejí i v námi navrhované regulaci míst, které takovéto aktivity umožňují. Jedná se o dnešní ohrazený park v severní části u náměstíčka a pak o jižní část řešeného území.

Severní část řešeného území.

V této části jsou předmětem řešení jednotlivé fragmenty veřejných prostorů a jsou v návrhu řešeny v optimální variantě. Velký důraz je kladen na chybějící nebo nedostačující funkce a kapacity.

Důležitou součástí koncepce je rozšíření parkovacích stání. Nově se pro parkování využívá prostoru dnešního hřiště vedle zásobovací plochy prodejny. Tato dnes neutěšená plocha je zároveň zdrojem mnoha konfliktů a je využívána převážně bezdomovci. Dále bude nutné

vybudování oplocení kolem plochy zásobování přilehlé prodejny. Tento zanedbaný prostor je frontálně vnímán z obytných částí sídliště. Nově jsou také situovány pozice kontejnerů tříděného a smíšeného odpadu a je navrženo jejich částečné krytí pomocí postranních drátěných paravánových plotů s popínavou zelení.

Dle našeho názoru je důležité doplnit funkci parkové plochy v severovýchodní části řešeného území o další aktivity a přenést sem některé činnosti, které se rušivě projevují ve veřejných prostorech mezi bytovými domy. Proto je stávající park doplněn citlivě o prvky sportovně rekreačních aktivit / lanové centrum, lezecké stěny, oplocené hřiště pro míčové sporty, přesunutá posilovací stroje / a také další zahradní mobiliář. Zároveň je k tomuto prostoru při ústí Lomené ulice navržen objekt poskytující nezbytný servis a dozor / kancelář instruktora, sociální zařízení, bufet, místnost první pomoci a také služebna městské policie /.

Jižní část řešeného území – varianta A.

Ponechává v této části výhradně rekreačně – sportovní funkci. V území je navržen komunikační pěší okruh, který ústí do vymezeného chráněného prostoru s dětskými hřišti, pískovištěm a dalšími herními prvky dětských aktivit. Tento chráněný prostor zahrnuje také stávající svah, který byl vytvořen pro zimní sáňkování dětí.

Po vnější straně pěšího okruhu jsou situována herní místa / zpevněné plochy / pro aktivity dětí vyšší věkové skupiny.

Na nejdlejší straně této části je situováno hřiště pro míčové hry. U hřiště je navržen malý objekt šaten, který zároveň počítá s umístěním nezbytné dozorcí služby. Tento objekt by byl řešen technicky velmi minimalisticky.

Od viaduktu až k hřišti pro míčové hry je navržena zpevněná komunikace, která umožňuje snadný přístup do celého území a usnadňuje jeho údržbu.

Jižní část řešeného území – varianta B.

Koncepce této varianty kombinuje hlavní – rekreační funkci v této části s vložení další funkce – sociálního bydlení – dětských domovů, v úměrně velké části tohoto pozemku.

V současnosti je jižní část fakticky odtržena od živě frekventované severní části a výsledkem je i nízký stupeň bezpečí tohoto prostoru pro návštěvníky. Studie proto navrhuje tyto úpravy v nástupní části: vybudování schodiště, úpravu stávající rampy pro kočárky a imobilní občany a také úpravu prostoru křižovatky před viaduktem.

Toto řešení by posílilo bezpečnostní stabilitu lokality a také umožnilo dalšímu investorovi se racionálně podílet na spolufinancování vyvolaných nezbytných investic / komunikace, osvětlení, vytápění, voda, kanalizace a p.

Část sociálního bydlení je navržena jako areál s 5-ti objekty dětských domovů a správně - servisní budovou. Kombinací těchto funkcí by byl vytvořen ucelený urbanistický celek s převahou rekreační funkce a s návazností na širší okolí.

Dopravní řešení

Řešené části území jsou připojeny ke stávající komunikační síti. Nově navrhujeme úpravu připojení jižní části území v Příkopní ulici v prostoru před viaduktem. Tato úprava zajišťuje bezproblémový vstup do této části i možnost celoročního užívání rekreačních zařízení.

Navrhujeme úpravu místní komunikace v ulici Příkopní a také úpravu vjezdu z Příkopní ulice do jižní části řešeného území. V ulici je zapotřebí rozšířit v některých místech její profil a položit nový živičný povrch komunikace. Z těchto důvodů je nutná demolice 3 koncových garáží před prostorem křižovatky. Jejich náhrada je situována na jižním konci Lomené ulice před štítovou zdí domu č. 996.

Úpravy pěší komunikace spojující severní a jižní část lokality.

V návrhu je kladen velký důraz na propojení obou částí řešeného území, dnes rozděleného Příkopní ulicí a nekvalitní úpravou pěších komunikací. Navrhujeme vybudování schodiště pro pěší a úpravu rampy pro kočárky a imobilní občany vedoucí do prostoru před viaduktem. V prostoru schodiště a rampy bude osazena nová zeleň a instalováno vhodné osvětlení.

Z prostoru křižovatky je přístup do jižní části obslužnou komunikací / šířky 4 nebo 6 m dle varianty řešení / a také hlavní pěší komunikací o šířce 250 cm. Ta pak vytváří hlavní komunikační pěší okruh vedoucí do chráněného prostoru dětských hřišť.

Doprava v klidu v severní části řešeného území.

V této části dochází k navýšení parkovacích stání celkem o **55** míst + **1** stání pro imobilní + **3** náhradní garáže. Tohoto navýšení bylo dosaženo po prověření prostorových možností i reálných potřeb občanů. Navržená nová parkovací stání jsou situována :

- v centrálním prostoru před bývalou poštou / 11 stání kategorie 01 + 1 imobilní / , -
- šikmé stání před prodejnou potravin / 7 stání kategorie 01 / ,
- na ploše hřiště v ul. Kpt. Nálepky / 9 stání kategorie 01 / ,
- u vjezdu do Lomené ulice vedle navrhované klubovny / 7 šikmých stání kategorie 01 / ,
- na jižním konci Lomené ulice / 3 šikmá stání kategorie 02 / ,
- v ohybu jižního konce Lomené ulice / 18 stání kategorie 02 + 3 náhradní garáže / ,

Plochy navrhovaných stání jsou napojeny na stávající komunikační systém bez větších nutných úprav

Doprava v klidu v jižní části řešeného území.

Návrh parkovacích stání vychází z koncepce dvou variant funkčního řešení tohoto prostoru.

Ve variantě **A** je umístěno **5** šikmých parkovacích stání u hřiště pro míčové hry.

Ve variantě **B** pak **5** pohotovostních parkovacích míst u objektu správně-technické budovy a po jednom vlastním stání u každého z pěti navrhovaných objektů dětských domovů.

Typologie drobné architektury.

Ve studii jsou užity a umístěny standardní zařizovací prvky na plochách veřejných prostranství. Jedná se tyto prvky:

a/ zahradní mobiliář – lavičky, stoly a p.

b/ dětská hřiště s herními prvky

c/ lezecké stěny, bloky

d/ hřiště pro míčové sporty

e/ posilovací stroje

f/ ploty, předěly

Zeleň v severní části území.

Severní částí území, prostoru mezi bytovými domy byla v posledních letech věnována ze strany města značná péče a četné partie jsou na velmi dobré úrovni. Náročně realizovaný park v severovýchodní části, s kvalitními vzrostlými stromy, je za stávajícího stavu málo využívaný a působí liduprázdňě. V naší koncepci úprav zde proto navrhujeme doplnění o další aktivity, které by park oživily, aniž by jakkoliv ohrozily stávající zeleň. Toto řešení zároveň výrazně napomůže zklidnění v prostoru mezi bytovými domy.

V některých dosud neupravených partiích severní části území navrhujeme výsadbu nových stromů a křovin. Jedná se zejména o sousedství neutěšeného prostoru zásobování za prodejnou potravin. Dále bude provedena výsadba kolem tělesa železniční trati a úprava kolem nového schodiště komunikace propojující těsněji severní a jižní část řešeného území na rozhraní Příkopní ulice.

Zeleň v jižní části území.

V této části leží rozsáhlá plocha ostatní veřejné zeleně, dnes využívaná jako rekreačně sportovní areál, která navazuje na severní sídliště a sousedí na západní straně s železniční tratí. Území má v horní části území zajímavě sníženou úroveň terénu s početnou vzrostlou zelení. Jižní část pak tvoří louka sahající až k terénnímu zlomu se vzrostlými stromy náletového charakteru.

Doplňujeme opět stávající zeleň kolem tělesa železniční dráhy a pak kolem obslužných i pěších komunikací.

Po rozhodnutí o variantě určené k dalšímu zpracování bude proveden podrobný dendrologický návrh druhů zeleně.



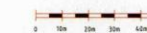
LEGENDA :

- Stávající objekty
- Navrhované stavby
- Veřejná zeleň
- Veřejná zeleň
- Komunikace silniční - nová /rekonstrukce/
- Komunikace pro pěší nová /rekonstrukce/
- Nové optčení
- Železnice
- Stávající vysoká zeleň
- Navržená vysoká zeleň
- Hranice řešeného území

NAVŘENÉ STAVBY A SPORTOVISŤE

- A** OBJEKT LANOVÉHO A LEZECKÉHO CENTRA SE SLUŽEBNOU MĚSTSKÉ POLICIE
- B** CHRÁNĚNÝ PROSTOR DĚTSKÝCH HRÁŠŤ
- C** UNIVERZÁLNÍ HRÁŠŤE PRO MÍČOVÉ SPORŤY
- D** OBJEKT ŠATEN S DOZORČÍ SLUŽBOU
- E** 3x NÁHRADNÍ GARÁŽ

Bohatice - sever výkr.č.: U4
Bohatice - jih výkr.č.: U5; U6



ÚZEMNÍ STUDIE - KARLOVY VARY - Bohatice " VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ "



dětská hřiště s herními prvky



příklad lanového centra



příklad lezecké stěny

POLONY SEJVL

1987

objednatel : Město Karlovy Vary
 zpracovatel : Ing.arch. Jiří Bajtl, Akad.arch. Antonín Polný
 schvápení : studie
 datum : 05/2010

výkres : arch.-urbanistická situace - alter. A

mřítko : 1 : 1000

výkr.č.: U2



LEGENDA :

- Stávající objekty
- Navrhované stavby
- Veřejná zeleň
- Veřejná zeleň
- Komunikace silniční - nová /rekonstrukce/
- Komunikace pro pěší nová /rekonstrukce/
- Nové splacení
- Železnice
- Stávající vysoká zeleň
- Navržená vysoká zeleň
- Hranice řešeného území

- NAVRŽENÉ STAVBY A SPORTOVISŤE
- A** OBJEKT LANOVÉHO A LEZECKÉHO CENTRA SE SLUŽEBNOU MĚSTSKÉ POLICIE
 - B-F** DĚTSKÉ DOMOVY /sociální bydlení/
 - G** SPRÁVNÍ BUDOVA
 - H** 3xNÁHRADNÍ GARÁŽ

Bohatice - sever výkr.č.: U4
Bohatice - jih výkr.č.: U5, U6



ÚZEMNÍ STUDIE - KARLOVY VARY - Bohatice " VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ "



příklad středního oplocení s poplavou zelení



příklad oplocení železniční dráhy



příklad oplocení a úpravy pěší komunikace

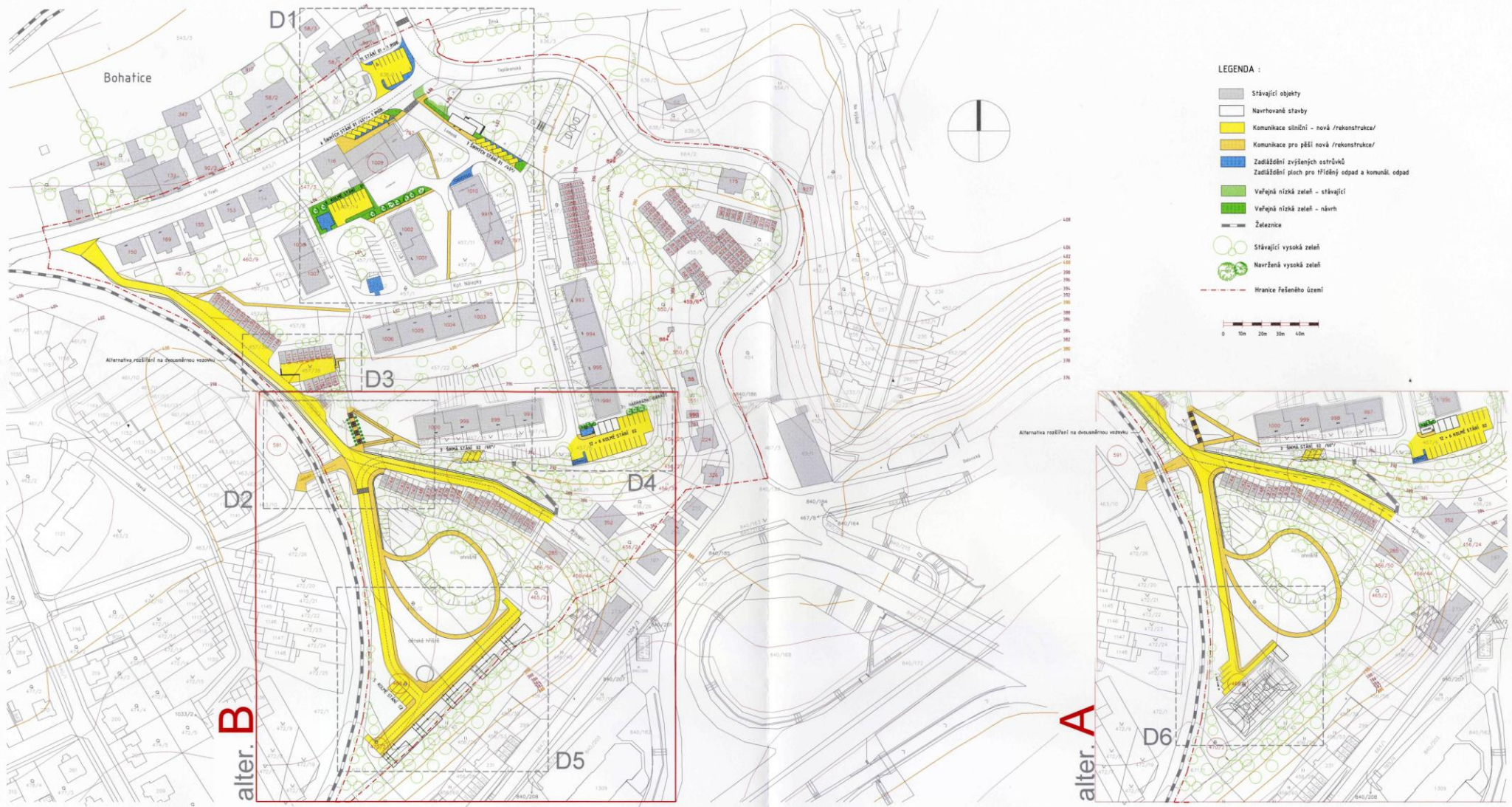
POLONY SEJVL
 1987

objednatel: Město Karlovy Vary
 zhotavitel: Ing. arch. Jiří Šajvl, Akad. arch. Antonín Polony
 stupeň: studie
 datum: 05/2013

výtisk: **arch.-urbanistická situace - alter. B**

mřížka: 1 : 1000

výkr.č.: U3



ÚZEMNÍ STUDIE - KARLOVY VARY - Bohatice " VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ "

3

POLONY SEJVL
 ARCHITEKTI
 1987
 s.r.l.
 Karlovy Vary
 IČO: 253 208 288
 DIČ: CZ1987253208288
 www.polony.cz

ARCHITEKTI
 1987
 s.r.l.
 Karlovy Vary
 IČO: 253 208 288
 DIČ: CZ1987253208288
 www.polony.cz

objednatel : Město Karlovy Vary
 zhotovitel : Ing. arch. Jiří Sejvl, Akad. arch. Antonín Polony
 stupeň : studie
 datum : 09/2010

výkres : **dopravní řešení**
 měřítko : 1 : 1000

výkr.č.: U7