

Textová část

a) Zdůvodnění základních principů

Základní myšlenky návrhu jsou:

- střízlivost a udržitelnost – s cílem soustředit se na vnitřní zastavěné území, na dílčí kroky intervencí, s ohledem na časovou souslednost a finanční možnosti, také s využitím zahraničních zkušeností přestaveb novodobých struktur a jejich fungování,
- velkorysost a odvážnost – vytvoření opozitu klasickým lázním prostřednictvím dlouhodobé a chytré transformace největšího sídliště a navazujících prostorů města v nové lázeňské město, transformace probíhá postupně při aktivním plánování města s pomocí strategického a participativního plánování a nástrojů územního plánování - zejména s využitím regulačních plánů, s cílem vytvoření dvou protipólů města, se svorníkem středu města,
- využití hodnot a zhodnocení potenciálu území – Skalníkův a Eschův odkaz, soustava parků a veřejných prostorů odlehčujících urbanistickou strukturu, kvalitní solitéry i bloková zástavba, vazba na lesní krajinu Slavkovského lesa, na lanovku i sjezdovku, na prostor Krakonoše a golfové hřiště, zimní běžkařské trasy, vazby na místní a naučné stezky, altánky a vyhlídky.
- ponechání severní historické části města (památková rezervace) – jádro - lineární město,
- podpora dalšího rozvoje lázeňské zóny v kvalitním historickém prostředí zejména kultivací veřejných prostorů, využitím a navázáním na hlavní „zelenou osu“ města (přehrada Mariánské Lázně – letiště), kultivace urbanistických os městských tříd a ulic, provázání struktury města s vedlejšími „zelenými osami“ ve směru - Lázně Kynžvart, Zádub – Závíšín, oblast rekreace „Lido“, do krajinného parku Kasárna, do prostoru Úšovice, Kladská, na naučné a turistické stezky v krajině, apod.,
- provázanost města pěšími a cyklistickými trasami s jedinečnými místy Slavkovského lesa (NPR Kladské rašeliny – Tajga, PR Smradoch, PR Vlček, PR prameniště Teplá, apod.),
- vymezení ploch přírodních a přírodě blízké, zajistit ochranu přírodního prostředí a krajinného rázu CHKO Slavkovský les, vymežit systém ÚSES, při vyjmutí zastavěného území z CHKO
- pozemky v majetku města – deviza pro rozvoj a hospodaření, důležitost směny a scelování
- centrální část města – využití parkoviště a přilehlých nerezidenčních areálů pro výstavbu správního centra a inkubátoru pro zdravotnictví, navazující na areál nemocnice, vznik nového jádra kompozice, propojující severní a jižní část města, s těsně přidruženým prostorem

„Panská pole“ a terminálem nádraží, který je postupně doplňován a přestavován, s cílem intenzivnějšího využití pro dopravní a veřejnou vybavenost, s bydlením, dostavbou volných ploch areálu ploché dráhy pro sportovně rekreační využití, veřejnou vybavenost a zeleň,

- jižní část města transformovat na atraktivní a „chytrou“ strukturu, doplňující a vyvažující lázeňskou funkci severní části a klasické uspořádání severní části města - jižní část jako moderní město s moderními lázněmi,
- sídlištní strukturu Úšovice obohatit objekty i funkcemi, vrátit měřítko pěšího člověka do struktury, maximum nefunkčních nebo nevyhovujících ploch etapově nahradit, s cílem do struktury vložit nové prvky a vytvořit soustavu ulic, průchodů a veřejných prostorů, navázat na sousední zastavěná území, provázat se západní částí města (překonat bariéru Plzeňské třídy),
- nahradit rozvojové plochy v krajině – zejména pro rodinné bydlení - intenzifikací a využitím vnitřních rezerv města, ponechat pouze začaté části rozvojových ploch a tyto ucelit, ostatní lokality bez náhrady vyřadit,
- příměstské venkovské části doplňovat citlivě, využít vnitřní potenciál historické venkovské struktury,
- připravit nové urbanistické osy města, kolmé na osu severojižní a postupně je naplňovat s možností prostupnosti do krajiny,
- vymezit vhodné volné plochy pro vybavenost, zejména veřejnou (školství, zdravotnictví, sociální oblast, administrativa),
- rozvíjet školství, zejména střední, v součinnosti s Karlovarským krajem (lázeňství, hotelové školy, zdravotnictví, sociální služby),
- intenzifikace stávajících ploch výroby a skladování, přehodnocení rozsahu navržených ploch pro výrobu a skladování podle platného územního plánu, soustředit se na lokality jižního okraje města a lokality u mlékárny, s možností využít rezervní plochy, inkubátory umísťovat do centrální části města (lokality pila, centrální část),
- rozvíjet spolupráci a integraci s obcemi Lázně Kynžvart, Teplá, Planá, Chodová Planá, Velká Hleďsebe, Drmoul, apod., zejména v oblasti dopravy a cestovního ruchu.

PANEL 1

Hlavní ideový výkres - koncepce zastavěného území je vyjádřena formou vymezení tří základních částí města - severní část, centrální část, jižní část. Žádoucí změny ve struktuře

jsou zobrazeny formou ploch intervenčních (i) a ploch rozvojových (r), přičemž intervence jsou žádoucí provádět v součinnosti s městem, na rozdíl od záměrů na rozvoj. Základem je však transformace jižní části území. Tato transformace se odvíjí od majetkových poměrů, rozpočtových možností a je dlouhodobá. Přináší však intenzifikaci, vložím jedno až dvoupodlažní nové zástavby a vytváří nové měřítko struktury. Návrh nechce určovat rozsah transformace, naznačuje pouze základní rámeček a lokalizaci.

Koncepce akceptuje realitu, že počet obyvatel Mariánských Lázní neroste, ale dlouhodobě stagnuje či klesá, návrh ponechává stávající rozsah zastavěného území. Návrh se zaměřuje na vnitřní rezervy a přestavbu stávajícího zastavěného území, aniž by nadužíval volné plochy krajiny, resp. rozšiřoval předměstí. Hlavní ideový výkres popisuje jednotlivé části města, dále vymezuje a popisuje městské parky, příměstské parky a lesoparky, lesy a jejich prostupnost. Návrh se soustřeďuje na tangenciální zelené průchody a zdůrazňuje nově založený prostor krajinného parku Kasárna, spolu s navazujícím využitím území. Hlavní ideový výkres vymezuje pevnou, nepřekročitelnou hranici zastavěného území.

PANEL 2

Širší vztahy území města - město Mariánské Lázně, ležící v jihozápadním cípu Karlovarského kraje, má širší spádovost ke krajskému městu Karlovy Vary, k vyššímu centru Plzně a k regionálnímu centru zaměstnanosti, obchodu a služeb - Chebu. Mariánské Lázně v širších vztazích přísluší k tzv. lázeňskému trojúhelníku, jehož je jižním vrcholem a spádovou oblastí. Administrativně je město ORP a má přímé vazby se sousedními sídly, s těmito sídly jsou Mariánské Lázně bezprostředně propojeny. Dopravní infrastruktura, propojení veřejnou dopravou, spádovost do škol, zdravotnická zařízení, obchodní zařízení, kulturní vyžití, to vše je důležitým faktorem propojování souměstí a nárůst jeho váhy v rámci Chebska. Celé souměstí dnes dosahuje cca 18 000 obyvatel, což je velikost, která vykazuje mimo lázeňství základní nároky na vyšší vybavenost, na zaměstnanost, kulturu, apod. Cílem je tedy vytvořit z Mariánských Lázní komfortní mikroregionální centrum – se spádovostí školskou, zdravotnickou, dopravní, obchodní, administrativní, zaměstnaneckou a s nejvýznamnější přidanou hodnotou celostátního významu - lázeňstvím. Město tak musí vždy počítat s kapacitou a nároky lázeňských hostů a návštěvníků, jak v dopravní a technické infrastruktuře, tak ve vybavenosti a atraktivnosti samotného města i širšího okolí. Město navazuje na CHKO Slavkovský les. Širší přírodní osou města je osa nádrží ML – Planá, na níž

navazuje propojení do Lázní Kynžvart. Navazující osa směřuje do prostoru letiště, které je však bez konkrétního využití. Nabízí se jeho využití jako centrum pro balonové létání či jako dependance technického muzea a odkazu např. architekta Pavla Janáka (1929). Dalším neopomenutelným směrem a cílem je Teplá s klášterem, který má nadregionální významnost.

Dopravní koncepce

Dopravně je pro město významná silnice I/21 ML - Cheb, v opačném směru ML - Bor s vazbou na dálnici D5 (Rozvadov - Plzeň – Praha) a celostátní železniční trať s přímým spojením ML – Plzeň – Praha.

Mariánské lázně – jedno z mála měst ČR, které je charakteristické svoji polohou mimo průjezdnou silniční síť. Návaznost na tangenciálně vedenou silnici I/21 Bor (dálnice D5) – Cheb (dálnice D6) zajišťují silnice II. a III. třídy, návaznost města na prostor Bečova nad Teplou a dále na Karlovy Vary pak tangenciálně vedená silnice II/230 Chodová Planá /I/21) – Bečov nad Teplou (I/20). Navazující regionální železniční trať Mariánské Lázně – Bečov nad Teplou – Karlovy Vary s průchodem městskou částí otevírají možnosti využití tratě ve formě lehké kolejové dopravy pro městskou a příměstskou dopravu s propojením atraktivních výletních oblastí CHKO Slavkovský les a údolí řeky Teplé až po lázeňské město Karlovy Vary. Město má ideální předpoklady pro přirozené usměrňování každodenní i rekreační automobilové dopravy s akcentem na posílení městské funkce uliční sítě jako harmonického, dopravně obchodního a společenského prostoru s vyšším využíváním ekologicky šetrné veřejné a individuální dopravy, trolejbusy, elektrominibusy, taxi jako součást městské hromadné dopravy, podpora carsharingu elektromobilů – sdílený elektromobil, regionální železnice – lehká kolejová doprava, lanovka, nemotorová doprava, včetně alternativní - pěší, cyklo, elektrokola, elektrotří-čtyřkolky apod., podpora bicycle sharingu – sdílené kolo. Automobilová doprava generovaná návštěvníky a klienty lázní by měla být systematicky regulovaná s podporou parkovacích domů pro odstavení vozidla a po dobu pobytu využívání všech doporučených forem ekologicky šetrné veřejné a individuální dopravy. Letiště Mariánské Lázně – vhodné pro balonové létání - obnovení historických záměrů. Veřejná doprava - autobusy – klasické propojení městských částí, doplněk trolejbusů, trolejbusy - trolejbusová doprava má tři ramena – historická zástavba lázní, v centrální části ve směru do Velké Hleďsebe, do prostoru sídliště Úšovice, elektro mikrobusy – doplňkový dopravní

prostředek pro lázeňskou zónu a okolí (Chodová Planá – Planá – Mariánské Lázně – Lázně Kynžvart). Neudržitelnost individuálních garáží – ztrácí se jejich původní využití a funkce, na vjezdech do města umístování parkovacích domů, podzemních garáží, odstavných a parkovacích stání, v dekoncentrované lokaci, apod.

Režim lázeňské zóny - regulováno zpoplatnění vjezdu návštěvníků – taxislužba pro lázeňské hosty, zpoplatnění vjezdu lázeňských hostů – uzlové/přestupní terminály-parkovací dům – přestup na ekologicky šetrnou veřejnou nebo individuální dopravu, vjezdová a parkovací karta pro rezidenty, taxislužbu, ekologicky šetrnou veřejnou a individuální dopravu - apod., kategorizace sítě místních komunikací s usměrňováním vjezdu a provozu.

Koncepce správního území a koncepce uspořádání krajiny (1 :25 000)

V severní části je lázeňské území propojeno s tzv. Geoparkem, lanovým parkem a přírodní úpravou v duchu parku trvale udržitelného rozvoje (možnost pokračování až k vodní nádrži ML), navazuje cesta do Kladské. Ve směru východním je atraktivní vazba na lanovku (svahy sjezdovky), golfové hřiště hipoareál Krakonoš. Ve směru západním navrhujeme využít směry v lesních enklávách do Lázní Kynžvart (alej Svobody, Kynžvartské kyselky) a do Kladské (modrá cesta), tyto trasy navázat na prostor hřbitova a parku Smíření. V části středu je území propojeno do prostoru lesoparku Kasárna (volná inspirace z La Villete), s ponecháním enkláv zahrádek, při vyčerpání ploch bydlení se nabízí možnost vymezit v severní části plochy k individuální výstavbě, eventuelně v budoucnu vymístit plochou dráhu, plochy na severu jsou slouží nadále jako výrobní (od mlékárny k zámku Hamrníky). Plochá dráha je doplněna ze strany ulice Plzeňská a do vnitřního prostoru areálu - vybaveností, zelení, v duchu tvorby atelieru TOPOTEK. Výrobní plochy západně od Plzeňské jsou ponechány ve stávajícím stavu. Doplněna je struktura v sídlišti Úšovice (inspirace dle Portzamparc) ukončená návrším s kostelem. Podpořena je osa Palackého ulice, je doplněna bydlením s vybaveností. V jižní části je navržena cesta krajinou kolem obory Stanoviště do prostoru Skláře.

5

b) Seznam výkresů grafické části a dalších částí :

1. Panel 1 – hlavní ideový výkres 1 : 10 000
2. Panel 2 – koncepce rozvoje celého území, koncepce uspořádání krajiny 1 : 25000, doprava, širší vztahy
3. Textová část
4. Obálka Autor