

Ověřovací studie
Bydlení v zeleni Hamrníky



vypracoval: Parking Centrum s.r.o.
spolupráce: Ing. V. Dufek, Ing. T. Prinz, DiS., Ing. B. Pavelková
02/2025



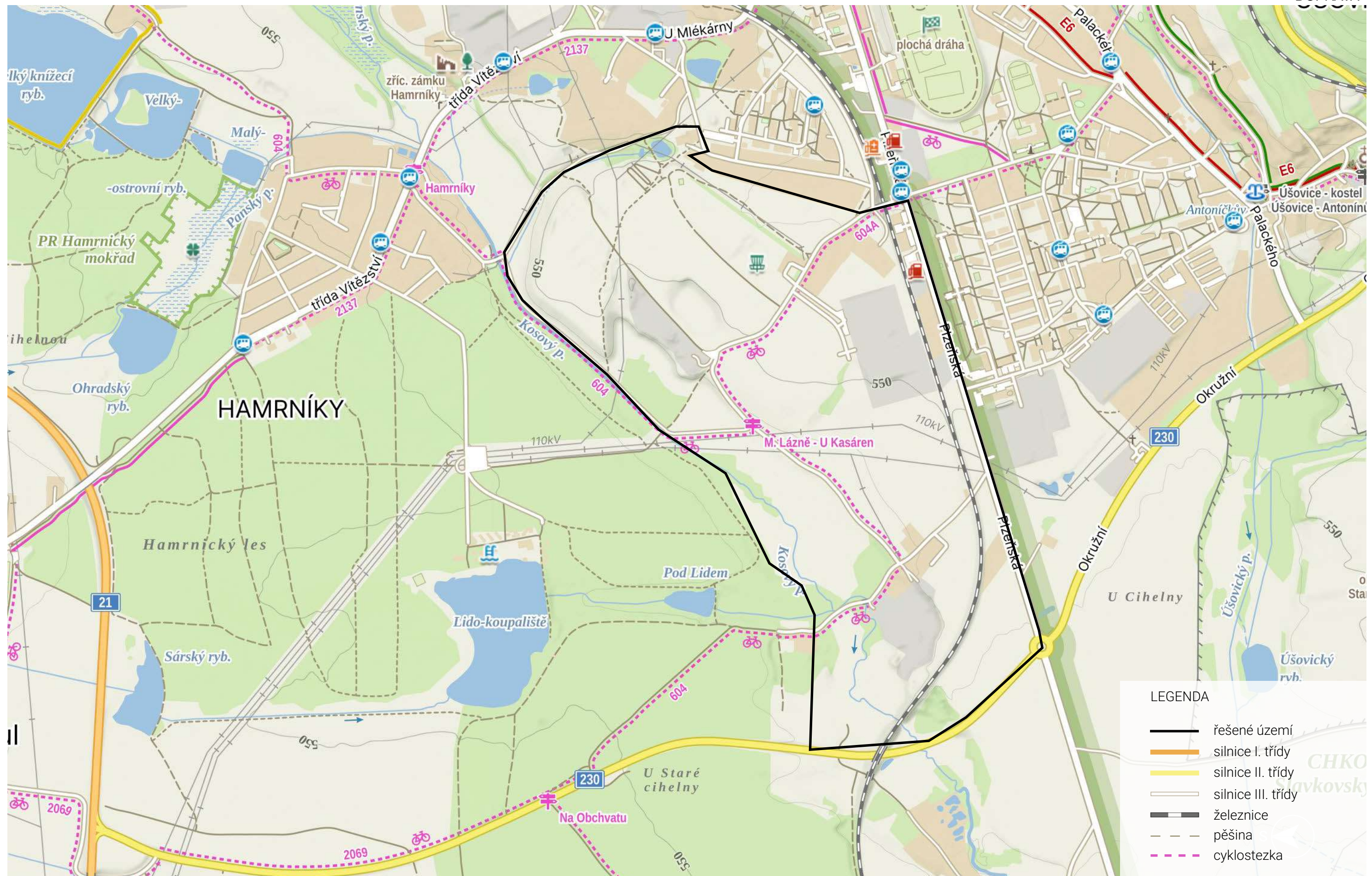


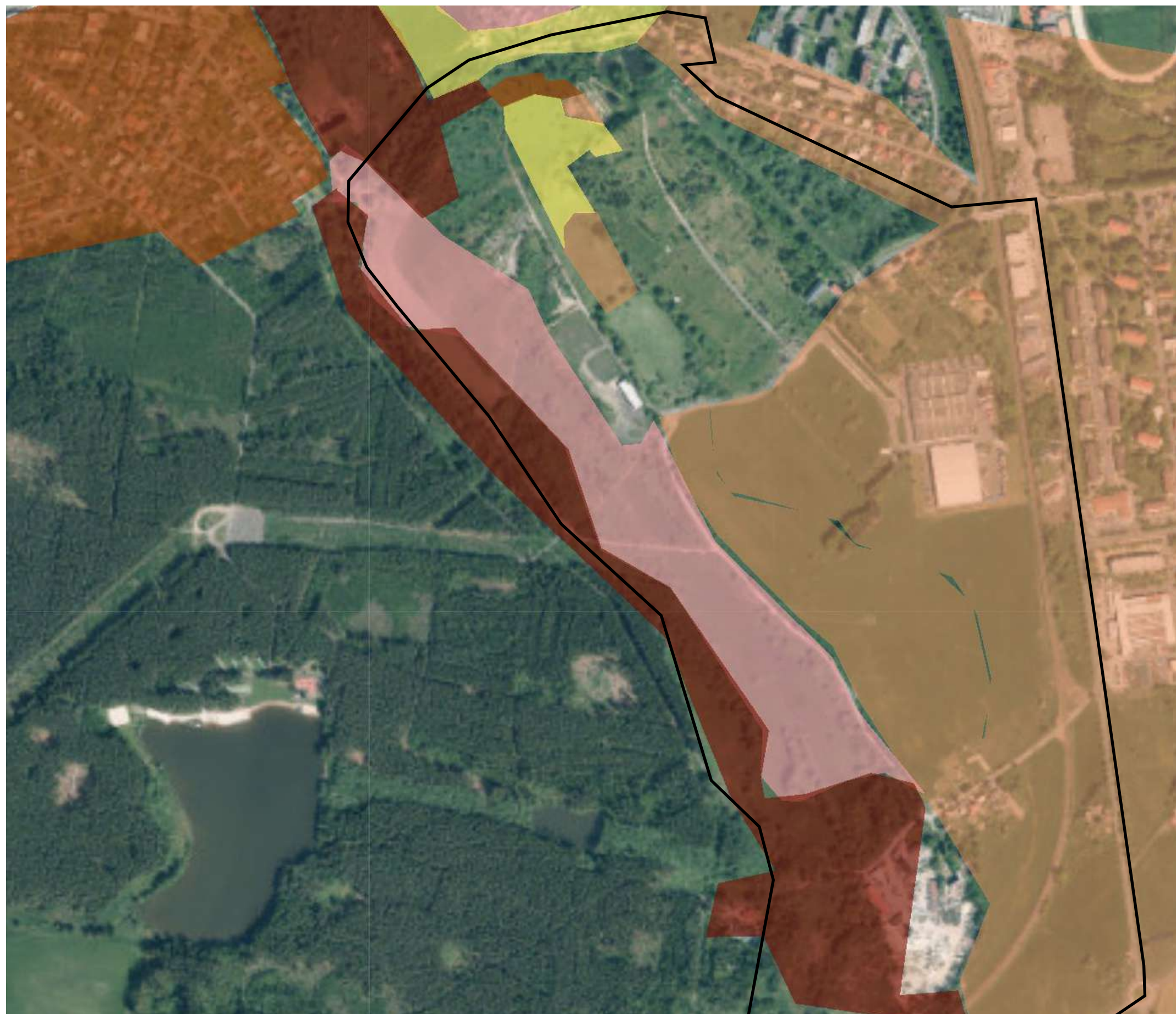
— řešené území



řešené území



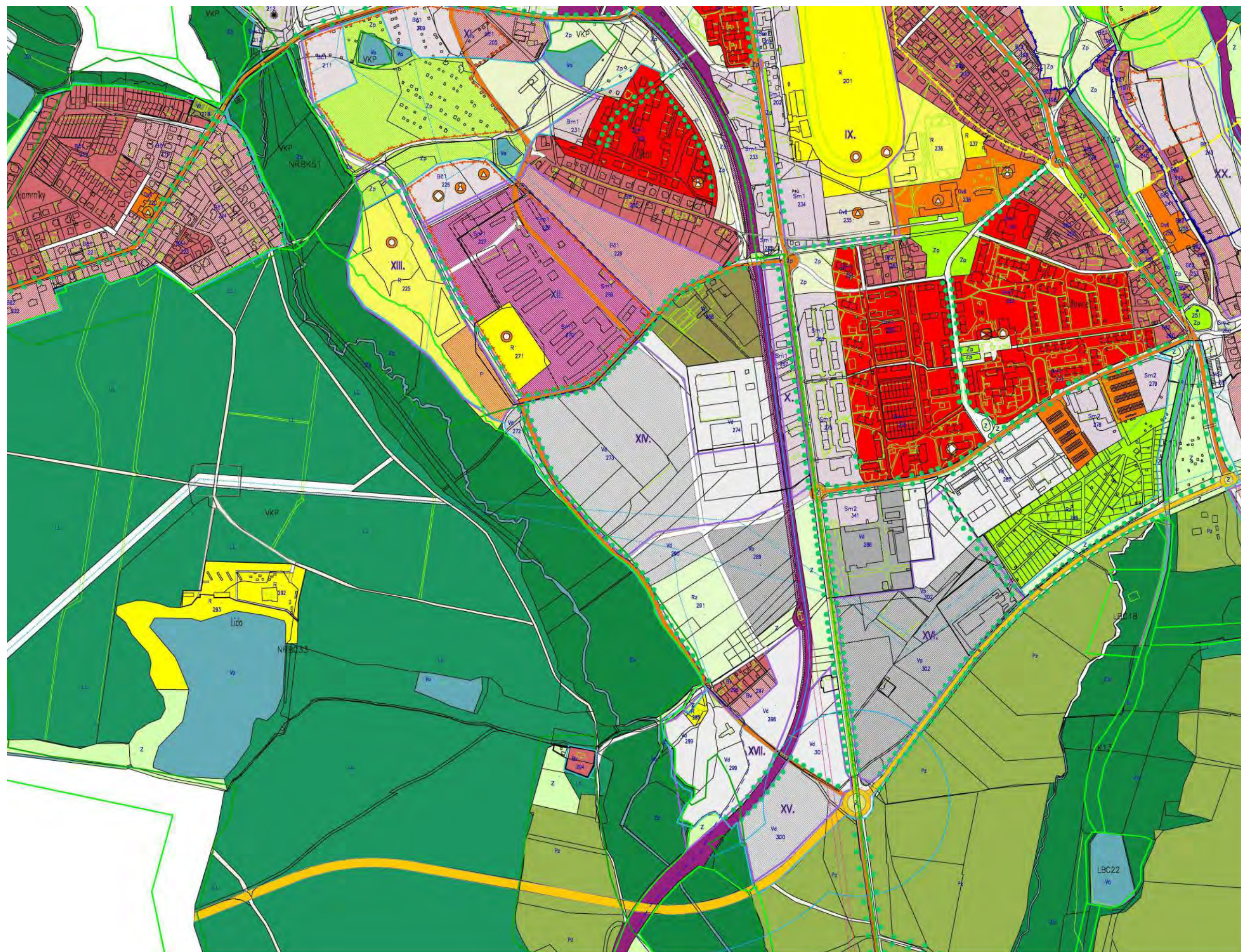




půdy dle stupně ochrany

- třída ochrany I. - nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně
- třída ochrany II. - nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné
- třída ochrany III. - průměrné produkční půdy využitelné v územním plánování
- třída ochrany IV.- podprůměrné půdy s omezenou ochranou
- třída ochrany V.- pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany
- řešené území

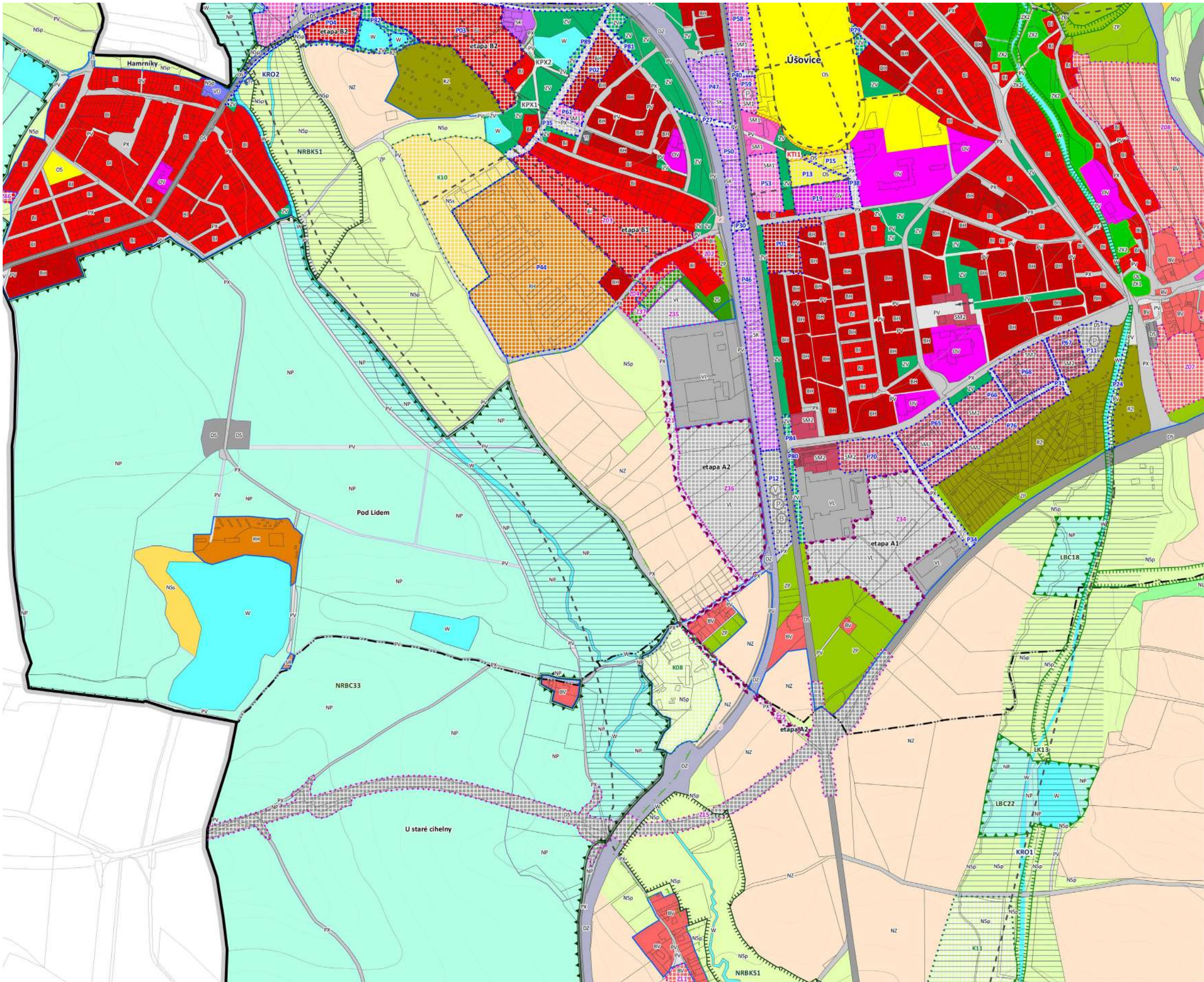




Funkční využití území

[illegible][illegible]

ZNAČKY – NÁVRH	
	Kutná zřetel
	Zl. hlavy
	Křesťanské znaky
	Staré znaky
	Páry
	Páry
	Mazky
	Zeměpisné znaky
	Sociální znaky
	Krátké
	Administrativní
	Zeměpisná a historická znaky
	Místní a výhled
	Místní



LEGENDA

JEVY INFORMATIVNÍ

HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK

hranice administrativního území města

hranice katastrálního území

JEVY SCHVALOVANÉ

HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK

hranice zastavěného území k datu 18. 2. 2019

hranice a označení zastavitelné plochy

hranice a označení plochy přestavby

hranice a označení plochy změn v krajině

označení plochy územní rezervy

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plachy zastavěvané	plachy zemědělské	plachy územní rezervy
B1	B1	B1
B2	B2	B2
B3	B3	B3
B4	B4	B4
B5	B5	B5
B6	B6	B6
B7	B7	B7
B8	B8	B8
B9	B9	B9
B10	B10	B10
B11	B11	B11
B12	B12	B12
B13	B13	B13
B14	B14	B14
B15	B15	B15
B16	B16	B16
B17	B17	B17
B18	B18	B18
B19	B19	B19
B20	B20	B20
B21	B21	B21
B22	B22	B22
B23	B23	B23
B24	B24	B24
B25	B25	B25
B26	B26	B26
B27	B27	B27
B28	B28	B28
B29	B29	B29
B30	B30	B30
B31	B31	B31
B32	B32	B32
B33	B33	B33
B34	B34	B34
B35	B35	B35
B36	B36	B36
B37	B37	B37
B38	B38	B38
B39	B39	B39
B40	B40	B40
B41	B41	B41
B42	B42	B42
B43	B43	B43
B44	B44	B44
B45	B45	B45
B46	B46	B46
B47	B47	B47
B48	B48	B48
B49	B49	B49
B50	B50	B50
B51	B51	B51
B52	B52	B52
B53	B53	B53
B54	B54	B54
B55	B55	B55
B56	B56	B56
B57	B57	B57
B58	B58	B58
B59	B59	B59
B60	B60	B60
B61	B61	B61
B62	B62	B62
B63	B63	B63
B64	B64	B64
B65	B65	B65
B66	B66	B66
B67	B67	B67
B68	B68	B68
B69	B69	B69
B70	B70	B70
B71	B71	B71
B72	B72	B72
B73	B73	B73
B74	B74	B74
B75	B75	B75
B76	B76	B76
B77	B77	B77
B78	B78	B78
B79	B79	B79
B80	B80	B80
B81	B81	B81
B82	B82	B82
B83	B83	B83
B84	B84	B84
B85	B85	B85
B86	B86	B86
B87	B87	B87
B88	B88	B88
B89	B89	B89
B90	B90	B90
B91	B91	B91
B92	B92	B92
B93	B93	B93
B94	B94	B94
B95	B95	B95
B96	B96	B96
B97	B97	B97
B98	B98	B98
B99	B99	B99
B100	B100	B100

KORIDORY

typ	typ
K1	K1
K2	K2
K3	K3
K4	K4
K5	K5
K6	K6
K7	K7
K8	K8
K9	K9
K10	K10
K11	K11
K12	K12
K13	K13
K14	K14
K15	K15
K16	K16
K17	K17
K18	K18
K19	K19
K20	K20
K21	K21
K22	K22
K23	K23
K24	K24
K25	K25
K26	K26
K27	K27
K28	K28
K29	K29
K30	K30
K31	K31
K32	K32
K33	K33
K34	K34
K35	K35
K36	K36
K37	K37
K38	K38
K39	K39
K40	K40
K41	K41
K42	K42
K43	K43
K44	K44
K45	K45
K46	K46
K47	K47
K48	K48
K49	K49
K50	K50
K51	K51
K52	K52
K53	K53
K54	K54
K55	K55
K56	K56
K57	K57
K58	K58
K59	K59
K60	K60
K61	K61
K62	K62
K63	K63
K64	K64
K65	K65
K66	K66
K67	K67
K68	K68
K69	K69
K70	K70
K71	K71
K72	K72
K73	K73
K74	K74
K75	K75
K76	K76
K77	K77
K78	K78
K79	K79
K80	K80
K81	K81
K82	K82
K83	K83
K84	K84
K85	K85
K86	K86
K87	K87
K88	K88
K89	K89
K90	K90
K91	K91
K92	K92
K93	K93
K94	K94
K95	K95
K96	K96
K97	K97
K98	K98
K99	K99
K100	K100

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

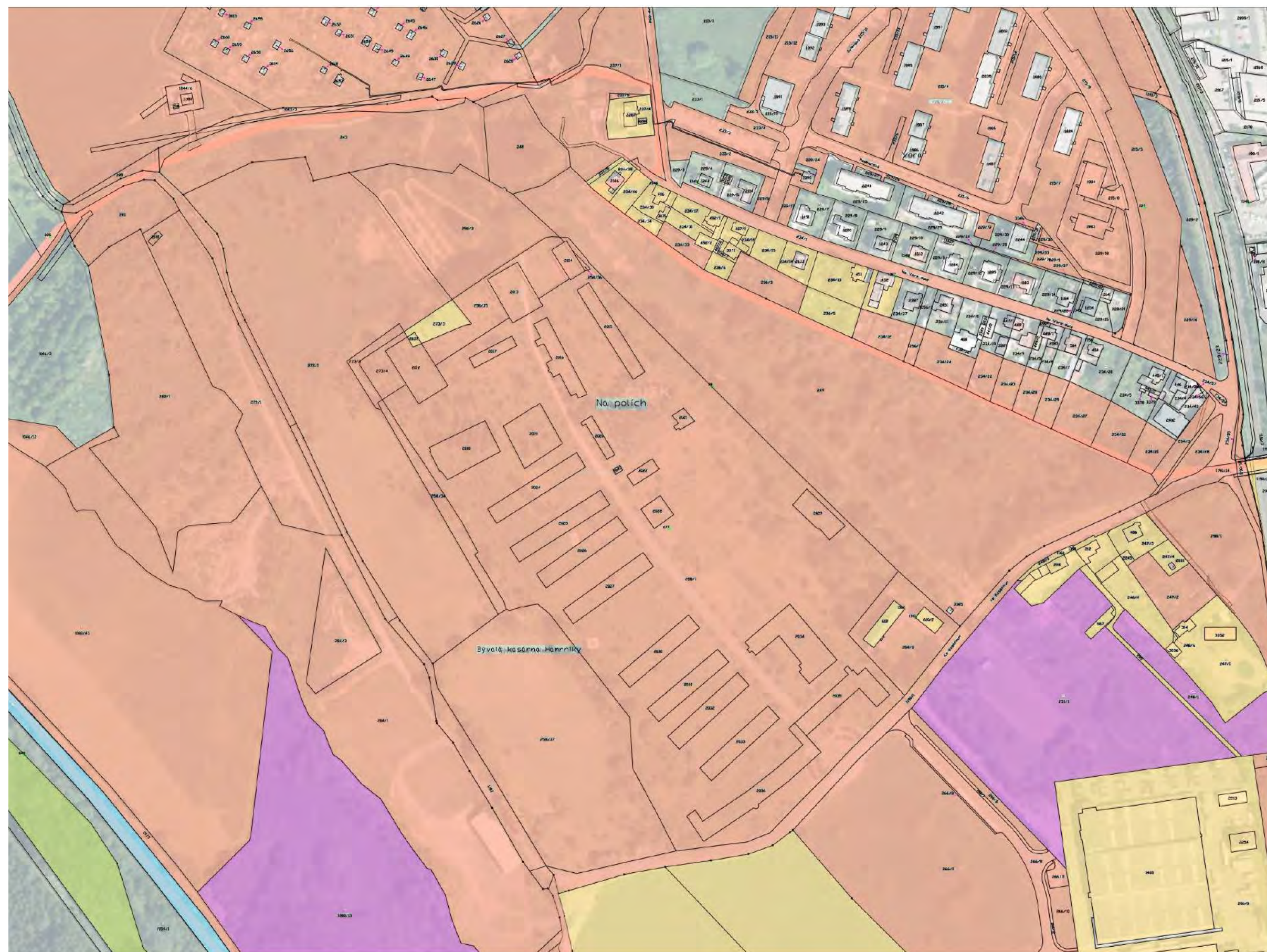
typ	typ
E1	E1
E2	E2
E3	E3
E4	E4
E5	E5
E6	E6
E7	E7
E8	E8
E9	E9
E10	E10
E11	E11
E12	E12
E13	E13
E14	E14
E15	E15
E16	E16
E17	E17
E18	E18
E19	E19
E20	E20
E21	E21
E22	E22
E23	E23
E24	E24
E25	E25
E26	E26
E27	E27
E28	E28
E29	E29
E30	E30
E31	E31
E32	E32
E33	E33
E34	E34
E35	E35
E36	E36
E37	E37
E38	E38
E39	E39
E40	E40
E41	E41
E42	E42
E43	E43
E44	E44
E45	E45
E46	E46
E47	E47
E48	E48
E49	E49
E50	E50
E51	E51
E52	E52
E53	E53
E54	E54
E55	E55
E56	E56
E57	E57
E58	E58
E59	E59
E60	E60
E61	E61
E62	E62
E63	E63
E64	E64
E65	E65
E66	E66
E67	E67
E68	E68
E69	E69
E70	E70
E71	E71
E72	E72
E73	E73
E74	E74
E75	E75
E76	E76
E77	E77
E78	E78
E79	E79
E80	E80
E81	E81
E82	E82
E83	E83
E84	E84
E85	E85
E86	E86
E87	E87
E88	E88
E89	E89
E90	E90
E91	E91
E92	E92
E93	E93
E94	E94
E95	E95
E96	E96
E97	E97
E98	E98
E99	E99
E100	E100

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

plochy, ve kterých je stanoveno pořadí změn v území

PRVKY VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

typ	typ
I1	I1
I2	I2
I3	I3
I4	I4
I5	I5
I6	I6
I7	I7
I8	I8
I9	I9
I10	I10
I11	I11
I12	I12
I13	I13
I14	I14
I15	I15
I16	I16
I17	I17
I18	I18
I19	I19
I20	I20
I21	I21
I22	I22
I23	I23
I24	I24
I25	I25
I26	I26
I27	I27
I28	I28
I29	I29
I30	I30
I31	I31
I32	I32
I33	I33
I34	I34
I35	I35
I36	I36
I37	I37
I38	I38
I39	I39
I40	I40
I41	I41
I42	I42
I43	I43
I44	I44
I45	I45
I46	I46
I47	I47
I48	I48
I49	I49
I50	I50
I51	I51
I52	I52
I53	I53
I54	I54
I55	I55
I56	I56
I57	I57
I58	I58
I59	I59
I60	I60
I61	I61
I62	I62
I63	I63
I64	I64
I65	I65
I66	I66
I67	I67
I68	I68
I69	I69
I70	I70
I71	I71
I72	I72
I73	I73
I74	I74
I75	I75
I76	I76
I77	I77
I78	I78
I79	I79
I80	I80
I81	I81
I82	I82
I83	I83
I84	I84
I85	I85
I86	I86
I87	I87
I88	I88
I89	I89
I90	I90
I91	I91
I92	I92
I93	I93
I94	I94
I95	I95
I96	I96
I97	I97
I98	I98
I99	I99
I100	I100

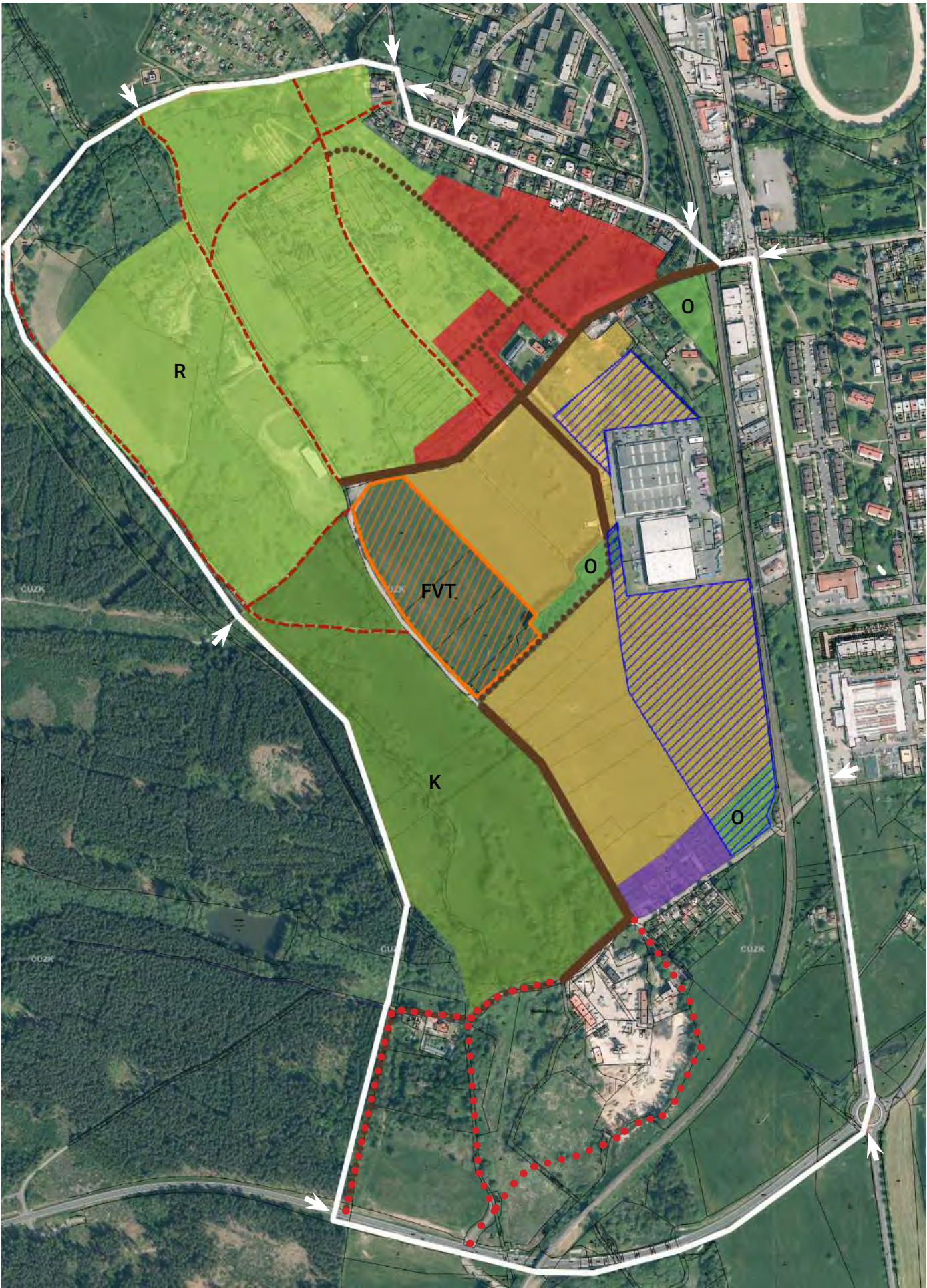


LEGENDA

- soukromé vlastnictví
- město Mariánské Lázně
- Správa železnic
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
- Státní pozemkový úřad
- Povodí Vltavy
- Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje
- Lesy České republiky



situace řešení návrhu v grafice územního plánu



soutisk návrhu územního plánu a nového řešení



LEGENDA

- vstup do území
- současná silniční komunikace
- navrhovaná silniční komunikace
- možné varianty silničního napojení
- pěší cesta
- navrhovaná průmyslová plocha
- původně zamýšlená prům. plocha
- plocha pro fotovoltaiku
- zeleň R - sportovně rekreační
K - krajinná
O - ochranná

BILANCE PLOCH

původní plocha bydlení:	48 900 m ²
nově navržená plocha bydlení:	68 000 m ²
původní průmyslová plocha:	70 110 m ²
nově navržená průmyslová plocha:	172 800 m ²
původně zamýšlená plocha bydlení (dle nového územního plánu)	
navrhovaná plocha bydlení	
zahrádkářská kolonie	



OVĚŘOVACÍ STUDIE BYDLENÍ V ZELENÍ HAMRNÍKY SITUACE NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZÁKRES DO ORTOFOTOMAPY

Principem návrhu je efektivně pracovat s pozemky v majetkové držbě města.

Hlavním motivem je základní axiom lázeňského města a to je bydlení v zeleni.

Urbanistický návrh nabízí tři druhy bydlení pro občany města.

- řadové rodinné domy
- individuální rodinné domy (s různou velikostí parcel)
- bydlení ve viladomech s max. 7 byty v objektu.

Toto umožní variabilní nabídku města pro potenciální zájemce o bydlení v lokalitě.

V lokalitě podle tohoto koncepčního návrhu může střízlivým odhadem najít bydlení až 500 obyvatel. I z tohoto důvodu jsme navrhli a umístili objekt drobného občanského vybavení – večerka, kavárna atd., který může sloužit nejen budoucím obyvatelům.

Velký důraz je kladen na dopravu v klidu, která je soustředěna ke kontaktu s viladomy a zároveň je využito ochranné pásmo VN.

Je zde možnost umístění parkování celkem až pro 342 aut. Počet je navýšen zejména z lokality, která bude jedním z výchozích bodů pro vstup do rekreačního areálu na území bývalých kasáren.

Lokalita si vyžádá rozšíření městské hromadné dopravy, což je i pro rekreační a budoucí průmyslovou zónu žádoucí.



balance bydlení:

celková plocha území: 68 000 m²
plocha pozemků RD: 18 200 m²
veřejná zeleň: 26 500 m²
občanské vybavení: 800 m²

17 rodinných domů (po 4 osobách)
celkem 68 osob

17 vila domů (v každém 7 bytů pro 3,5 osob)

celkem 417 osob

10 řadových domů (pro 3,5 osob)
celkem 35 osob

celkem 144 bytů

520 osob

P parkoviště
O obchod, služby

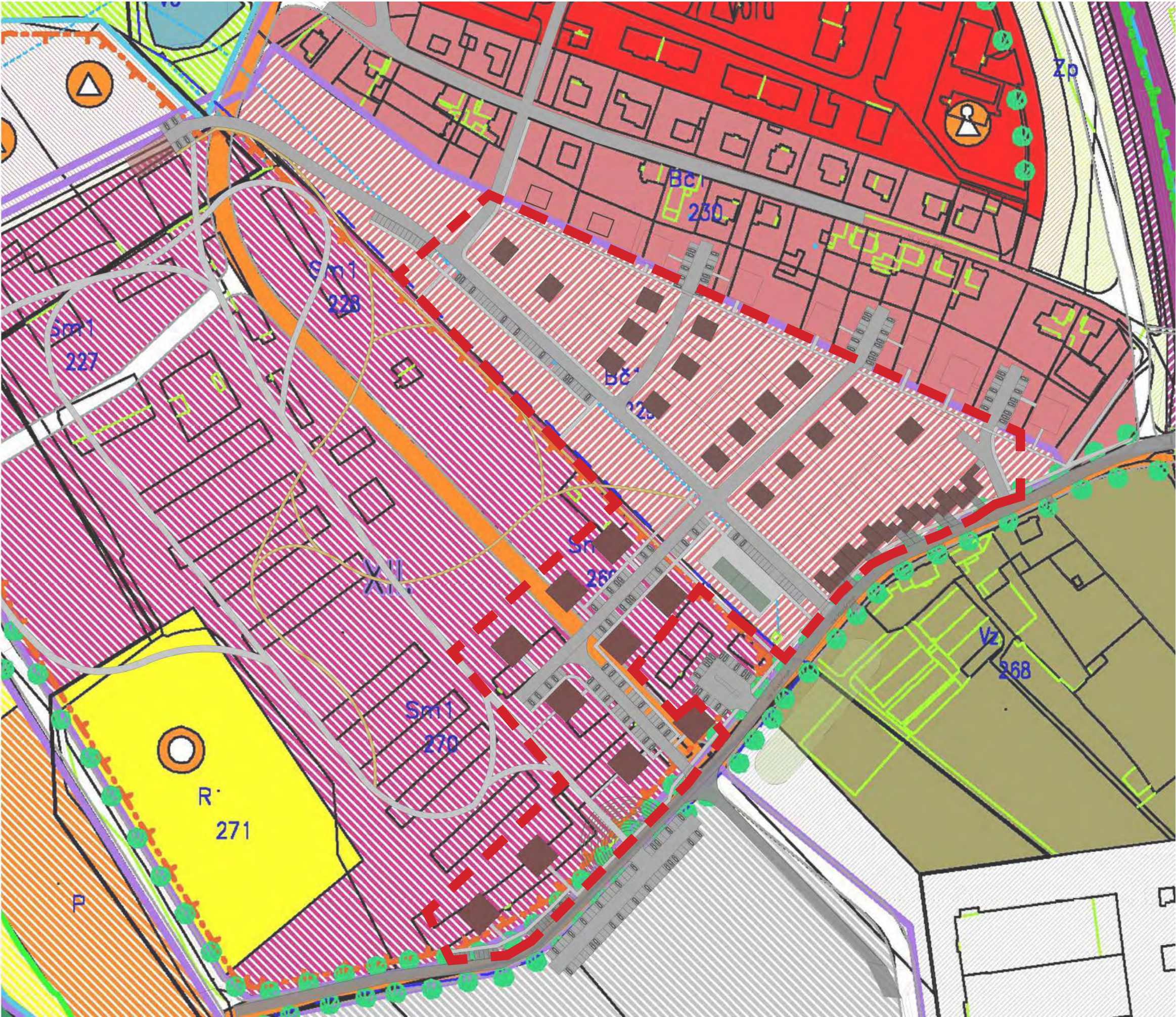
 plocha pozemku
 veřejná zeleň
 rodinný dům
 řadový dům
 vilový dům
 chodník
 asfaltová silnice
 průmyslová zóna



Návrh plošné regulace

-  plocha občanské vybavenosti - obchod
-  plocha bydlení - vilové domy
-  plocha bydlení - rodinné domy
-  plocha bydlení - řadové domy
-  silnice

Stávající územní plán umožňuje realizaci dle této ověřovací studie z velké části. Změnu stávajícího územního plánu by si vyžádaly viladomy na SV okraji lokality a nové dopravní napojení z křižovatky Na voře – Dyleňská.



LEGENDA

I. etapa	II. etapa	rezerva	
Bč1	Bč1	Bč1	Bydlení čisté 1
Bč2	Bč2	Bč2	Bydlení čisté 2
Bm1	Bm1	Bm1	Bydlení městské 1
Bm2	Bm2	Bm2	Bydlení městské 2
Bv	Bv	Bv	Bydlení venkovské
Sm1	Sm1	Sm1	Smlíšené území městské 1
Vz	Vz	Vz	Výroba zemědělská
R	R	R	Rekreace

maximální možný rozsah 1. etapy v souladu se stávajícím územním plánem

PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ JE CCA 22 hektarů z 99% v majetku města Mariánské Lázně

BILANCE BYDLENÍ:

celková plocha území: 68 000 m²
plocha pozemků RD: 18 200 m²
veřejná zeleň: 26 500 m²
občanské vybavení: 800 m²
17 rodinných domů (po 4 osobách)
celkem 68 osob
17 vila domů (v každém 7 bytů pro 3,5 osob)
celkem 420 osob
10 řadových domů (pro 3,5 osob)
celkem 35 osob

**CELKEM 523 NOVÝCH OBYVATEL
MĚSTA**
**CELKEM NOVÝCH PARKOVACÍCH
MÍST: 342**

BILANCE ARÁLU SPORTU A ODDECHU:

Parkour: 170 m²
Bikros: 6 400 m²
Obslužný objekt: 60 m²
Skatepark: 1 139 m²
Pumptrack: 1 000 m²
Inline dráha: 1 260 m
Discgolf: 20 000 m²
Pěšiny, chodníky: cca 2 300 m
z toho s VO: 450 m²
Prostor pro open air: 10 000 m²
Přírodní biotop: 18 000 m²
Plocha pro odpočinek: 2 000 m²
Venkovní fitness: 200 m²
Prostor pro orientační běh: 30 000 m²









OVĚŘOVACÍ STUDIE BYDLENÍ V ZELENÍ HAMRNÍKY

PŘEDPOKLÁDANÁ TRASA INLINE DRÁHY
S DOPLNĚNÍM VO

Půdorys 1. NP

