

REVITALIZACE ULICE KOLMÉ V KARLOVÝCH VARECH

ZADÁNÍ PRO ARCHITEKTONICKÝ NÁVRH



V Karlových Varech 22. 3. 2019

Dipl. - Ing. Petr Kropp, ředitel KAM KV°, p.o.

Ing. arch. Karel Adamec, architekt KAM KV°, p.o.

Ing. arch. Ilja Richtr, vedoucí oddělení architektury a urbanismu, ORI, MMKV

Mgr. Vladimír Lokajíček, vedoucí oddělení garantů území, NPÚ Locket

Mgr. Vítězslav Adamec, památkář, NPÚ Locket

TECHNICKÝ PODKLAD, v působnosti MM - ORI, pro sestavení Zadání studie/návrh stavby

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

ZÁKLADNÍ PRINCIPY

POŽADAVKY KAM KV° PRO REKONSTRUKCI ULICE

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

FOTODOKUMENTACE SOUČASNÉHO STAVU

POŽADAVKY NÁRODNÍHO PAMÁTKOVÉHO ÚSTAVU

TECHNICKÝ PODKLAD, v působnosti MM - ORI, pro sestavení Zadání studie/návrh stavby

Cíle investora - rámec záměru

Záměr rekonstrukce ulice Kolmé v Karlových Varech je nutno chápat v širším kontextu. Tím je koncepce veřejných prostranství a komunikací ve vnitřním území lázeňského místa a v městské památkové zóně, historické jádro města Karlovy Vary (dále též VÚLM/MPR/HJMKV). Ulice Kolmá je vnímána v rámci dané urbanistické struktury - lázeňské a obytné území, turistická destinace.

Účel investice

Účelem rekonstrukce ulice Kolmé je dosažení odpovídajícího funkčně a esteticky bezvadného, kvalitního a dlouhodobě udržitelného stavu ulice.

Územní vymezení

Pozemek parc. č. 4 v k.ú. Karlovy Vary (ulice Kolmá), viz příloha - situace. Plocha 2688 m², délka 351 m. Šířka 3,5 - 6,0 m. Podélný sklon až 20 % (vyjíměčně 23 %). V rámci záměru je vhodné zvážit přiřazení některých navazujících komunikací - chodník na parc. 1297/1, chodník a schodiště na parc. 37/1. Zvážit příp. vyřazení již hotového úseku před hotelem Ambiente č.p. 2088.

Stávající stav

Základní charakteristika komunikace: Ulice Kolmá leží ve VÚLM Karlovy Vary. Na jižní straně je souvislá řadová zástavba obytnými domy, na severní straně je zástavba nesouvislá, přerušená plochou hřiště, parčíku a zrušeného zahradnictví. Na západním konci je ulice Kolmá napojena na ulici Moravskou. Na východním konci je ulice napojena na ulici Na Vyhliídce, která má v uliční síti města velmi důležitou funkci pro propojení severní a jižní části lázeňského území města. Z jihu se napojuje komunikace Petřín. Z dopravního hlediska má ulice Kolmá význam pro obsluhu přilehlé zástavby. Západní část Kolmé ulice je jednosměrná, střední část je obousměrná a má statut Zóny s omezenou dopravou. Pěší provoz je veden zejména podél souvislé zástavby, tedy po jižním chodníku. Severní chodník je využíván zejména ve své dolní, západní části. Šířky chodníku jsou mezi 1,2 až 1,5 m. Povrchy vozovky i chodníků jsou vyspravované, vozovka je místy propadlá. Ve východní části je proveden živichý povrch. Následuje původní žulová dlažba na většině komunikace. Spodní část nad kostelem sv. Máří Magdalény, u které byla rekonstruována i opěrná zeď je povrch stávající vozovky opraven. Stávající styl, kdy je zde položena žulová dlažba položená do kroužkové vazby, s vyskládaným odvodňovacím středovým rigolem lze brát jako případný vzor pro rekonstrukci celé ulice. Chodníky jsou převážně v betonové dlažbě ve špatném stavu. Odvodnění povrchu komunikace i chodníků je místy nefunkční. Některé domy mají stále okapové svody vyústěny na chodník. Zřejmé je porušení vozovky vymletím, zejména u napojení ulice Petřín. Veřejné osvětlení: Jedná se o dvanáct svítidel, většinou umístěných na konzolách na domech (soukromých), v dolní části pak na stožárech. Jedná se o staré typy zařízení. Vyjma jednoho nově postaveného historizujícího stožáru u rekonstruované opěrné zdi nad kostelem sv. Máří Magdalény, kam dále pokračuje nové veřejné osvětlení na části ulice Moravské.

Majetkoprávní vztahy

Pozemky a komunikace jsou v majetku Statutárního města Karlovy Vary. Další majetkoprávní vztahy: věcná břemena k sítím a přípojkám. Inženýrské sítě obhospodařují jejich správci/vlastníci. Je nutno zevrubně ověřit jejich technický stav a potřebu rekonstrukce. Dtto přípojky. Je zapotřebí vzít v úvahu známé investiční záměry na navazujících nemovitostech, zejm. z důvodu časové a věcné koordinace. VO je převážně ve formě konzoly na domech, což má majetkoprávní důsledky. Dtto u předsazených vstupních schodišť do domů. Přilehlé komunikace: Chodník se schodištěm na parc. 1297/1 se nedoporučuje k akci přiřazovat, nevyjasněná perspektiva vlivu budoucí výstavby, zejm. u ohraničujících opěrných zídek.

Navrhovaný stav

Požadované funkční uspořádání a kvalitativní požadavky

Z hlediska funkčně dopravního je nutno podporovat zklidňování dopravy, což umožňuje celkové zkvalitnění prostoru a zmenšení prostorových nároků vozovek, možné je zúžení jízdních pruhů na minimální přípustné hodnoty, rozšíření pěších ploch. Klidné a zklidněné ulice: prostor je zpravidla rozdělen tak, že části určené především pro chůzi a pobyt jsou odděleny od částí určených převážně pro jízdu všech vozidel. Důraz na kvalitu chodníkového prostoru. Uvažovat bezchodníkové provedení (pěší zóna) se nedoporučuje, a to zejm. z důvodu tlaku na vytěsnění chodců (zejm. parkujícími) vozidly (negativní příklad Ondřejská ulice). Obtížné je řešení pro osoby se sníženou schopností pohybu (bezbariérovost x značný podélný sklon). Rychlost vozidel je zpravidla omezena do 30 km/h, zde dle místní situace i méně (do 20 km/h). Doprava v klidu: Náhrada severního chodníku ve střední části pruhem pro parkování je na zvážení. Cyklodoprava zde nevýznamná - bez opatření. Důraz při projektovém řešení je nutno dát na řádné vyřešení všech přístupů do nemovitostí, tj vstupy do domů. Vstupní schodiště jsou ve vícero případech předsazená do chodníku. Nutno optimalizovat. Zvážit řešení přilehlého prostranství (zeleň) na parc. 23/1, 231.

Požadavky architektonicko-urbanistické

Nutno projektově řešit:

- povrchy
- technické prvky (vstupní schodiště, veř. osvětlení, vpusti, poklopy....)
- drobná architektura

Požadavky funkční

Stávající uspořádání ulice, dopravní uspořádání zůstane v zásadě nezměněné. Převážně oboustranný vyvýšený chodník, vozovka, bez možnosti parkovacích míst (zvážit možnost parkovacích míst ve střední části na sev. straně); Předpokládané uspořádání ulice, dopravní uspořádání: Alternativy jsou: Zachovat převážně oboustranný vyvýšený chodník, vozovka, bez možnosti parkovacích míst, nebo upravit na převážně jednostranný vyvýšený chodník (jižní strana), na sev. straně příp. jen technický chodníček u vstupů, a parkovací místa. Zajistit max. dostupnost pro IZS. Zabývat se bezbariérovostí/ snížením bariérovosti.

TECHNICKÝ PODKLAD, v působnosti MM - ORI, pro sestavení Zadání studie/návrh stavby

Kategorizace komunikace

Stávající status: komunikace označená dopravní značkou IP25a ZÓNA s dopravním omezením.

Navrhovaný status: OBYTNÁ ZÓNA, stávající systém dopravy - převážně jednosměrná a obousměrná komunikacev horní části, zůstane zachovaný

Legislativní požadavky

Vstupní podmínky, urbanistické regulativy, známé požadavky dotčených orgánů státní správy

- Statut lázeňského místa Karlovy vary NV 321/2012 Sb.
- Městská památková rezervace
- Zákon o pozemních komunikacích a prováděcí předpisy
- Působnost orgánů státní správy (vč. působnosti přenesené na orgány obce)
- Stanovisko správce komunikace, odbor technický MM
- regulace ÚP, Územní studie regulativů CASUA.

Souhrnné požadavky, technické požadavky - rámec

Zásadními problémovými okruhy projektového řešení jsou: Inženýrské sítě, komunikace, plochy (vše konkrétně viz níže); optimalizovat skladby konstrukcí. Neopomenout svedení dešťových vod z přilehlých nemovitostí. Problematika dešťové kanalizace a přípojek. Problematika vsaků do podloží.

Objekty jednotlivě

Komunikace

Vozovka: Šířka vozovky mezi obrubníky je od 6m do 3,5 m s ohledem na danou zástavbu. Profily a sklony. Výškové vyrovnání vozovky. S ohledem na okolní zástavbu je zejm. nutné respektovat výškový i směrový průběh jižního chodníku. U směrového řešení se předpokládá zachování stávajícího stavu pouze s drobnými úpravami. Vozovka: uvažuje použití žulové dlažby nové a provedení chodníků z dlažby též žulové. Další využití stávajícího materiálu dlažby - žulové kostky, obruby. Předpokládá se rozebrání stávající dlažby, její očištění a další využití. Dá se předpokládat, že původní dlažbu bude možno použít zpět. Pro všechny povrchy se předpokládá použití přírodního materiálu – žulové dlažby, která se vyznačuje vysokou trvanlivostí, vysokou únosností, dobrou odolností vůči soli. Jedná se o materiál, který nijak nenaruší architektonický ráz lokality ulice Kolmé.

Chodníky: Přesazení obrub. Provedou se nová napojení odpadů dešťových svodů. Přírodní žulová dlažba případně mozaika.

Odvodnění: Řádné odvodnění komunikace do vpustí. Stávající systém plytkého středového rigolu, zaústěného do uličních vpustí by byl zachován, případně navýšen počet vpustí. Nově by došlo k zaústění okapových svodů.

Veřejné osvětlení: Výměna stávajícího zařízení veřejného osvětlení (kromě nově postaveného stožáru nad kostelem). Nové typy svíidel veřejného osvětlení budou řešeny dle požadavku památkové péče v historizujícím typu. Je vhodné sjednat zachování konzol, v krajním případě nahrazení lampami na stožáru na sev. straně.

Důraz na řešení sklonů (spádů), na řešení rozhraní s přilehlými nemovitostmi, vstupy, vstupní schody. Řešit uliční zeleň je možno jen mimo uliční prostor - např. parc. 23/1, 231.

Řešit opatření proti průsaku (ropných látek, posypových solí) z dlažby do podloží.

Inženýrské sítě

V rámci harmonogramu dojde před rekonstrukcí komunikace k obnově všech nevyhovujících inž. sítí, v koordinaci se správcí sítí. S velkou pravděpodobností by se mělo jednat o nový vodovod a plynovod. Nutno zjistit stav kanalizace a vyřešit odvedení dešťových vod. Pravděpodobná je nutnost vybudování nové kanalizace, a to jednotné kanalizace. Toto je u správce VaK KV nutno plánovat s min. ročním předstihem. Napojení všech dešťových svodů domů na kanalizaci.

Je nutné naplánovat rekonstrukci povrchu až po této obnově sítí, v koordinaci s jejich správcí. V zájmovém území se nachází vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, plynovod NT, elektřina kabelové vedení silnoproud NN a VN, telekomunikační síť vč. optický kabel.

Při zpracování projektové dokumentace na ulici Kolmá v roce 2001-2002 bylo předpokládáno, že před vlastní rekonstrukcí komunikace bude rekonstruován vodovod a plynovod správcí sítí. Jedná se o síť na hranici životnosti. U kanalizace se předpokládalo, že se do ní nově přepojí dešťová. Technický stav kanalizace se zjistí pomocí kamer. Lze však s ohledem na stáří zařízení předpokládat též obnovu nebo rozsáhlejší místní opravy.

Ostatní objekty

kontrola opěrných zdí v majetku SMKV, špatný stav opěrky u parc. 23/1.

Ostatní vlivy na tuto investiční akci, požadavky na věcnou a časovou koordinaci s akcemi stojícími mimo tento investiční záměr. Jedná se především o další možnou výstavbu jiných investorů na navazujících plochách. V severní části je velké dosud nevyužité území na p.p.č. 22 (hřiště) a 1411/1 k.ú. Karlovy Vary, bývalé zahradnictví a st.p.č. 21, čp. 835 bývalá sokolovna. Pozemky a budova jsou ve vlastnictví Karlovarského stavebního bytového družstva Vyhlídka. Jedná se o plochy dle územního plánu v území smíšeném lázeňském. Lze předpokládat v budoucnosti zástavbu tohoto území. V současné době neprobíhá žádné územní nebo stavební řízení k těmto nemovitostem.

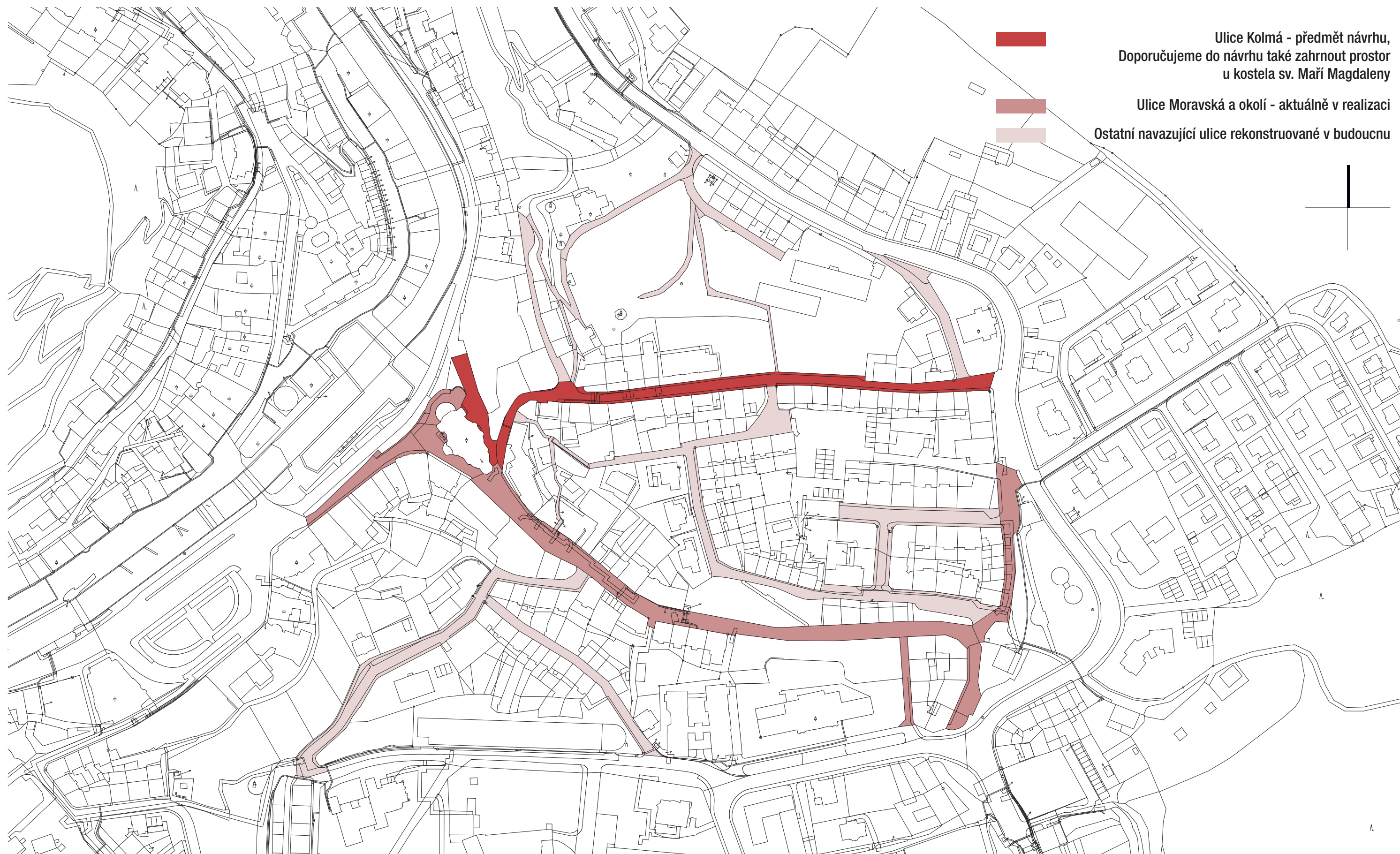
Obsahové a formální požadavky na studii

Jedná se o první stupeň projektové dokumentace - studie. Bude obsahovat propočet dle agregovaných položek. Projednání studie s dotčenými veřejnoprávními orgány a institucemi dle zvláštních právních předpisů, s vlastníky sousedních navazujících nemovitostí a se správcí inženýrských sítí.

Podklady

PD Rekonstrukce ulice Kolmá v Karlových Varech, dokumentace pro stavební povolení z 10/2001 a dokumentace pro zadání stavby z 2/2002, projektováno AIA Stavoprojekt s.r.o. Bez platného stavebního povolení.

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



ZÁKLADNÍ PRINCIPY

Ulice Kolmá se nachází v centru historické části města uprostřed sítě ulic, které jsou mezi sebou provázané a spojují je stejné nebo podobné principy, ať už jde o charakter pěších zón, materiálová řešení, uliční profily, apod. Z tohoto faktu je třeba vycházet a při rekonstrukci ulice Kolmé jednak brát v potaz již probíhající přípravy na rekonstrukci ulice Moravské počítat s tím, že v budoucnu budou rekonstruovány další navazující ulice a je potřeba stanovit a dodržovat zmíněné principy pro celou lokalitu, nikoliv jen pro právě řešenou ulici.

V rámci návrhu rekonstrukce ulice Kolmá budou stanoveny prvky vhodné pro celou lokalitu - kromě materiálového řešení povrchů také mobiliář, prvky veřejného osvětlení, design zábradlí, atd., a tyto prvky budou použité i při rekonstrukci navazujících ulic.

Spolupráce ARCHITEKT - DOPRAVNÍ INŽENÝR - MĚSTO

Návrh bude s ohledem na technické a architektonické požadavky zpracován ve spolupráci architekta a dopravního inženýra a v procesu návrhu pravidelně konzultována na společných jednáních se zástupci statutárního města Karlovy Vary a KAM KV°, p.o.

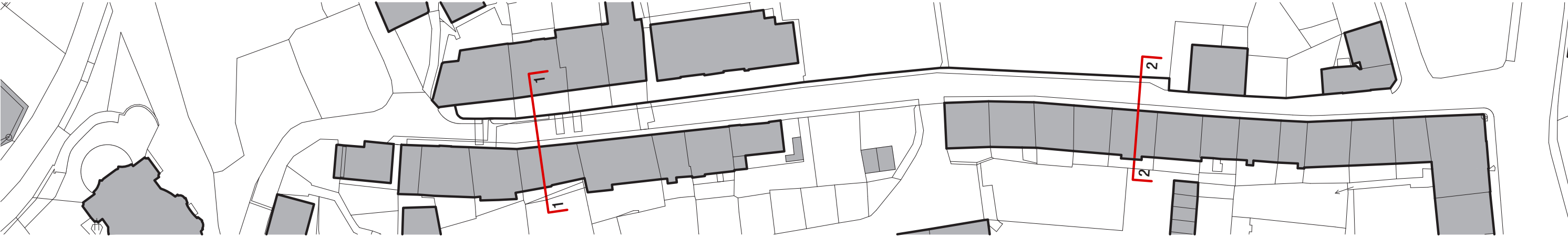
POŽADAVKY KAM KV° PRO REKONSTRUKCI ULICE



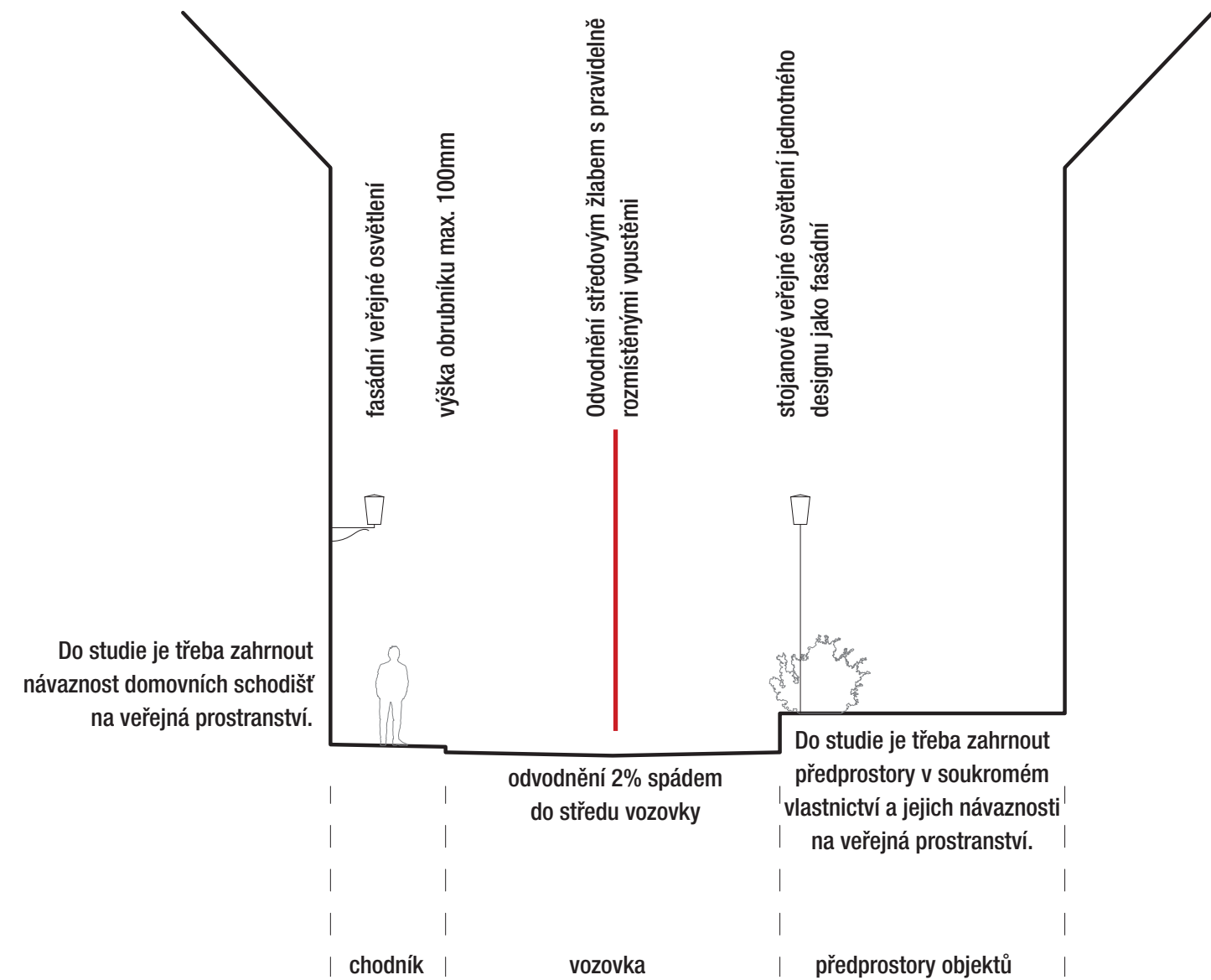
POŽADAVKY KAM KV° PRO REKONSTRUKCI ULICE

- — Vymezení řešených prostorů
- 1 Řešit návaznosti na okolní ulice - nastavený princip bude v budoucnu zohledněn při jejich rekonstrukci. Využít již hotového projektu na rekonstrukci ulice Moravská a navázat na již dané principy - uliční profil, materiál, řešení uličních vpustí,
 - 2 Veřejné schodiště - již v procesu návrhu opravy. Zkoordinovat tento návrh s návrhem rekonstrukce ulice.
 - 3 Navrhnout námět na využití pozemku, který je dnes využit pouze pro transformační stanici. navrhujeme jednání s majitelem pozemku ENERGO majetek, a.s.
 - 4 Stávající opěrné stěny - provést revizi technického stavu a podle potřeby navrhnout jejich opravu
 - 5 Předprostory hotelových zařízení, byť v soukromém vlastnictví zahrnout do studie, neboť jsou součástí společného prostoru s rekonstruovanou vozovkou a chodníkem. Studie definuje principy, které bude město vyžadovat při jednání se soukromými vlastníky v době rekonstrukce těchto prostor.
 - 6 V současnosti nevyužitá zelená plocha s potenciálem zhodnocení výstavbou. Doporučujeme zvážit ve studii prozatímní využití jako parkovací plochy pro odlehčení parkování na samotné ulici, případně plochu využít jako malý park.
 - 7 Parkování orientovat ve vyznačeném území podél severního okraje ulice. - Využít rozšíření ulice a fakt, že zde mají objekty svůj soukromý předprostor. Chodník v ulici vymezit na jižní okraji. Parkovací stání vymezit rozdílnou barvou dlažby, nikoliv nátěrem nebo jiným materiálem. Na jižní straně od vozovky obrubníkem oddělený oddělený chodník zajistí volný předprostor před objekty.
 - 8 Pěší stezku do sadů Jena de Carro zahrnout do studie.
 - 9 Odpadkové koše na směsný a tříděný odpad ve veřejném prostoru řešit rvky kultivovaného designu. V ústí k ulici Na Vyhlídce konsolidovat řadu maloobjemových košů do jednoho velkoobjemového kontejneru a zvážit jeho podzemní variantu, nebo zakomponování do oplocení, zeleně, apod.
 - 10 Řešení vstupů do objektů je nutno zahrnout do návrhu rekonstrukce ulice, aby byla zajištěna jejich návaznost na nové chodníky. Důležitým prvkem v ulici je zábradlí dnes upevněné na fasádách objektů. V návrhu nového zábradlí, pokud možno, setrvat s tímto druhem upevnění.
 - 11 Design veřejného osvětlení sjednotit jak pro fasádní tak pro stožárovou variantu. Pro tuto potřebu v historické části města se nabízí např. svítidlo PECHLÁT 33, které je již nyní často používané ve veřejných prostranstvích Karlových Var včetně ulice Moravské. Svítidlo se dodává jako stožárová varianta, doporučujeme jednat s dodavatelem i o dodání fasádní varianty.
 - 12 Odvodnění ulice řešit středovým žlabem s pravidelně rozmístěnými vpustěmi. Pro ostatní šachty použít poklopy se znakem města jako např. na ulici T. G. Masaryka.
 - 13 Jako materiál vozovky a chodníku využít stávající kamennou dlažbu v horní polovině ulice a novou doplnit ve stejném materiálu. V návrhu je třeba materiály maximálně sjednotit.
 - 14 Prostor u kostela sv. Maří Magdaleny doporučujeme do návrhu také zahrnout - výměna povrchu chodníku, ulová mozaika převzatá z projektu rekonstrukce ulice Moravská.

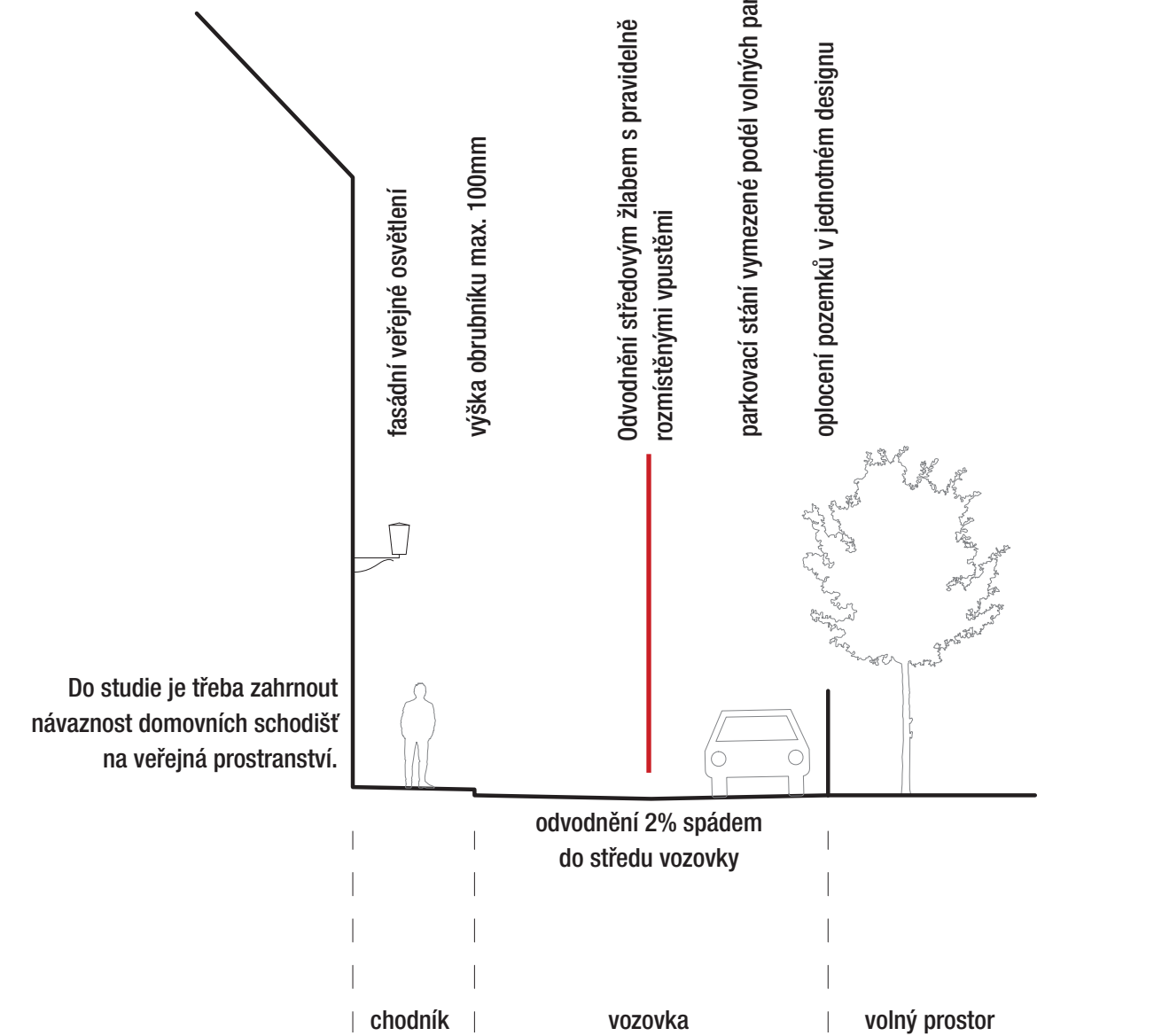
POŽADAVKY KAM KV° PRO REKONSTRUKCI ULICE



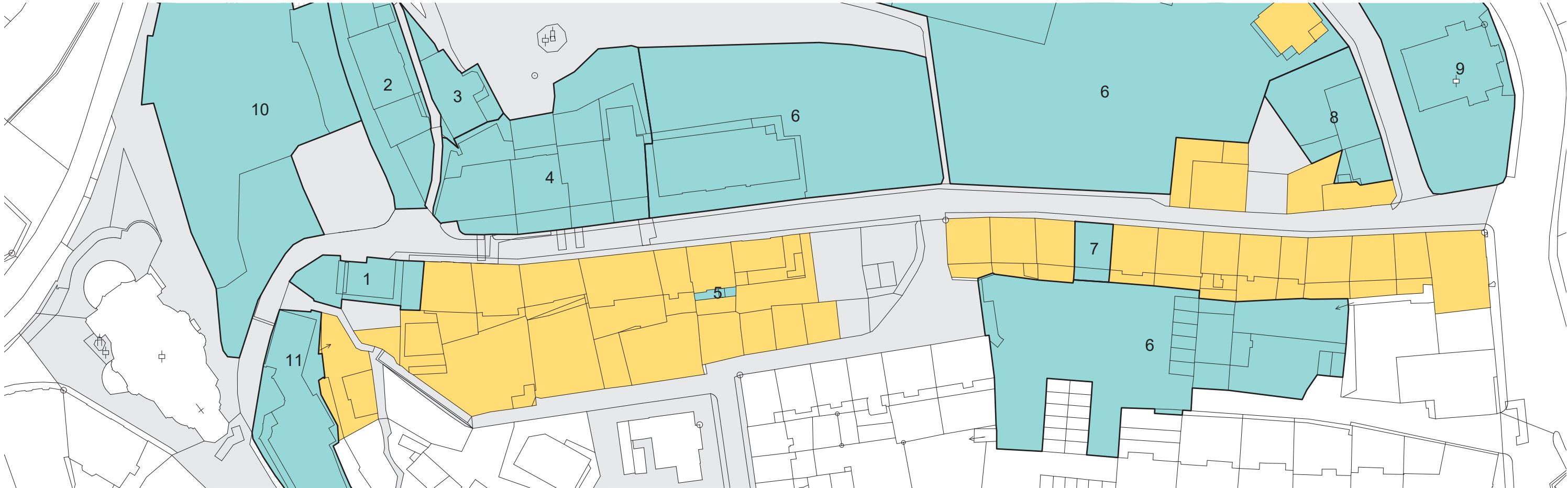
PROFIL 1



PROFIL 2



MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY



- 1 ENERGO majetek, a.s.
- 2 BARFI-INVEST, a.s.
- 3 LOBBY VARY s.r.o.
- 4 SCHLOSSPARK s.r.o.
- 5 KOLMACR, spol. s r.o.
- 6 Karlovarské stavební družstvo Vyhlička
- 7 SWISS CAPITAL INVESTMENT GROUP, s.r.o.
- 8 Palace Vyhlička s.r.o.
- 9 EDEN HOTELS s.r.o
- 10 Eden invest KV s.r.o.
- 11 CHARIZMA-Z s.r.o.
- 12 Drobní vlastníci
- 13 Statutární město Karlovy Vary

FOTODOKUMENTACE SOUČASNÉHO STAVU



Obr. 1 Nevyhovující uliční profil s příliš vysokým chodníkem, materiálová nejednotnost, domovní vstupy nenavazující na chodník
Obrubník řešit max. 100mm vysoký, sjednotit materiály - výchozím bude stávající kamenná dlažba vozovky.



Obr. 2 a 3 Materiálová nejednotnost a neprovázanost předprostoru hotelu se zbytkem ulice



Obr. 4 Materiálová nejednotnost povrchů



Obr. 5 Nejednotné řešení uličních vpustí
Odvodnění řešit středovým žlabem a vpustí ve středu vozovky



Obr. 6, 7 a 8 Nejednotné řešení veřejného osvětlení



Obr. 9 Nejednotný a nevhodný detail okapního svodu



Obr. 10, 11, 12 a 13 Nevhodné řešení domovního vstupu, nejednotný design zábradlí a oplocení. V návrhu tyto prvky pokud možno zachovat a jejich design sjednotit.

HISTORICKÉ FOTOGRAFIE LOKALITY



Hotel a restaurace Klosterstübl, vlevo ulice kostelní, v pravé části nad opěrnou stěnou ulice Školní, dnešní Kolmá



Dům Strassburg nad kostelem sv. Maří Magdaleny. V levé části nástup na ulici Kolmou.



Kolorovaná fotografie panoramatu města

- 1) Mělo by být zpracováno stavebně historické vyhodnocení dlažby a vývoje úprav ulice (řešení povrchů). Jednalo by se o archivní rešerži písemných a ikonografických pramenů.
- 2) Návrh povrchů by měl odpovídat historickému řešení. (Z dostupných materiálů-viz příložená foto) vyplývá, že komunikace byla z kamenných kostek, a pochozí části byly řešeny z kamenných ploten větších rozměrů hnědavého odstínu. Z fotografie lze usoudit, že minimálně v části mohla být pochozí část mírně vyvýšena oproti komunikaci. Nutno vše ještě ověřit uvedenou rešerží).
- 3) Případná dochovaná historická dlažba bude zachována. (V tuto chvíli není zcela prověřeno, zda stávající kamenná dlažba je historická a byla pouze předlážděna či nikoliv. To by měla osvětlit uvedená rešerže.)
- 4) Způsob pokládky bude odpovídat historicky tradičnímu řešení, jehož funkčnost je ověřena v čase. Dlažba bude uložena do pískového lože. Zástupci města coby majitele komunikace požadují z důvodu potřeby vysoké trvanlivosti řešení uložení dlažby do betonového lože, případně s ohledem na potřeby zasakování dešťových vod kombinaci s uložení do pískového lože v chodníkové části.
- 5) V průběhu realizace bude nutno dodržet následující podmínky:
 - a) vzorek případné nově vkládané dlažby a ploten bude předložen zástupcům obou složek státní památkové péče k odsouhlasení,
 - b) v průběhu prací bude zajištěn archeologický dozor,
 - c) případné nalezené reliikty starších povrchových úprav, které nejsou v tuto chvíli viditelné, či jiné nálezové situace budou v dostatečně zdokumentovány a následně bude rozhodnuto o dalším postupu. Primárním cílem bude jejich zachování či znovu užití,
 - d) na stavbě budou svolávány pravidelné kontrolní dny.

