

PŘESTAVBA VNITROBLOKU ALICE

PROVĚŘOVACÍ STUDIE

01/2020



PŘESTAVBA VNITROBLOKU ALICE

PROVĚŘOVACÍ STUDIE

Zpracovatel:

Útvar koncepce
a rozvoje 

Škroupova 5, 305 84 Plzeň
T: +420 378 035 001
www.ukr.plzen.eu

Ředitelka organizace:

Ing. Irena Vostracká

Autorský tým:

Ing. arch. Jaroslav Holler
Ing. arch. Josef Váně

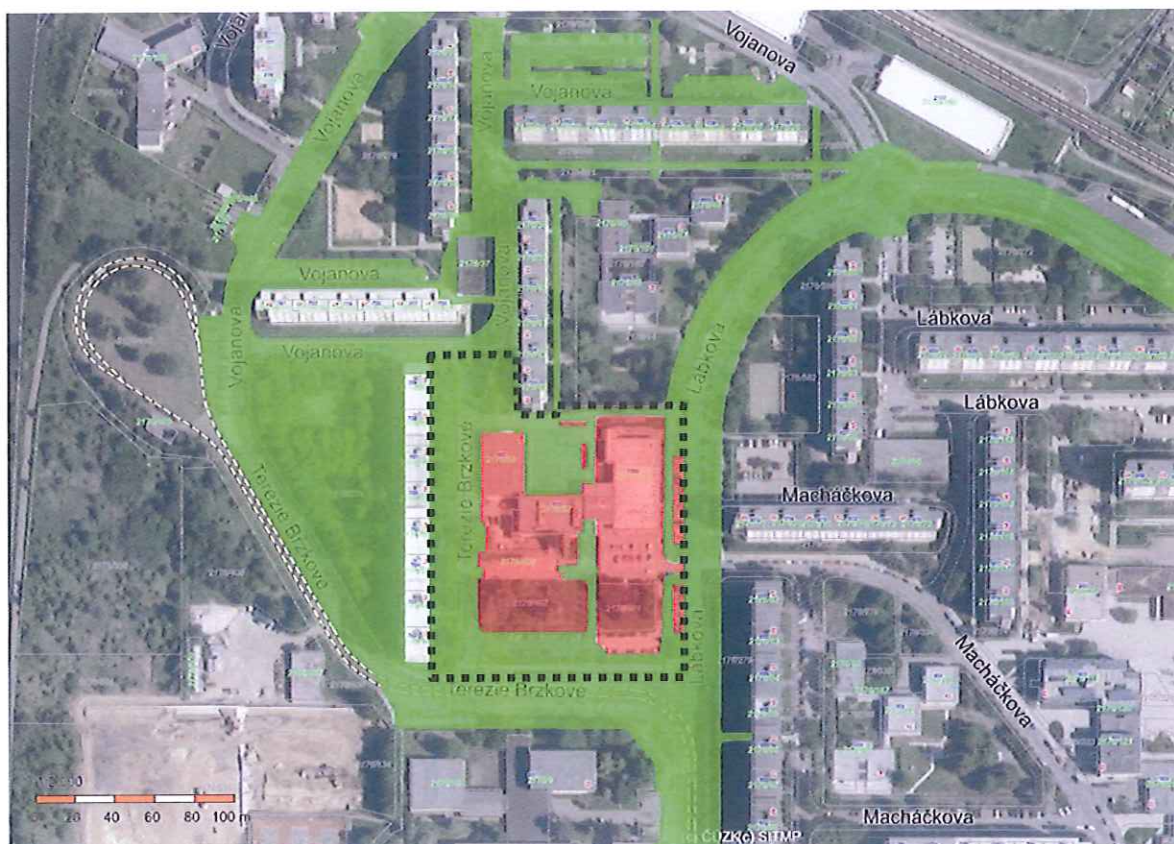
Obsah:

| | |
|--------------------------------------------|----|
| 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ | 4 |
| 2. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ PROVĚŘOVACÍ STUDIE..... | 5 |
| 3. PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ..... | 5 |
| 3.1. Regenerace sídliště skvrňany | 5 |
| 3.1. Další podklady..... | 6 |
| 4. NÁVRH ŘEŠENÍ | 10 |
| 4.1. Principy | 10 |
| 4.2. Konkrétní řešení..... | 10 |

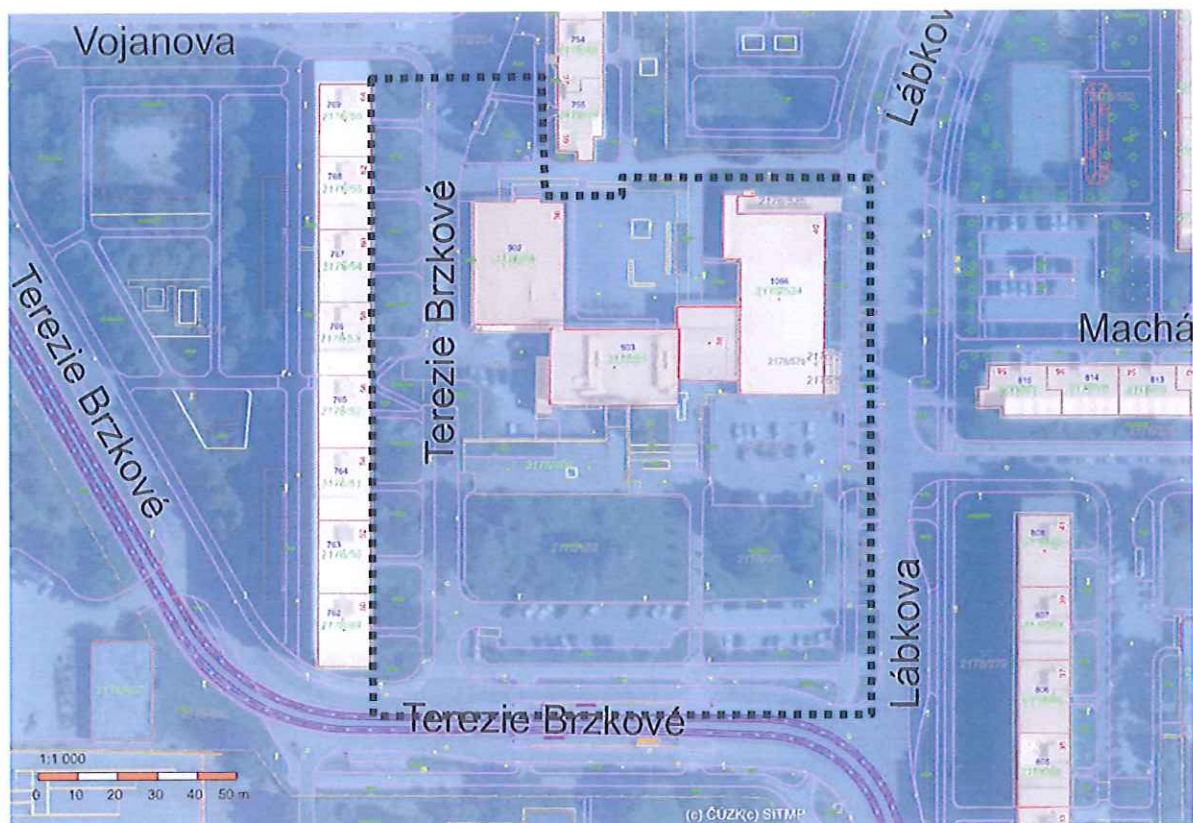
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v části zadních Skvrňan je vymezeno ulicemi Lábkova, Terezie Brzkové, Vojanova, areálem 63. MŠ a jeho součástí je soubor staveb občanské vybavenosti „Alice“ v soukromém vlastnictví. Území je až na soubor staveb „Alice“ tvořeno městskými pozemky a zaujímá plochu cca 1,9 ha a zasahuje řadu pozemků v kú. Skvrňany:

| dotčené pozemky - celé | | | | dotčené pozemky - částečně | |
|------------------------|---------------------|----------|---------------------|----------------------------|----------------------|
| pč. | výměra | pč. | výměra | pč. | výměra |
| 2176/400 | 157 m ² | 2176/578 | 29 m ² | 2176/263 | 12486 m ² |
| 2176/399 | 438 m ² | 2176/580 | 77 m ² | 2176/262 | 34425 m ² |
| 2176/58 | 731 m ² | 2176/548 | 1336 m ² | 2176/264 | 15822 m ² |
| 2176/524 | 1031 m ² | 2176/404 | 560 m ² | 2176/274 | 9546 m ² |
| 2176/398 | 41 m ² | 2176/403 | 173 m ² | | |
| 2176/397 | 43 m ² | 2176/547 | 88 m ² | | |
| 2176/525 | 120 m ² | 2176/57 | 956 m ² | | |
| 2176/546 | 149 m ² | 2176/402 | 1511 m ² | | |
| 2176/405 | 608 m ² | 2176/401 | 731 m ² | | |
| 2176/577 | 19 m ² | | | | |



Obr. 1 – dotčené pozemky (celé červeně, částečně zeleně), řešené území (čárkovaně černě)



Obr. 2 – městské pozemky (modře), řešené území (čárkovaně černě)

2. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ PROVĚŘOVACÍ STUDIE

Hlavním účelem studie je zajištění naplňování Regenerace sídliště Skvrňany (ÚKRMP,2018) a zajištění souladu s vývojem v území.

Regenerace sídliště Skvrňany identifikuje území vnitrobloku mezi ulicemi Lábkova a Terezie Brzkové společně se souborem staveb „Alice“ jako vhodné pro komplexní revitalizaci. Aktuálně je převážná část území v technicky a morálně dožilém stavu, který je předmětem stížností občanů. Zároveň významný vlastník staveb a pozemků v území opakovaně předložil záměr na úpravu staveb a pozemků v jeho vlastnictví a odkup části městských pozemků.

3. PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ

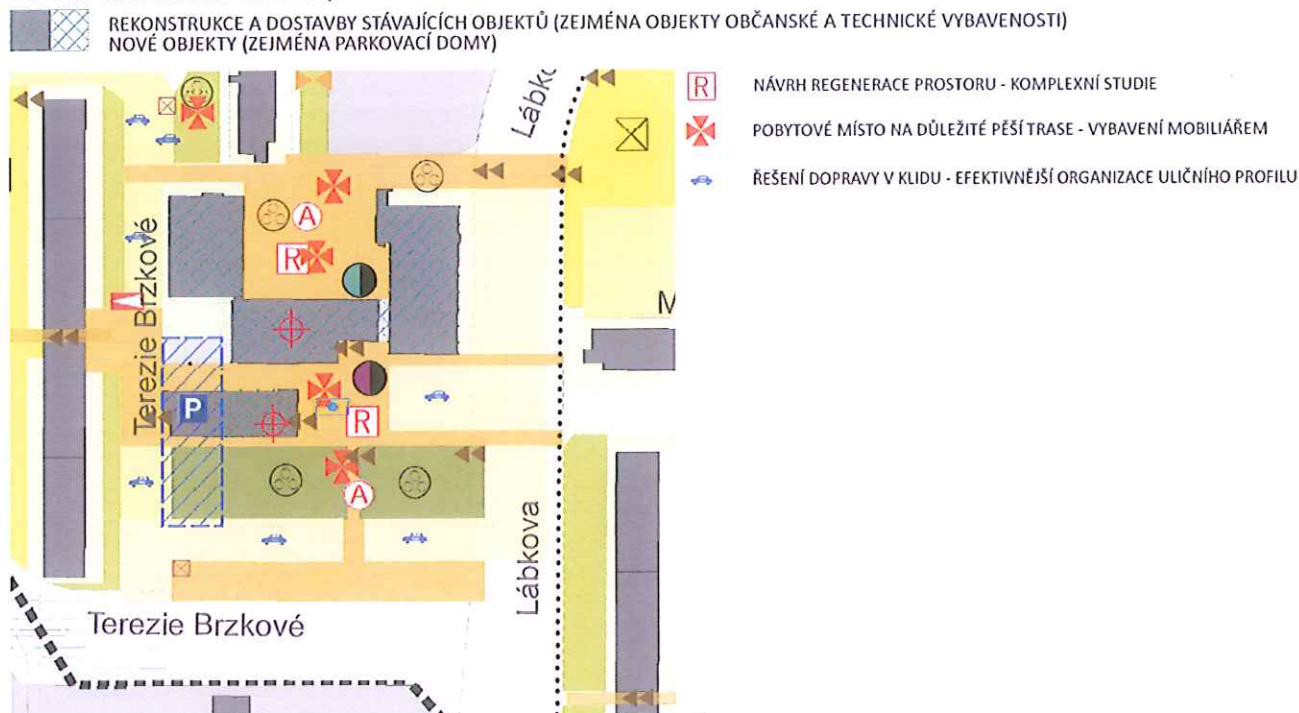
3.1. Regenerace sídliště skvrňany

Regenerace sídliště Skvrňany, která se území podrobněji věnuje a vymezuje tento vnitroblok jako „Terezie Brzkové – centrální prostor“ v tomto prostoru identifikuje řadu nedostatků, zejména:

„nepřehlednost předprostoru obchodního centra, nejasná koncepce, nízká architektonická i technická úroveň objektů, zanedbané plochy zeleně v nedostatek mobiliáře, bariéry v pěších trasách, nekvalitní povrchy, balastní konstrukce, nefunkční fontána.“

Dále Regenerace sídliště Skvrňany stanovuje požadavky pro řešení tohoto prostoru, zejména na zpracování komplexní studie na revitalizaci předprostoru obchodního centra v celém rozsahu—hmotová regulace i materiálové řešení povrchů, bezbariérové trasy, sadovnické úpravy aj. a dále zajištění efektivnější organizace parkování - T. Brzkové 50-64, nebo doplnění sportovních prvků (streetball, street workout, stůl pro pingpong aj.)

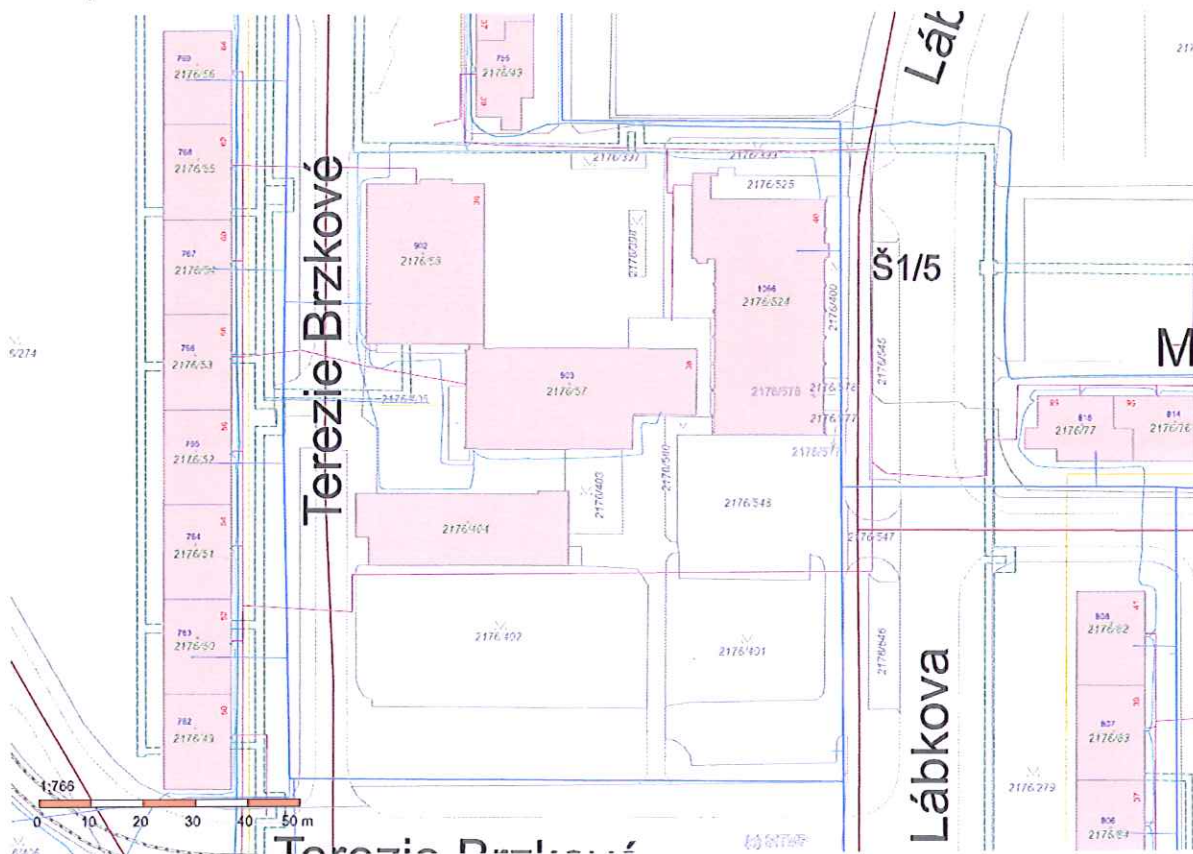
DOPORUČENÍ - ZELENÉ STŘECHY / ZELENÉ FASÁDY:



Obr. 3 – Výřez z návrhové části Regenerace sídliště Skvrňany (ÚKRMP/2018)

3.1. Další podklady

Na základě podnětů občanů a podnětu ze strany vlastníka Souboru staveb Alice, byl proveden místní průzkum a zhodnocena technická situace území.



Obr. 4 – Výřez z přehledu síti Tl v území

Jedním ze základních problémů území je technický stav prostoru výrazně ovlivňující kvalitu užívání a prostupnost (Obr. 5– 10 fotodokumentace zpracovatele):

Terezie Brzková – dožilý stav ulice, nemožnost legálního parkování, špatný pohyb pěších:



Špatná prostupnost přes zanedbaný objekt kotelny:



Obyvatelé preferují alternativní bezbariérové trasy::



Ze strany vlastníka souboru Alice pak byly vznášeny požadavky na způsob upravy budov a jejich nové uspořádání a ty byly v odůvodněných případech zohledňovány při řešení.

4. NÁVRH ŘEŠENÍ

4.1. Principy

Základními principy řešení jsou:

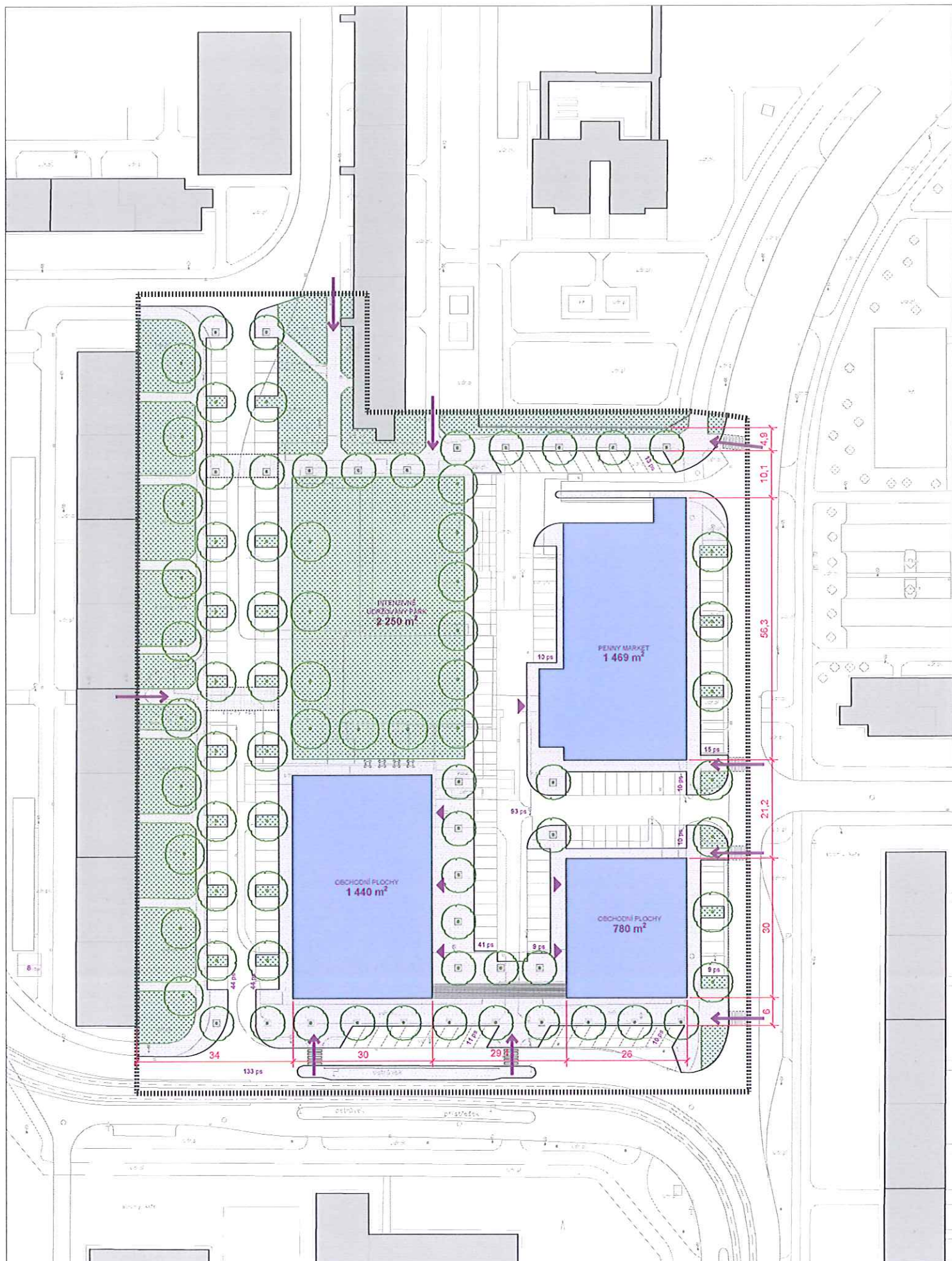
- zajištění kvalitní prostupnosti územím formou jeho nové organizace a hierarchizace
- Vytvoření nových (či plnohodnotné nahrazení rušených) veřejných prostranství a plochy sídelní zeleně v odpovídajícím rozsahu a jejich vhodné umístění do struktury zástavby.
- Podpoření funkce hlavních ulic úpravou stopy zástavby (umožnění obestavby s výkladcí)
- zajištění aktuální potřeby parkování a zároveň minimalizace negativních provozních a prostorových dopadů těchto parkovacích ploch.

4.2. Konkrétní řešení

Studie prověřila a navrhuje:

- Nové umístění dostavby a nové umístění po obvodu bloku při ulicích Tereze Brzkové a Lábkově. Zároveň směrem k zastávkám stanovuje, aby část fasád zejména ve střední části měla výkladce které umožňují vizulální kontakt s interiérem a zajišťují lepší funkci parteru. Objem požadovaný vlastníkem objektů občanské vybavenosti je rozčleněn do tří hmot a umožňuje tak řešení prostupů blokem. V souladu s Regenerací sídliště Skvrňany jsou na objektech požadovány vegetační střechy.
- Nové řešení uličního profilu Terezie Brzkové tak, aby se zajistila jak kvalita provozu pro pěší, tak funkční organizace automobilové dopravy vč. parkování. Ulici je možné sklonit od nároží s Lábkovou směrem k Vojanově v cca plynulem sklonu a zajistit tak i bezbariérovost. Celkově studie umožňuje vytvoření nových parkovacích stání.
- Nové umístění plochy sídelní zeleně/parku v poloze odpovídající vnitrobloku vzniklé novým spořádáním zástavby. Tato plocha umožňuje širší využití od čistě přírodního, přes rekreační až sportovní využití. Zároveň tato plocha tvoří logickou součást tras územím a navazujících veřejných prostranství.
- Intenzivní výsadby jak v uličních profilech, tak v nově vzniklých plochách veřejných prostranství.

Konkrétní návrh je zobrazen v grafické příloze (situace – návrh)



POZNÁMKY:

NÁVRH:

Zeleň (JPGZ) 2 300 m²
 Obchod - plocha 2 890 m²
 Bydlení - parkování 97 ps
 Obchod - parkování 38 ps
 Stromy - káceno 52 ks

NÁVRH:

Park - plocha 2 250 m²
 Obchod - plocha 3 690 m²
 Bydlení - parkování 133 ps
 Obchod - parkování 93 ps
 Stromy - dosadba 69 ks

Útvar koncepce a rozvoje **Plzeň**

Strategická a Plzeň 30.04.17 +420 278 108 001 www.digipart.cz

PŘESTAVBA VNITROBLOKU ALICE

PROJEKČNÍ STUPEŇ

SITUACE - NÁVRH

20220 Jarmila Holcová

M 1:500