

REVITALIZACE REKREAČNÍHO AREÁLU A OKOLÍ

VARNSDORFSKÉHO RYBNÍKA „MAŠÍŇÁK“

Místo // Varnsdorfský rybník a jeho okolí, Varnsdorf, k.ú. Varnsdorf

Historie //

(https://cs.wikipedia.org/wiki/Varnsdorfsk%C3%BD_rybn%C3%ADk)

Varnsdorfský rybník (*lidově Mašíňák a nebo také Rio*) je rybník, který se nachází na jižním okraji Varnsdorfu, poblíž hlavní silnice, asi 0,5 km od železniční stanice Dolní Podluží. Má rozlohu 8,8 ha. Provozní hladina se nachází v nadmořské výšce 368,6 m a objem vody při této hladině činí 154 050 m³.

Ve vodohospodářských mapách je veden jako „Varnsdorfský rybník“. Název „Rekreační rybník“ byl používán ve vztahu k účelu, ke kterému byl budován, nejvíce se však vžilo lidové označení „Mašíňák“ (podle Josefa Mašína, předsedy MěNV, který ho nechal vybudovat v roce 1961) a „Rio“.

Řešené území //

Řešeným územím je okolí Varnsdorfského rybníka, především rekreační areál při jeho jižním okraji, plocha lesa na západ (bývalý tzv. Kaiserpark), prostor mezi rybníkem a nemocnicí a další navazující plochy zeleně (viz. situace – řešené území – vyznačená hranice je pouze orientační a má plochu cca 50ha).

V rámci širších vztahů bude řešena širší návaznost areálu. V největším měřítku role areálu v regionu, turistický potenciál, srovnání a zasazení do kontextu obdobných areálů a koupališť v okolí. V prostředním měřítku bude řešena role areálu v rámci města, prostupnost širšího území a přístupnost areálu, vazba na volnou krajinu, turistické trasy a cyklotrasy, vazba na dopravní infrastrukturu. V nejmenším měřítku bude řešena bezprostřední návaznost na areál nemocnice, zahrádkářské a chatové osady, jednotlivé ulice, blízké okolí apod.

Zadání //

Předmětem zpracování studie je jedno z nejvýznamnějších rekreačních území města Varnsdorf – největší místní rybník, sloužící k rekreačním účelům od doby svého vzniku, a jeho okolí, kde se také nacházel už předválečný vycházkový areál tzv. Kaiserparku. Jedná se o jižní okraj městské zástavby, v podstatě o styk města a volné krajiny s hodnotnými částmi přírodních prvků (rybník, lesy, mokřady, louky,...). Struktura okolí je rozmanitá, od rekreačních staveb, rodinných domů po areál nemocnice. Území je i dnes aktivně využíváno, ale chybí zde částečně základní infrastruktura (občerstvení, hygienické zázemí, hřiště, mobiliář apod.) a v některých plochách i struktura cest, průchodnosti územím či práce se zelení.

Cílem studie by mělo být stanovení celistvé a dlouhodobé koncepce rozvoje území a jeho postupné revitalizace, která by mohla být průběžně naplňována a realizována, tak aby vznikalo kvalitní, kultivované, komplexní a udržitelné rekreační území s vazbou na strukturu města, přírodně hodnotná území i celkově širší krajinu.

V rámci zpracování je vhodné – možné uvažovat o následujících tématech, která je možné dle průběhu zpracování, participace, projednávání či doporučení zpracovatele dále doplnit :

Širší vztahy - region

Cíl - rekreační lokalita především pro občany Varnsdorfu, ale také návštěvníky z okolí a turisty

Místo s přiměřenou kapacitou – zachování klidného prostředí s hodnotnou přírodou, ne „lunapark“

Jak se případně odlišit od podobných míst v okolí, vytvořit atraktivní místo jak pro místní, tak pro návštěvníky?

Širší vztahy - město

Jaká má být role území v rámci města?

Co vše je potřeba do úvah zahrnout :

- prostupnost a přístupnost území – pěší, cyklisté, osobní a veřejná doprava,...
 - předpokladem u Plzeňské ulice nový chodník pro chodce
- dopravní obsluha a parkování - dimenze a počty
- vazba k bývalému fotbalovému hřišti – „klubovna v přírodě“
- vazba k okolní krajině, návaznost na krajinné systémy
- vazba na areál nemocnice
- propojení se zelenou turistickou stezkou příp. vycházkovými okruhy městem
- propojení se zastávkou železnice Dolní Podluží
- napojení na cyklotrasy městem
- vazba na zahrádkářskou a rekreační kolonii a okolní stavby – ideálně vzájemné nerušení se

Způsoby využití - náměty

- přírodní charakter koupání
- aktivity a vyžití – přiměřená míra zatížení území!
- pravidelné využití (koupání, rekreace) vs. občasné využití (festival, koncert apod.)
- role areálu v rámci sportovišť města
- sezónnost a způsob užívání – ideálně snaha prodloužit sezónu využívání, nejen léto
- ekonomika provozu, (ne)náročnost na údržbu, zaměstnance
- kvalitní a jedinečná architektura jako cíl cesty/výletu?
- gastronomie jako cíl cesty/výletu? - moderní bistro
- uzavřenost/otevřenost – areál spíše volně přístupný, oplocení býv.hřiště

Jednotlivé uvažované prvky a náplň

Budova zázemí areálu

- gastroprovoz – občerstvení/bistro – spíše jednodušší provoz, ne regulérní restaurace, součástí ideálně větší zastřešená terasa s venkovním sezením (výhledem na rybník), s možností základního uzavření proti nepřízní počasí (prodloužení sezóny, mobilní zdroje tepla,...), kapacita cca do 50 míst (svatby, akce), prostor pro catering, celek s možností rozšíření např. mobilním stanem (max. celkem cca 100 míst)
- součástí objektu trvalé menší „podium“, které by sloužilo jak dovnitř domu tak ven – malé koncerty, kulturní program,...
- hygienické zázemí - wc muži, ženy, invalidé, sprchy, úklid, dřez/umyvadlo (grilování, obytná auta,...) – mělo by odpovídat základní střídme kapacitě území, na velké akce (festival apod.) doplnění o mobilní řešení na vhodném místě
- šatna (spíše třeba jen uzamykatelné boxy), místo pro převlékání (možno řešit spíše i mimo objekt převlékacími zástěnami)
- zázemí údržby a správy areálu

Kulturní, sportovní a společenské akce

- místa pro obytné vozy – tzv. stellplatz vč. infrastruktury – u současného parkoviště pod hrází?
- zázemí pro festivaly a koncerty - přípojná místa, vazba na kapacity zázemí (občerstvení, hygienické zázemí apod.) – trvalé malé podium součástí objektu zázemí, na větší akce podium mobilní (1-2 vhodná místa) – louka nad pláží
- kapacita návštěvníků – max. 3000 (velké akce), standardněji 200-500
- prostor pro mobilní občerstvení – stánky pro větší akce
- prostor pro mobilní hygienické zázemí – louka pod hrází?
- příležitostné parkování pro cca 150 míst – dočasně na louce pod hrází apod.

Rybník

- pláž - travnatá
- půjčovna loděk a šlapadel – u mola
- plovoucí molo (realizace 2024)
- tryska ve vodě/fontána – příp. součástí čištění vody?
- kolem rybníka ideálně kultivace pár míst, tak aby bylo možné sestoupit pohodlně k hladině vody (návštěvníci, rybáři) – nutno projednat se správcem a údržbou tělesa hráze!
- výhledy na rybník, místa drobného posezení, altány
- režim užívání – zákaz koupání psů na pláži, plavení koní apod.

Prostor pláže a louky nad pláží

- mobiliář – lavičky, lehátka, převlékárny (pokud ne součástí objektu), koše – možno navázat na městský standard (mmcité lavičky, odpadkové koše,...) či doplnit o prvky jen pro tento areál
- dětské hřiště – pískoviště, dětské prvky,... (přírodnější, tematické- viz. procházkové trasy?)
- workout, posilovna pod širým nebem – kombinace s okruhy lese; senioři/děti? parkour?
- ping pong – betonové stoly
- disk golf?
- kurty na beach, nohejbal,... - u pláže, režim obsluhy?
- veřejná grilovací místa, ohniště
- stín na pláži – stromy?
- stojany na kola, vč. možnosti uzamykání (tak aby bylo na kola vidět), vč. nabíjení pro elektrokola

Prostor mezi rybníkem a nemocnicí

- vyčištění, zprůchodnění
- lepší propojení území od města, od nemocnice – „vstup do areálu“
- kultivovanější park, relaxační prostor ve vazbě na město a nemocnici (i ve vazbě na parkové úpravy v areálu nemocnice), pro nemocnici ideálně park s prvky pro rehabilitaci – různé povrchy cest, prvky, cvičení..., min. část cest ideálně zpevněná, tak aby byl přístup i pro méně mobilní pacienty a vozíčkáře
- propojení s areálem nemocnice – brána, branka apod.
- posezení, rekreace, relaxace, rehabilitace, pétanque, bylinky (vůně a barvy),...
- co s bývalými sádkami a tůněmi?
- menší prostor pro parkování vozidel – tak aby nenarušoval ostatní funkce! Možno řešit i ve vazbě na parkování v areálu nemocnice.

Les, volná krajina

- vycházkové trasy, naučná stezka, edukativní prvky - "dobrodružství či soutěž pro rodiny?" – různé kategorie? (malé děti, větší děti, senioři,...), interaktivita? (např. mobilní aplikace, QR apod.)
- běžecké trasy, sportovní trasy
- Kaiserpark – mohyly (obnova), připomínka historie místa
- prostor pro psy? - agility hřiště?
- mobiliář, cesty, povrchy, mostky,...

Klubovna v přírodě

- využití bývalého fotbalového hřiště v lese, vznik příměstského areálu pro školy, školky, dům dětí a mládeže, skauty, spolky, kroužky ale i na pronájem
- menší objekt klubovny

- větší prostor klubovny/učebny/víceúčelový prostor (kapacita cca 30 osob) – akce, setkávání, workshopy, vzdělávání, aktivity, hry, přespání – spíše volnější multifunkční prostor pro velké množství her a aktivit
- kuchyňský „kout“ – rychlá jídla, ohřev apod., uzpůsoben dětem
- hygienické zázemí – WC, sprcha/sprchy
- prostory pro skladování – matrace, vybavení, pomůcky, hry,...
- sklad nářadí (z venku)
- venkovní areál (býv.hřiště) – travnatá rovná plocha pro venkovní aktivity, možnost táboření; prostor pro větší ohniště se sezením, grilování; dřevník
- areál oplocený, elektronicky zabezpečený – nemělo by být v kolizi s návrhem průchodnosti území!
- nutno brát ohled na odolnost proti vandalismu
- připojení na inž. síť (od nemocnice?)
- prostor pro parkování – jak pro areál, tak jako další vstup do celého území (od ulice Karlova)
- příklad – Plíšková učebna Krásná Lípa

+ pro celek území řešit jednotně - infosystém, vizuální identita areálu, označníky, naučná stezka,...

Krajina – modrozelená infrastruktura

- základní součást celého území
- průzkum stávajícího stavu, zhodnocení jednotlivých území, biotopů apod.
- stanovení hodnotných prvků a vztahů k nim
- vztah krajiny a zeleně k využívání území, kapacitám, infrastruktuře apod.
- vztah k okolí, širší krajině a zeleni
- stanovení základní koncepce přístupu k zeleni v území (obecně - zeleň k odstranění, zeleň k zachování/údržbě, zeleň k doplnění) – nevhodné a vhodné druhy, typy, společenstva apod. – nemá jít o podrobný dendrologický průzkum, spíše o základní přístup a koncepci
- plán dlouhodobého přístupu k zeleni, péči o ní, udržitelnost, ekonomie
- posilování biodiverzity
- fauna, chráněné druhy,...
- edukace – naučná stezka (viz. odbor životního prostředí, který má některé podklady již připravené)
- hospodaření s vodou v území – rybník, mokřady, zadržování vody v krajině, dešťové a odpadní vody – v souladu se současnými trendy jako významný prvek prostředí

Nároky na technické vybavení a inženýrské sítě

- stanovení pouze základní koncepce, orientačních kapacit, nároků na další projekční stupně apod. :
 - kanalizace – připojení na kanalizační síť (přečerpávací stanice)
 - pitná voda
 - elektřina, vč. nabíjení pro elektrokola, auta
 - sdělovací sítě
 - veřejné osvětlení – dnes končí u parkoviště, do budoucna ideálně základně osvětlený areál u pláže a dále cesta k nemocnici, příp. vč. hráze (např. jen světla u země na sloupcích, na čidla apod.)
 - hospodaření s dešťovou vodou
- pláž - stávající přípojka elektro 63A, doplněná asi do budoucna o novou přípojku objektu zázemí, velké akce řešeny generátorem

Zpracování a projednání studie

Studie bude zpracována s ohledem na současné trendy v přístupu k veřejnému prostoru vč. důrazu na ochranu životního prostředí a celkovou udržitelnost, rozvoj modrozelené infrastruktury - rozvoj biodiverzity, hospodaření s dešťovou vodou a energetickými zdroji apod. Prostor by svým základním řešením měl přispívat k obecné bezpečnosti a sociální kontrole.

Součástí studie bude také základní stanovení (m², m³ apod.) nákladů na jednotlivé úpravy, stanovení dalšího postupu naplňování projektu (další projekční fáze), rozsahu dalších nutných průzkumů, projekčních prací apod. Revitalizace území bude ideálně řešena tak, aby bylo možné práce provádět po etapách či v dílčích částech či územích s dlouhodobějším průběhem realizace. Ve spolupráci se zadavatelem bude sestaven orientační časový a finanční harmonogram dalšího postupu.

Studie bude projednána s veřejností, vedením města (RM, ZM), pracovní skupinou apod. – ve spolupráci se zadavatelem a městským architektem, min. v následujícím rozsahu :

- studie bude průběžně projednávána s městským architektem, v pracovní skupině, případně komisích města apod. (min. 2 projednání, spíše více dle potřeby)
- v průběhu zpracování (ideálně spíše ze začátku) zpracovatel uspořádá min. 1 procházku územím s představením konceptu či záměru studie veřejnosti a sběrem podnětů ke konceptu, záměru a námětům (procházka, diskuze, pocitová mapa, swot analýza apod.)
- po dokončení návrhu - studie bude uspořádáno její veřejné představení (přednáška, diskuze, panely apod.)
- studie bude po dokončení představena radě města a zastupitelstvu města
- studie bude ve spolupráci se zadavatelem zveřejněna na webu města (příp. vč. vlastní webové prezentace) a prezentována v městských novinách

Obsah a rozsah studie //

1. Vstupní podklady
 - a. průzkum řešeného území, stávajících objektů, konstrukcí apod. vč. ověření základní existence a průběhu inženýrských sítí v území
 - b. historická rešerše – Kaiserpark, výstavba apod.
 - c. základní zjednodušený průzkumu stávající zeleně vč. základního biologického hodnocení (ochrana živočichů a rostlin, biodiverzita)
 - d. vstupní projednání – procházka územím (případně už s konceptem studie)
2. Studie v rozsahu min.
 - a. koncept studie, případně ve variantách, k projednání s městem (pracovní skupina, městský architekt, příp. komise správy majetku a výstavby, komise cestovního ruchu, komise kultury, vedení města) – min. 1 projednání – situace, skici, koncepce
 - b. návrh studie – k projednání (min. 1 projednání) – rozsah min. textová část, koncepce, situace širších vztahů, situace celková - architektonická, situace koordinační, situace krajiny-zeleně, detaily navrhovaných prvků, 3D vizualizace či zákresy do fotografií,...
 - c. čístopis studie
 - d. představení veřejnosti, RM, ZM, medializace

Forma a obsah odevzdání studie //

1. Vstupní podklady – odevzdány elektronicky (.pdf, .doc, .dwg či .dgn)
 2. Studie – odevzdána elektronicky (.pdf, .doc, .dwg či .dgn) a ve 4 výtiscích
- obsah studie předpokladem min. textová část, situační výkresy, detaily a katalog prvků, mobiliáře apod, sadové a krajinné úpravy, vizualizace (vizualizace, zákresy do fotografií apod.), stanovení orientačních nákladů a dalšího postupu
 - podkladem pro zpracování studie bude katastrální mapa a běžně dostupná data terénu (čúzk - vrstevnice zabaged, 3D skenování terénu apod.)
 - měřítko výkresů bude standardizované (1:500, 1:1000 apod.), zvolené zpracovatelem dle velikosti území, výkresů, jejich čitelnosti apod.
 - konkrétní obsah, rozsah, měřítko výkresů atd. bude případně stanoven a upraven na návrh zpracovatele dle projednání se zadavatelem a postupem zpracování projektu

Fotografie stávajícího stavu //





