

ÚZEMNÍ STUDIE

KARLOVY VARY – STARÁ ROLE – OKRUŽNÍ ULICE



září 2014

Pořizovatel
STATUTÁRNÍ MĚSTO KARLOVY VARY

Zpracovatel
Architektonické studio Hysek, spol s.r.o.
 Jiráskovo nám. 18, 326 00 Plzeň
 tel.377 455 722
 email:arch@studiohysek.cz

projektant: Ing. arch. Oldřich Hysek, ČKA 00180
 Ing. Lucie Laštovičková, ČKA 02590



OBSAH

A.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
A.1	Zdůvodnění pořízení územní studie	3
A.2	Rozsah řešeného území	3
A.3	Požadavky na urbanistickou koncepci	3
A.4	Podklady pro zpracování územní studie	3
B.	ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	4
B.1.	Vymezení řešeného území	4
B.2.	Popis řešeného území	4
B.3.	Návrh urbanistické koncepce	4
B.4.	Návrh řešení dopravy	4
B.5.	Návrh napojení na technickou infrastrukturu	4
B.6.	Regulativy funkčních ploch – varianta A	5
B.7.	Regulativy funkčních ploch – varianta B	5
B.8.	Bilance dopravy v klidu – varianta A	6
B.9.	Bilance dopravy v klidu – varianta B	6
B.10.	Domov pro seniory – varianta A	6
B.11.	Domov pro seniory – varianta B	6
B.12.	Splnění požadavků Rady města Karlovy Vary a správců sítí technické infrastruktury	7
B.13.	Požadavky pro další stupně projektové přípravy	7

SEZNAM VÝKRESŮ

1	Problémový výkres	1	:	2000
2	Majetkoprávní poměry	1	:	2000
3	Celkové řešení území - varianta A	1	:	2000
4	Celkové řešení území - varianta B	1	:	2000
5	1. fáze výstavby - varianta A	1	:	2000
6	1. fáze výstavby - varianta B	1	:	2000
7	Funkční využití území - varianta A	1	:	2000
8	Funkční využití území - varianta B	1	:	2000
9	Dopravní napojení - varianta A	1	:	2000
10	Dopravní napojení - varianta B	1	:	2000
11	Koncepce infrastruktury - varianta A	1	:	2000
12	Koncepce infrastruktury - varianta B	1	:	2000
13	Domov pro seniory - varianta A	1	:	1000
14	Domov pro seniory - varianta B	1	:	1000
15	Městský bulvár – parter - varianta A	1	:	1000
16	Městský bulvár – patro - varianta A	1	:	1000
17	Městský bulvár – parter - varianta B	1	:	1000
18	Městský bulvár – patro - varianta B	1	:	1000
19	Axonometrie - varianta A			
20	Axonometrie - varianta B			
21	Perspektivy - varianta A			
22	Perspektivy - varianta B			

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.1. ZDŮVODNĚNÍ POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Rada města Karlovy Vary svým usnesením ze dne 26.2.2013 schválila výběr lokality pro investiční záměr na výstavbu Domova pro seniory, který bude umístěn v městské části Stará Role, v Okružní ulici, na pozemcích v majetku města, a rozhodla o pořízení územní studie i pro pozemky související, a to jak v majetku města, tak v majetku soukromých osob.

A.2. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Jedná se o pozemky p.č. 444/7, 444/24, 444/21, 444/14, 444/15, 444/1, 448/2, 448/24, 448/9, 444/28 a 448/20 v k.ú. Stará Role v majetku města, 448/3, 448/4, 448/5 a 448/6 v k.ú. Stará Role v majetku Státního pozemkového úřadu a 444/13, 2755, 2663 a 2662 v k.ú. Stará Role v majetku soukromých osob.

A.3. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Předmětem územní studie je urbanistické řešení koncepce zástavby předmětné lokality, přičemž hlavním účelem územní studie je řešení umístění Domova pro seniory. Při Okružní ulici se předpokládá smíšená městská zástavba – občanská vybavenost, obchod, služby, administrativa, ve zbytku území zástavba bytovými domy a městský park.

Požadavkem je zpracovat dvě varianty řešení – s intenzivnější a méně intenzivní zástavbou.

Dalším požadavkem je doplnit dopravní obsluhu území z Okružní ulice a řešení dopravy v klidu, prověřit umístění parkovacího domu a kruhového objezdu v místě současné křižovatky Okružní – Truhlářská.

Dále je potřeba řešit koncepci infrastruktury pro celou lokalitu. Napojení řešených rozvojových ploch se uvažuje na stávající a nově navržené vodovodní řady, kanalizační stoky, STL plynovody a vedení VN 22kV, zásobování teplem je řešeno napojením na horkovodní napáječ Vřesová – Karlovy Vary, jehož trasa je vedena podél Okružní ulice.

Je potřeba vzít také v úvahu etapizaci výstavby s tím, že první etapou bude vybudování Domova pro seniory.

A.4. PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- Územní plán města Karlovy Vary (zhotovitel AF – CityPlan, spol. s r.o., Jindřišská 17, 110 00 Praha 1)
- DKM k.ú. Stará Role
- DTMM k.ú. Stará Role
- Podklady vedení inženýrských sítí – elektro, plyn, voda, kanalizace
- Průběh trasy horkovodu v Okružní ulici od správce horkovodu
- Pokyn pro vypracování čistopisu schválený Radou města Karlovy Vary dne 22.4.2014
- Vyjádření Krajské hygienické stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech ze dne 18.3.2014 (č.j. KHSKV01884/2014/HOK/Vrb)
- Vyjádření ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 18.3.2014 (č.j. De/08/2014)

B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

B.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se rozkládá v k.ú. Stará Role. Na severu až severovýchodě je vymezeno Okružní ulicí, na jihozápadě parcelami zastavěnými rodinnými domy, na jihovýchodě bytovými domy a na západě hranicemi pozemků 444/1 a 448/20.

B.2. POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Jedná se o volné, nezastavěné plochy přírodního charakteru.

Od západního až po východní konec je území protnuto přírodním příkopem odvádějícím srážkové vody z přilehlého území, na východě je příkop zaústěn do zatrubněné dešťové kanalizace. Příkop je lemován pásem vzrostlých stromů.

Dále území protíná v severojižním směru cesta pro pěší, která na jihu navazuje na obslužné komunikace území s rodinnými vilami, na severu je zaústěna do zpevněných ploch u stávajících bytových domů.

Zbytek území je kompletně zatravněn, zatravněná plocha navazuje na řešené území i na západě. Při Okružní ulici a na jihovýchodní části území je již zrealizována nová výstavba 6ti- až 8mipodlažními bytovými domy. Na protilehlé straně Okružní ulice je starší bytová zástavba – 4 až 5tipodlažní bytové domy a u křižovatky tři 14tipodlažní věžové domy.

B.3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh v obou variantách využívá stávající přírodní příkop lemovaný vzrostlými stromy jako páteř řešeného území, která oddělí smíšenou městskou zástavbu při Okružní ulici od navržených ploch městského parku. Příkop bude prohlouben a na třech místech budou na jeho průběhu vytvořeny retenční nádrže. Dvojitý pás stávajících vzrostlých stromů (převážně javory babyky) bude dle zjištěného stavu zachován a dle potřeby doplněn. Podél příkopu z obou stran bude parková cesta, na straně blíže k ulici využívaná též jako cyklostezka, která propojí plánované cyklostezky západně a východně od území (dle schváleného Generelu cyklistické dopravy) a zajistí tak propustnost území pro cyklisty.

Území mezi Okružní ulicí a zeleným pásem je v obou variantách zónováno od východu k západu. V nejuvýchodnější části je uvažováno umístění parkovacího domu, potom následuje městský bulvár – objekty se smíšenou městskou funkcí (občanská vybavenost v parteru, v patrech byty), v nejzápadnější části jsou u intenzivnější varianty A objekty s obytnou funkcí s možností využít parter pro služby stanovením minimálního podílu bydlení v této ploše na 80%. U volnější varianty B zde umístíme kromě objektu se smíšenou městskou funkcí též parkovací plochy pro Domov pro seniory.

V intenzivnější variantě A umístíme Domov pro seniory do jihovýchodní části území s rozvojovou plochou v oblasti navazující na městský park ve střední části území jižně od příkopu. Městský park je ve východní části rozšířen i severně – mezi parkovacím domem a zeleným pásem. Západní část území je ve variantě A celá zastavěná bytovými domy, stejně tak plocha jižně od parku.

Ve volnější variantě B umístíme Domov pro seniory v západní části území. Mezi Okružní ulicí a zeleným pásem jsou parkovací plochy pro Domov, jižně od zeleného pásu hlavní budova Domova, dále na jih na ni navazují pavilony a rozvojová plocha. Ve střední a východní části území je jižně od zeleného pásu městský park, který je ve východní části rozšířen i severně – mezi parkovacím domem a zeleným pásem. Ve zbytku území jsou bytové domy.

Bytové domy jsou v obou variantách výškově odstupňovány od jihu (nižší) k severu (vyšší), čímž je zajištěna nestíněná jižní orientace s výhledem na zalesněné kopce pro větší počet bytů, dále navrhovaná zástavba přirozeně navazuje na nižší zástavbu na jihu (rodinné domy) a vyšší zástavbu na severu (věžové domy).

B.4. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY

V obou variantách využíváme možnost umístit kruhový objezd v místě současné křižovatky Okružní – Truhlářská, poblíž tohoto nového dopravního uzlu považujeme za vhodné umístit parkovací dům. V této poloze je využitelný jak pro návštěvníky využívající občanskou vybavenost při novém městském bulváru, tak pro obyvatele staré i nové bytové zástavby. Parkovací dům bude mít 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží. Část parteru parkovacího domu přiléhající k ulici Okružní bude využita pro obchodní plochy.

Mezi parkovacím domem a nejbližším obytným domem v ulici Kryzánková bude jako odstiňující prvek použita dvouradá alej lemující z obou stran pěší cestu umístěnou mezi parkovacím domem a zmíněným obytným domem.

V důsledku umístění parkovacího domu bude zrušena část parkovacích stání na terénu (cca 10), která doposud sloužila pro parkování obyvatel sousedního obytného domu v ulici Kryzánkova. Tato parkovací stání budou smlouvou s městem obyvatelům domu nahrazena odpovídajícím počtem stání v přízemí parkovacího domu v blízkosti únikového východu z parkovacího domu, který bude umístěn ve stěně sousedící se zmíněným obytným domem. Další možností je „vyříznout“ část parteru parkovacího domu a v takto vzniklém prostoru umístit chybějící parkovací stání.

Na kruhový objezd navazují v obou variantách páteřní komunikace zajišťující obslužnost a propustnost řešeného území. V obou variantách je na tuto komunikační síť napojena též obslužná komunikace z území s rodinnými domky.

Varianta A předpokládá vybudování kruhového objezdu již v první etapě výstavby – na kruhový objezd je napojena hlavní příjezdová komunikace k Domovu pro seniory. Z této komunikace přibližně v její polovině odbočuje páteřní komunikace protínající území směrem k západu, kde se předpokládá její napojení v dalším rozvojovém území. Za městským bulvárem je navržena další komunikace zajišťující propustnost v severojižním směru.

Varianta B předpokládá v 1. etapě vybudování komunikace západně od městského bulváru v severojižním směru. Ta zajišťuje příjezd k Domovu pro seniory. V další etapě výstavby bude vybudován kruhový objezd a propojení s komunikací k Domovu pro seniory. Na tuto dopravní páteř území budou napojeny obslužné komunikace pro bytové domy.

Doprava v klidu se v obou variantách uvažuje jak na terénu, tak v suterénech pod bytovými domy i domy se smíšenou městskou funkcí. Pro Domov pro seniory je v obou variantách uvažováno s parkováním pouze na terénu. Vzhledem k tomu, že se předpokládá budoucí rozšíření Domova, je počítáno s rozvojovou plochou i pro parkování.

Obě varianty se zabývají též propustností území pro pěší. Vyjma chodníků podél komunikací jsou navrženy i cesty pro pěší podél zeleného pásu i podél řešeného území s návazností na okolní území.

Podél zeleného pásu je v obou variantách navržena cyklostezka, která propojí plánované cyklostezky západně a východně od území (dle schváleného Generelu cyklistické dopravy) a zajistí tak propustnost území pro cyklisty.

B.5. NÁVRH NAPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Napojení řešených rozvojových ploch se uvažuje na stávající a nově navržené vodovodní řady, napojení na skupinový vodovod Karlovy Vary.

Kanalizace bude napojena na stávající a nově navržené kanalizační stoky s podmínkou posouzení a případné zvýšení kapacity stávajících stokových sítí.

Řešené území bude napojeno na stávající STL plynovody.

V rozvojových plochách byly v obou variantách vytipovány lokalizace 4 nových distribučních trafostanic 22/0,4kV. Trasa vedení VN 22kV pro tyto trafostanice bude vedena ze stávající trafostanice KV_1014 Karlovy Vary – Stará Role-RD, umístěné na par.č.3274. Pokračovat bude smyčkově s napojením na stávající kabely VN 22kV v ulici Okružní.

Zásobování teplem je řešeno napojením na horkovodní napáječ Vřesová – Karlovy Vary, jehož trasa je vedena podél Okružní ulice.

Poloha inženýrských sítí pro zpracování studie byla předána v rámci technické mapy města, od provozovatele teplovodu byla předána orientační trasa horkovodu. Poloha horkovodu je uvažována podle předaných podkladů a podle polohy sousedních objektů. Pro další stupeň dokumentace (DÚR) bude nutné investorem zajistit přesnou polohu všech inženýrských sítí (do zaměření).

B.6. REGULATIVY FUNKČNÍCH PLOCH – VARIANTA A

FUNKČNÍ PLOCHA	KPP (HPP / plocha pozemku)	KZ (plocha zeleně / plocha pozemku)	PODLAŽNOST (HPP / zastavěná plocha)	KZP (KPP / podlažnost)	MINIMÁLNÍ PODÍL BYDLENÍ (HPP pro bydlení / HPP)
Sm1	2,5	0,25	6	0,42	50%
Sm2	1,05	0,3	5+	0,18	80%
Bm1	0,95	0,4	4+	0,21	90%
Bm2	0,55	0,55	≤4	0,14	90%
Bm3	0,65	0,5	≤4	0,17	90%
Bm4	0,8	0,45	≤4	0,22	90%
Bm5 - Domov pro seniory	0,8	0,45	4+	0,2	80% (pro seniory)
Z1	0	0,75	0	0	0%
Z2	1,4	0,55	4	0,35	90% (pro seniory)

KPP – koeficient podlažních ploch
 KZ – koeficient zeleně
 HPP – součet hrubých podlažních ploch
 KZP – koeficient zastavěné plochy

FUNKČNÍ PLOCHA	PLOCHA POZEMKU [m ²]	SOUČET HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH [m ²]	ZAPOČITATELNÁ PLOCHA ZELENĚ [m ²]	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m ²]	SOUČET HPP PRO BYDLENÍ [m ²]
Sm1	15.640	38.142	3.915	6.392	19.410
Sm2	4.825	5.025	1.476	868	4.157
Bm1	7.020	6.638	2.910	1.477	6.638
Bm2	13.295	7.472	7.710	1.918	7.472
Bm3	8.940	5.904	4.398	1.514	5.904
Bm4	4.280	3.343	2.040	897	3.343
Bm5 - Domov pro seniory	17.110	12.913	7.997	3.150	11.334 (pro seniory)
Z1	20.793	0	15.744	0	0
Z2	3.752	5.376	2.188	1.344	5.280 (pro seniory)

CELKOVÝ SOUČET HPP

• Obchod a služby	5.025 m ²
• Parkovací dům	12.340 m ² (+3.085 m ² v suterénu)
• Bydlení	46.924 m ²
• Domov pro seniory	18.174 m ²
CELKEM	82.463 m²

CELKOVÁ PLOCHA VEŘEJNÉHO PARKU

1.etapa	24.545 m ²
po výstavbě 2. fáze domova pro seniory	22.905 m ²

B.7. REGULATIVY FUNKČNÍCH PLOCH – VARIANTA B

FUNKČNÍ PLOCHA	KPP (HPP / plocha pozemku)	KZ (plocha zeleně / plocha pozemku)	PODLAŽNOST (HPP/ zastavěná plocha)	KZP (KPP / podlažnost)	MINIMÁLNÍ PODÍL BYDLENÍ (HPP pro bydlení / HPP)
Sm1	2,2	0,21	6	0,38	50%
Sm2	0,32	0,31	4+	0,07	80%
Bm1	0,95	0,45	4+	0,19	90%
Bm2	0,7	0,5	≤4	0,17	90%
Bm3	0,9	0,5	4+	0,19	90%
Bm4	0,8	0,55	≤4	0,21	90%
Bm5 - Domov pro seniory	0,85	0,55	4+	0,2	80% (pro seniory)
Z	0	0,75	0	0	0%

KPP – koeficient podlažních ploch
 KZ – koeficient zeleně
 HPP – součet hrubých podlažních ploch
 KZP – koeficient zastavěné plochy

FUNKČNÍ PLOCHA	PLOCHA POZEMKU [m ²]	SOUČET HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH [m ²]	ZAPOČITATELNÁ PLOCHA ZELENĚ [m ²]	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m ²]	SOUČET HPP PRO BYDLENÍ [m ²]
Sm1	15.645	33.460	3.333	5.754	16.714
Sm2	4.825	1.552	1.520	324	1.228
Bm1	6.010	5.690	2.746	1.170	5.690
Bm2	11.670	7.866	5.857	1.984	7.866
Bm3	13.125	11.408	6.654	2.421	11.408
Bm4	4.280	3.187	2.360	833	3.187
Bm5 - Domov pro seniory	20.729	17.870	11.217	4.338	14.260 (pro seniory)
Z	20.107	0	15.352	0	0

CELKOVÝ SOUČET HPP

• Obchod a služby	3.330 m ²
• Parkovací dům	10.992 m ² (+2.748 m ² v suterénu)
• Bydlení	46.093 m ²
• Domov pro seniory	17.870 m ²
CELKEM	78.285 m²

CELKOVÁ PLOCHA VEŘEJNÉHO PARKU

.....	20.107 m ²
-------	-----------------------

B.8. BILANCE DOPRAVY V KLIDU – VARIANTA A

FUNKČNÍ PLOCHA	POTŘEBNÝ POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ PRO BYDLENÍ	POTŘEBNÝ POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ PRO OBCHOD A SLUŽBY	POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ NA TERÉNU	POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ V PODZEMNÍ GARÁŽI	POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ V PARKOVACÍM DOMĚ
Sm1	236	67	27	105	518
Sm2	40	9	22	48	0
Bm1	80	0	11	67	0
Bm2	92	0	16	77	0
Bm3	66	0	21	46	0
Bm4	40	0	17	24	0
Bm5	35	0	83	0	0
Z1	0	0	0	0	0
Z2	15	0	v Bm6	0	0

B.9. BILANCE DOPRAVY V KLIDU – VARIANTA B

FUNKČNÍ PLOCHA	POTŘEBNÝ POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ PRO BYDLENÍ	POTŘEBNÝ POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ PRO OBCHOD A SLUŽBY	POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ NA TERÉNU	POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ V PODZEMNÍ GARÁŽI	POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ V PARKOVACÍM DOMĚ
Sm1	195	60	45	114	307
Sm2	15	2	6	12	0
Bm1	66	0	15	51	0
Bm2	88	0	22	66	0
Bm3	130	0	13	128	0
Bm4	38	0	8	30	0
Bm5	49	0	86	0	0
Z	0	0	0	0	0

B.10. DOMOV PRO SENIORY – VARIANTA A

Domov pro seniory je umístěn v jihovýchodní části území jižně od pásu městských parků. Je rozdělen na dva bloky - hlavní budovu a jižně od ní pavilon. Volná plocha jižně od pavilonu umožňuje rozvoj Domova, další rozvojová plocha je uvažována severně od hlavní budovy v oblasti navazující na městský park podél zeleného pásu.

Tato varianta předpokládá vybudování kruhového objezdu již v první etapě výstavby – na kruhový objezd je napojena hlavní příjezdová komunikace k parkovišti Domova a dále potom k vlastnímu Domovu pro seniory.

Parkovací plochy jsou též navrženy s ohledem na etapovitost výstavby Domova pro seniory.

ETAPA	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m ²]	SOUČET HPP [m ²]	POČET POKOJŮ	Z TOHO 2LŮŽKOVÝCH	POČET LŮŽEK	POTŘEBA PARKOVACÍCH STÁNÍ dle ČSN 73 6110	POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ V NÁVRHU
1	2.538	10.465	105	20	125	25	53
2	1.956	7.824	104	18	122	25	30
Σ	4.494	18.289	209	38	247	50	83

V 1.etapě výstavby je pro Domov pro seniory třeba vybudovat:

- Kruhový objezd o průměru 33 m
- Silnici o délce 175 m, šířka včetně chodníků je 9 m
- Inženýrské sítě – kanalizace délka 90 m
 - vodovod délka 40 m
 - vedení plynu délka 645 m
 - přívod VN délka 70 m
 - teplovod délka 215 m

B.11. DOMOV PRO SENIORY – VARIANTA B

Domov pro seniory zabírá západní část území. Mezi Okružní ulicí a zeleným pásem jsou parkovací plochy pro Domov, jižně od zeleného pásu hlavní budova Domova, dále na jih na ni navazují menší pavilony a rozvojová plocha.

Hlavní parkovací plochy navazují přímo na Okružní ulici a městský bulvár při této ulici. Hlavní vstupní plocha Domova navazuje na městský bulvár odtud, dále vedou k Domovu pěší cesty navazující na městskou zeleň. Příjezd přímo k Domovu pro seniory zajišťuje komunikace vedle parkoviště v severojižním směru.

Parkovací plochy jsou navrženy s ohledem na etapovitost výstavby Domova pro seniory.

ETAPA	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m ²]	SOUČET HPP [m ²]	POČET POKOJŮ	Z TOHO 2LŮŽKOVÝCH	POČET LŮŽEK	POTŘEBA PARKOVACÍCH STÁNÍ dle ČSN 73 6110	POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ V NÁVRHU
1	2.719	11.394	97	28	125	25	57
2	1.619	6.476	96	24	120	24	29
Σ	4.338	17.870	193	52	245	49	86

V 1.etapě výstavby je pro Domov pro seniory třeba vybudovat:

- Silnici o délce 125 m, šířka včetně chodníků je 9 m
- Inženýrské sítě – kanalizace délka 360 m *, resp. 305 m **
 - vodovod délka 470 m *, resp. 425 m **
 - vedení plynu délka 315 m
 - přívod VN délka 50 m
 - teplovod délka 120 m

* trasa podél Okružní ulice

** trasa skrz řešené území, v místě budoucí silnice

B.12. SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ RADY MĚSTA KARLOVY VARY A SPRÁVCŮ SÍTÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Po předložení návrhu schválila dne 22.4.2014 Rada města Karlovy Vary pokyny pro vypracování tohoto čistopisu.

- **Požadavek uvést řešení do souladu s platným územním plánem města v segmentu severozápadní části řešeného území (občanské vybavení s převahou zeleně, ploch výrobní, plochy zeleně)**

Ve variantě A byl oproti prvnímu návrhu určen parter dvou obytných domů v této oblasti pro umístění služeb a byl sem prodloužen městský bulvár (viz výkres č.3).

Ve variantě B byl na tomto území umístěn objekt se smíšenou městskou funkcí – v parteru služby, v patrech bydlení, městský bulvár byl prodloužen k tomuto domu (viz výkres č.4).

- **Požadavek vyjádřit a respektovat možnost etapizace domova pro seniory, tento řešit jako prioritu**

V obou variantách umístíme v 1.fázi výstavby v řešeném území 1.etapu výstavby domova pro seniory (viz výkres č.5 – varianta A, výkres č.6 – varianta B).

Ve výkresech celkového řešení je pak čárkovaně naznačena 2.etapa výstavby domova pro seniory (viz výkres č.3 – varianta A, výkres č.4 – varianta B).

- **Dořešení jižního sektoru v místě stávajícího dětského hřiště a umělého svahu**

V obou variantách je znázorněna změna tvaru jižní části umělého svahu tak, aby nezabíhal do soukromých pozemků (viz výkres č.3 – varianta A, výkres č.4 – varianta B).

- **Respektovat požadavek na ochranu bytových domů družstva před hlučností a prašností z předpokládaného nárůstu dopravy a nárok tohoto subjektu na parkovací místa vybudovaná s finanční účastí tohoto subjektu**

Oproti prvnímu návrhu byl v obou variantách snížen počet nadzemních podlaží parkovacího domu o jedno (to je kompenzováno jedním podzemním podlažím). Mezi parkovacím domem a nejbližším obytným domem v ulici Kryzánková bude jako odstiňující prvek použita dvouřadá alej lemující z obou stran pěší cestu umístěnou mezi parkovacím domem a zmíněným obytným domem (viz výkres č.3 – varianta A, výkres č.4 – varianta B).

V důsledku umístění parkovacího domu bude zrušena část parkovacích stání na terénu (cca 10), která doposud sloužila pro parkování obyvatel sousedního obytného domu v ulici Kryzánkova. Tato parkovací stání budou smlouvou s městem obyvatelům domu nahrazena odpovídajícím počtem stání v přízemí parkovacího domu v blízkosti únikového východu z parkovacího domu, který bude umístěn ve stěně sousedící se zmíněným obytným domem. Další možností je „vyříznout“ část parteru parkovacího domu a v takto vzniklém prostoru umístit chybějící parkovací stání.

- **Respektovat požadavky týkající se rozvoje technické infrastruktury podle stanovisek správců sítí technické infrastruktury**

Obdrželi jsme stanovisko Krajské hygienické stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech ze dne 18.3.2014 (č.j. KHSKV01884/2014/HOK/Vrb). Dle tohoto stanoviska území zasahuje do ochranného pásma vysílače Českých radiokomunikací. Bezpečnou výšku navrhované zástavby je třeba blíže posoudit. Toto bude učiněno v dalších stupních projektové přípravy.

Dále jsme obdrželi stanovisko ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 18.3.2014 (č.j. De/08/2014). Ve smyslu tohoto stanoviska jsme návrh upravili tak, že byly v obou variantách vtipovány lokalizace 4 nových distribučních trafostanic 22/0,4kV. Trasa vedení VN 22kV pro tyto trafostanice bude vedena ze stávající trafostanice KV_0447 Karlovy Vary – Stará Role-RD, umístěné na par.č.3274. Pokračovat bude smyčkově s napojením na stávající kabely VN 22kV v ulici Okružní (viz výkres č.11 – varianta A, výkres č.12 – varianta B).

B.13. POŽADAVKY PRO DALŠÍ STUPNĚ PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

V dalších stupních projektové přípravy bude třeba:

- Posoudit bezpečnou výšku zástavby vzhledem k intenzitě pole a přesnému rozsahu ochranného pásma vysílače Českých radiokomunikací, který v současné době není znám
- Vzít na vědomí požadavky odboru dopravy magistrátu města
- Vzít na vědomí požadavky odboru životního prostředí magistrátu z hlediska podmínek ochrany zeleně a respektovat podmínky v případě kácení
- Vzít na vědomí požadavky NIPÍ bezbariérové prostředí o.p.s. ohledně důsledného dodržení podmínek pro užívání staveb osobami se sníženými schopnostmi pohybu a orientace - bezbariérovost