

KARLOVY VARY - ZAHRADNICTVÍ NA VYHLÍDCE – REGULAČNÍ PLÁN

Hlavní důvody pro pořízení regulačního plánu :

Platný ÚPm KV definuje řešené území jako smíšené území lázeňství. Jendá se o ucelenou plochu většího rozsahu ve vnitřním lázeňském území, doposud ne zcela efektivně využitou. Vzhledem k atraktivnosti a poloze lokality na území města Karlovy Vary je nutné pro toto území zpracovat územně plánovací dokumentaci, která jej vyřeší jak z hlediska zástavby, tak napojení na stávající komunikační síť a inženýrské sítě současně stanoví závazné regulační podmínky pro zástavbu.

Důvody pro pořízení regulačního plánu:

- jedná se o poslední ucelenou plochu většího rozsahu ve VLÚ a MPZ
- území nebylo doposud podrobněji urbanisticky řešeno, je nutno vyřešit způsob zástavby, napojení na stávající komunikační síť a inženýrské sítě
- platný ÚPn KV zařazuje tuto lokalitu do území stabilizovaného, je nutné upřesnit regulativy protorového řešení výstavby s ohledem na morfologii terénu
- území je pohledově exponované, nemělo by dojít k narušení panoráma města
- území může napomoci dořešit některé funkce (zejména dopravní) i pro navazující území s nadměrnými ubytovacími kapacitami (spodní část ulic Kolmá a Moravská)

Hlavní cíle řešení návrhu RP :

- návrh funkčních a prostorových regulativů nové zástavby
- řešení dopravní obsluhy a dopravy v klidu
- zajištění technické infrastruktury v potřebném rozsahu

Regulační zásady a prvky :

Závazné regulační prvky jsou vyznačeny v grafické části návrhu RP v hlavním výkrese H. a v regulačním výkrese U.3. Z důvodu prostorové složitosti bylo řešené území rozděleno do sektorů, pro které jsou stanoveny podrobnější regulační prvky. Hranice sektorů jsou závazné. Objekty mohou přerušovat přes hranice sektorů při splnění regulačních podmínek dotčených sektorů. Pro potřeby výškové regulace zástavby jsou pro některé sektory stanoveny procenta zastavění ve vztahu k nadmořským výškám nebo maximální výšky hřebenů sedlových střech, a tím zároveň i limitní výška zástavby. Jsou stanoveny možnosti pěšího propojení přes ŘÚ, které jsou závazné.

Předmětem regulace je:

- funkční využití pozemku
- situování staveb – regulační čáry
- míra zastavění pozemku
- podlažnost
- způsob zastřešení

Regulace funkčního využití pozemku

Základní funkční využití pozemku je stanoveno v ÚPm KV, kdy ŘÚ je zařazeno jako smíšené území lázeňství (SL).

Pro jednotlivé sektory je funkční využití pozemku podrobněji stanoveno s ohledem na doporučované funkce objektů. Ve výkrese je popsáno značkami:

- SL smíšené lázeňství
- B bydlení
- OV občanská vybavenost
- G garáže
- DS doplňková stavba

Regulace situování staveb

Je stanovena stavebními a regulačními čarami. Stavební čáry určují u navrhovaných objektů závazné umístění stavby. V případě stávajících hlavních objektů se určuje povinnost zachovat stávající uliční čáru. Regulační čáry vymezují plochy, v jejichž rámci lze umisťovat nové stavby.

Regulace míry zastavění pozemku a ozelenění pozemku

Míra zastavění pozemku je vyjádřena v procentech. Je stanovena pro jednotlivé sektory samostatně s ohledem na polohu a charakter navrhované zástavby. V některých sektorech je určeno výškové zónování, kdy je stanoveno procento zastavění ve vztahu k nadmořským výškám nebo maximální výšky hřebenů sedlových střech. Takto navrhované uspořádání umožňuje například podzemní propojení garážovacích podlaží objektů v různých sektorech při zachování odstupů a průchodů mezi objekty v nadzemních částech.

Pro většinu sektorů je předepsáno procento ozelenění pozemku. Pro dosažení požadovaných hodnot se předpokládá užití zeleně na střechách a terasách objektů.

Regulace podlažnosti

U nově navrhovaných objektů je určena podlažnost arabskými číslicemi s uvedením, zda se jedná o podlaží nadzemní (NP) nebo podzemní (PP). Pokud není uveden počet podzemních podlaží, jejich počet není regulován. Pro určení počtu nadzemních podlaží se předpokládá, že 1. NP je podlaží na nejnižší úrovni přilehlé komunikace v daném sektoru. S ohledem na stabilizované území byly v některých sektorech odvozeny výškové regulace se stávající sousední zástavby.

Regulace způsobu zastřešení

U nově navrhovaných hlavních objektů jsou vyznačeny závazné způsoby zastřešení:

- PLZ - plochá střecha ozeleněná, resp. s terasou
- S - sedlová střecha a její varianty (valbová)
- BEZ REG - bez regulace

Objekty přiléhající k řešenému území – doporučení

Pro stávající objekty v bezprostředním okolí ŘÚ se doporučuje regulace dle současného stavu, a to jak v případě regulace podlažnosti, tak způsobu zastřešení stávajících objektů.

Pro nově navrhované objekty v prolukách (např. p.p.č. 1404, 1405/1, 1406) se doporučuje regulativy odvodit se sousedních stávajících objektů s přihlédnutím k typickým prvkům karlovarské zástavby (např. výšková různorodost apod.).

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V ŘÚ nejsou navrhovány veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření s ohledem na malý rozsah ŘÚ.

V bezprostřední blízkosti jsou v ÚPm KV vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

B. doprava

- obnova lanové dráhy Vřídelní ulice – Na Vyhlídce
- podzemní garáže VLU Na vyhlídce

C. technické vybavení

- zásobní řády pro htp Drahovic a pro ulici Na Vyhlídce
- trafostanice obytná lokalita Na Vyhlídce
- středotlaký plynovod pro obytnou lokalitu Na Vyhlídce

S ohledem na velikost a umístění ŘÚ nejsou nárokovány žádné požadavky vyplývající ze zájmů obrany státu a ochrany obyvatelstva dle zákona č. 239/2000Sb.:

- a) ŘÚ není záplavovým územím
- b) v ŘÚ není požadavek na umístění stálého úkrytu CO
- c) v ŘÚ se nepočítá s ubytováním evakuovaného obyvatelstva
- d) v ŘÚ se materiál CO nebude skladovat
- e) v ŘÚ nejsou a nebudou skladovány nebezpečné látky

- f) v ŘÚ nejsou navrhovány objekty zvláštního významu
 - g) nouzové zásobování vodou bude spočívat v zajištění provozuschopnosti vodovodních řádů v nepitném režimu, dodávkách balené vody a následném vyčištění a dezinfekci vodovodních řádů
 - h) zajištění požární vody bude ze stávajících vodovodních řádů s dostatečnou hustotou hydrantů
 - i) za účelem vyzkoušení obyvatelstva o mimořádné události je ŘÚ pokryto signálem ze sirén v bezprostředním okolí ŘÚ
- S ohledem na výše uvedené skutečnosti nebyla zpracována samostatná grafická příloha CO ani doložka civilní ochrany. V ŘÚ nejsou vymezovány pozemky pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro asanaci, pro které lze uplatnit předkupní právo

V ŘÚ nejsou navrhovány veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

Výčet územních rozhodnutí , která regulační plán nahrazuje

V ŘÚ nejsou platná vydaná rozhodnutí.

RP bude nahrazovat územní rozhodnutí na tyto stavby:

Dopravní infrastruktura

Technická infrastruktura

Dělení p.p.č. 1411/1 na sektory A, B, C, D, E, F a P a jejich reguace

**Záznam o účinnosti
Regulační plán „Karlovy Vary - Na Vyhlídce“**

Spisová značka:	9109/2005/NAK
Zastupitelstvo města Karlovy Vary	Datum vydání: 13.11.2007
Jednotka a příjemce oprávněné osoby pořizovatele:	Datum nabytí účinnosti: 28.12.2007
Ing. Ivana Doudová vedoucí úřadu územního plánování a stavebního úřadu	Podpis oprávněné osoby:

Karlovy Vary - zahradnictví Na Vyhlídce regulační plán



Legenda :

- Hranice řešeného území
- 1389 - 1399 Stávající objekty
- 1389 Hranice parcel
- Navrhované objekty

Závazné regulativy

- SL** Funkční využití dle ÚPM KV - smíšené lázeňství
- Umístění staveb veřejné infrastruktury
- Regulační čára
- Stavební čára (v úrovni přílehlé komunikace)
- A** Dílčí členění na sektory pro regulaci (etapizace)
- Pěší propojení (možnost)

funkční využití pozemku	maximální podlažnost
míra zastavění / ozařování pozemku	způsob zastřešení

funkční využití pozemku	maximální podlažnost
SL smíšené lázeňství	1 PP - počet podzemních podlaží
DS - doplňková stavba	1 NP - počet nadzemních podlaží
B - bydlení	
OV - občanská vybavenost	
G - garáže	
míra zastavění pozemku	způsob zastřešení
80 % v procentech	S - sedlová střecha, valbová
2,40 % plocha zeleně v procentech	BEZ REG - bez regulace

Doporučené kapacity

Blok	A	B	C	D	E	F	H	I	P
Byty - maximální počet	1 550	1 638	1 359	1 252	2 771	655	0	0	0
Byty	13	16	11	10	30	5	0	0	0
Obč. vyb. - maximální počet	605	102	350	497	0	302	2 871	1 403	130
Obč. vyb.	212	732	868	499	1 444	0	1 017	0	0
Garáže - maximální počet	5	19	24	18	54	0	32	0	0
Garáže	81	152	25	202	480	0	0	0	0
Tech. vyb. - maximální počet	1 + 5	2 + 4	1 + 5	2 + 4	2 + 3	1 + 3	2 + 4	0 + 3 (1)	1 + 2
Počet podlaží - maximální počet	1 + 5	2 + 4	1 + 5	2 + 4	2 + 3	1 + 3	2 + 4	0 + 3 (1)	1 + 2

Počet bytů celkem : 85

Počet stání v garážích : 152

Limity využití území

vnitřní lázeňské území
městská památková zóna
chráněná krajinná oblast Slavkovský les
ochranné pásmo I.B stupně přírodních léčivých zdrojů
ochranné pásmo inženýrských sítí a koridorů

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace se v RÚ nenavrhují



Regulační plán Karlovy Vary - zahradnictví Na Vyhlídce

Posuzovatel : Město Karlovy Vary Zhotovitel : Ing. arch. Břetislav Kubiček

Stupeň : Návrh regulačního plánu Datum : 08 / 2007

Hlavní výkres M 1 : 500 Výkres č. : H

LEGENDA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY :

- | STÁVAJÍCÍ | NÁVRH |
|-----------|-----------------------------------|
| | KANALIZACE - SPLAŠKOVÁ, JEDNOTNÁ |
| | KANALIZACE - DEŠŤOVÁ |
| | VODOVOD |
| | PLYN STL |
| | PLYN NTL |
| | TOPNÉ VEDENÍ |
| | KABEL NN |
| | KABEL VN 10 kV |
| | KABEL VN 22 kV |
| | SOBLOVACÍ KABEL |
| | VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ |
| | TRAFOSTANICE |
| | STANOVISŤE NÁDOB NA TRÍDĚNÝ ODPAD |

Záznam o účinnosti Regulační plán „Karlovy Vary - Na Vyhlídce“		
Správní orgán :	Číslo jednací :	§136/2005 Sb. z.č.
Zastupitelstvo města Karlovy Vary	Datum vyhlášení :	13.11.2007
Jméno a příjmení oprávněné osoby pořizovatele :	Ověřovací razítko :	Datum nabytí účinnosti :
Ing. Ivana Doušková vedoucí úřadu územního plánování a stavebního úřadu		28.12.2007
	Podpis oprávněné osoby :	
		

Karlovy Vary - zahradnictví Na Vyhlídce regulační plán



Legenda :

- Hranice regulovaného území
- SL** Regulované území - smíšené lázeňství
- Regulační čára
- Stavební čára (v úrovni přílehlé komunikace)
- Dílčí členění na sektory pro regulaci
- Navrhované objekty
- Pěší propojení (možnost)

funkční využití pozemku	maximální podlažnost
míra zastavění / ozelenění pozemku	způsob zastřešení
funkční využití pozemku	maximální podlažnost
SL smíšené lázeňství	1 PP počet podzemních podlaží
DS doplňková stavba	1 NP počet nadzemních podlaží
B bydlení	
OV občanská vybavenost	
G garáže	způsob zastřešení
míra zastavění pozemku	PLZ plocha střecha, ozelenění
80 % v procentech	S sedlová střecha, valbová
Z 40 % plocha zeleně v procentech	BEZ REG bez regulace



Regulační plán Karlovy Vary - zahradnictví Na Vyhlídce
 Pořizovatel : Město Karlovy Vary Zhotovitel : Ing. arch. Břetislav Kubíček
 Stupeň : Návrh regulačního plánu Datum : 08 / 2007
 Regulační výkres M 1 : 500 Výkres č.: U3

Karlovy Vary - zahradnictví Na Vyhlídce regulační plán



LEGENDA:

..... Hranice řešeného území

■ Stávající objekty

■ Navrhované objekty

■ Zeleň

Komunikace:

■ MK IV. třídy (obytná zóna) v řešeném území

■ MK IV. třídy (obytná zóna) mimo řešené území

■ Garáže

■ Chodníky pro pěši

■ Plochy pro pěši na terasách

↔ Obousměrná komunikace

→ Jednosměrná komunikace

▶ Vjezd do garáží

○ Stanoviště nádob na tříděný odpad

Bluk	A	B	C	D	E	F	H	I	P
Garáže Prostředí	5	19	24	18	54	0	32	0	0
Celkem 152									

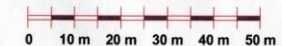
Poznámka:

Dopravní řešení vychází z omezených možností pro zajištění dopravní obsluhy daného prostoru

Dopravní systém prioritně plaví dopravu k parkovacím a hlavně garážovacím plochám (počet stání je dvojnásobný oproti počtu bytů)

Veškeré komunikace v řešeném prostoru budou dopravně zklidněné formou obytné zóny

Odvodnění dopravních ploch bude do kanalizace



Regulační plán Karlovy Vary - zahradnictví Na Vyhlídce

Pořizovatel: Město Karlovy Vary

Dopravní část: Ing. Martin Kohout

Stupeň: Návrh regulačního plánu

Datum: 08 / 2007

Dopravní řešení

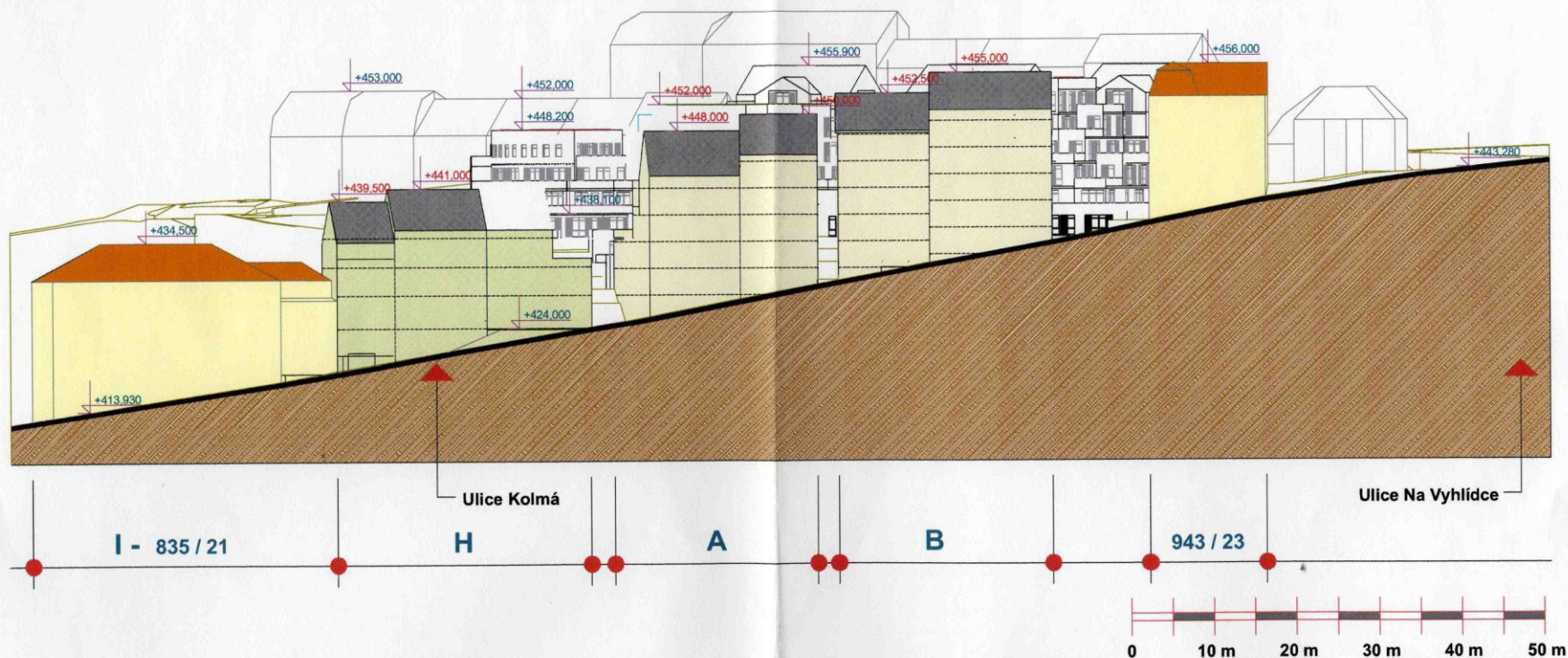
M 1 : 500

Výkres č.: U4

Záznam o účinnosti Regulační plán „Karlovy Vary - Na Vyhlídce“			
Opisatel originálu	Číslo jednací	810820059/Výk	
Zastupitelstvo města Karlovy Vary	Datum vydání	13.11.2007	
Jméno a příjmení oprávněné osoby pořizovatele:	Datum nabytí účinnosti	28.12.2007	
Ing. Ivana Doubrová vedoucí úřadu územního plánování a stavebního úřadu	Otisk úředního razítka	Podpis oprávněné osoby	
			

**Záznam o účinnosti
Regulační plán „Karlovy Vary - Na Vyhliďce“**

Správní orgán :	Číslo jednací :	8109/2005/Vác
Zastupitelstvo města Karlovy Vary	Datum vydání :	13.11.2007
	Datum nabytí účinnosti :	28.12.2007
Jméno a příjmení oprávněné osoby pořizovatele :	Otisk úředního razítka :	Podpis oprávněné osoby :
Ing. Ivana Doubová vedoucí úřadu územního plánování a stavebního úřadu		



+455.900 Výšky doporučené, resp. stávající
+455.000 Výšky maximální - závazné

Regulační plán Karlovy Vary - zahradnictví Na Vyhliďce

Pořizovatel : Město Karlovy Vary

Zhotovitel : Ing. arch. Břetislav Kubíček

Stupeň : Návrh regulačního plánu

Datum : 08 / 2007

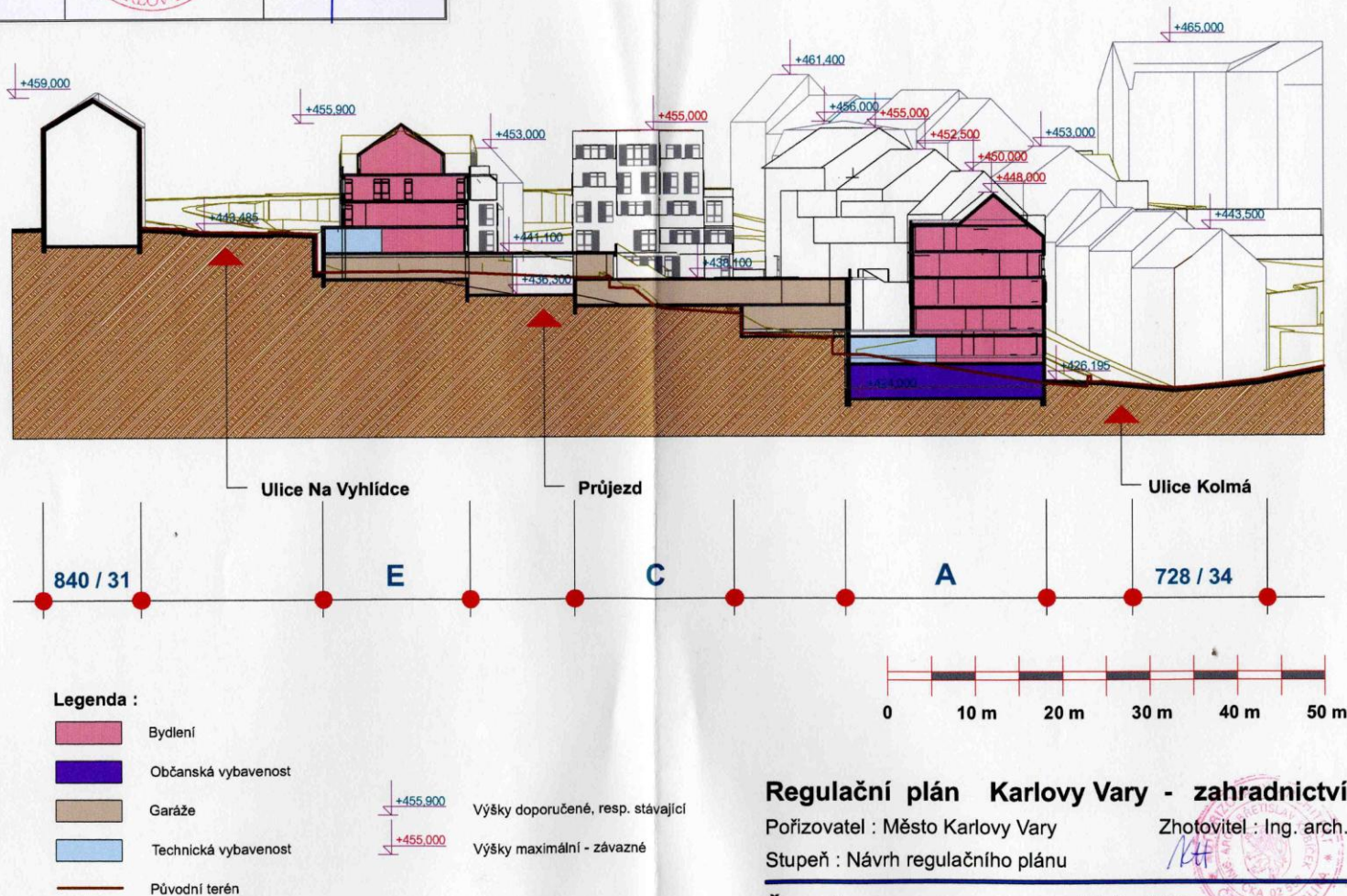
Pohled - ulice Kolmá

M 1 : 500

Výkres č.: U6

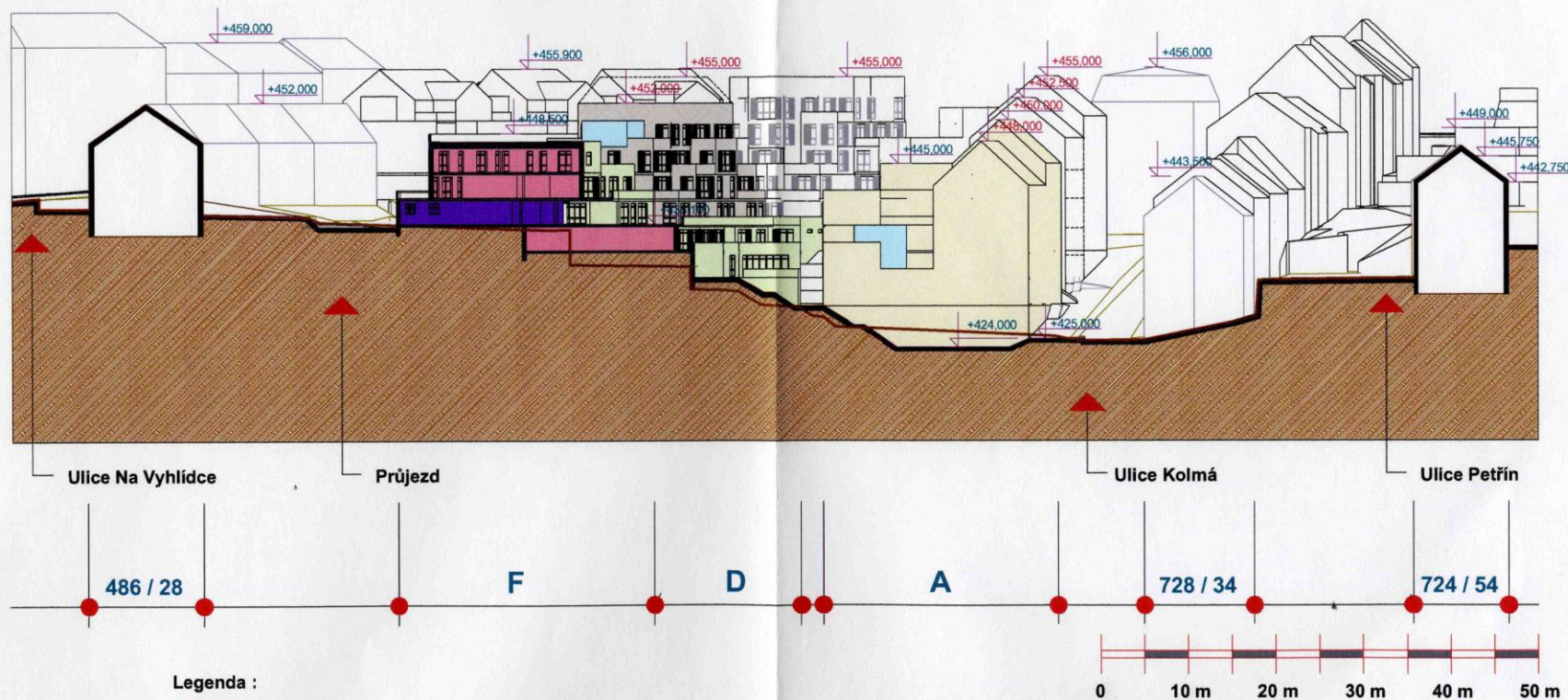
Záznam o účinnosti Regulační plán „Karlovy Vary - Na Vyhliďce“

Správní orgán : Zastupitelstvo města Karlovy Vary	Číslo jednací : 8109/2005/Vác	Datum vydání : 13.11.2007
Jméno a příjmení oprávněné osoby pořizovatele :	Otisk úředního razítka :	Podpis oprávněné osoby :
Ing. Ivana Doubová vedoucí úřadu územního plánování a stavebního úřadu		



**Záznam o účinnosti
Regulační plán „Karlový Vary - Na Vyhliďce“**

Správní orgán : Zastupitelstvo města Karlový Vary	Číslo jednací : 8109/2005/Vác	Datum vydání : 13.11.2007
Jméno a příjmení oprávněné osoby pořizovatele :	Otisk úředního razítka :	Podpis oprávněné osoby :
Ing. Ivana Doubová vedoucí úřadu územního plánování a stavebního úřadu		 podpis



Legenda :

-  Bydlení
-  Občanská vybavenost
-  Původní terén
-  Výšky doporučené, resp. stávající
-  Výšky maximální - závazné

Regulační plán Karlový Vary - zahradnictví Na Vyhliďce

Pořizovatel : Město Karlový Vary

Zhotovitel : Ing. arch. Břetislav Kubiček

Stupeň : Návrh regulačního plánu

Datum : 08 / 2007

Řez B - B

M 1 : 500

Výkres č.: **U8**