ÚZEMNÍ STUDIE

TAŠOVICE - JIH

STATUTÁRNÍ MĚSTO KARLOVY VARY

TEXTOVÁ ČÁST

4D PROSTOR s.r.o.
IČ: 242 60 096
Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5
www.4dprostor.cz

PROSINEC 2017

Seznam příloh:

Textová část	v samostatném svazku
1. Situace širších vztahů	1 : 20 000 / 50 000
2. Hlavní výkres – využití ploch	1 : 1 000
3. Hlavní výkres – využití ploch, na podkladě ortofotomapy	1 : 1 000
4. Technická vybavenost a doprava	1 : 1 000
Hluková studie	v samostatném svazku
Rozptylová studie	v samostatném svazku

Obsah textové části:

1. Základní údaje: 2
2. Úvod 3
3. Seznam dotčených pozemků 6
4. Urbanistická koncepce 6
5. Dopravní řešení 9
6. Technická infrastruktura 9
7. Životní prostředí a zemědělství 9

1. Základní údaje:

Obec:	**Statutární město Karlovy Vary** Moskevská 21, 361 20 Karlovy Vary IČ: 00257654 zastoupené primátorem Ing. Petrem Kulhánkem
ORP:	Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Katastrální území:	Tašovice (okres Karlovy Vary); 631060
Pořizovatel:	**Magistrát města Karlovy Vary** úřad územního plánování a stavební úřad (příslušný úřad územního plánování) U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary
Žadatel o pořízení ÚS:	**EHC CZECH s.r.o.** zastoupená Ing. Petrem Haakem, jednatelem IČ: 279 70 345 Závodní 278 360 18 Karlovy Vary
Projektant:	**4D PROSTOR s.r.o.** Zastoupená: Mgr. Ing. arch. Pavlínou Čapkovou, jednatelkou Ing. Jiřím Sovinou, Ph.D., jednatelem IČ: 242 60 096 Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5 e-mail: studio@4dprostor.cz IDDS: z4ckn8x
Zodpovědný projektant:	**Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková** č. autorizace: ČKA 03087 urbanistická koncepce
Projektant:	Ing. Jiří Sovina, Ph.D., ČKAIT 0000823 koncepce krajiny, technického vybavení a dopravy
Datum:	PROSINEC 2017

2. Úvod

Tato územní studie byla zpracována v návaznosti na změnu Územního plánu města Karlovy Vary (dále jen ÚP) č. **2/2015 k. ú. Tašovice - jih**.
V bodě 6 výrokové části výše uvedené změny se stanovuje, že funkční území a plochy vymezené změnou č. 2/2015 musí být vzhledem k rozloze území prověřeny samostatnou územní studií, která musí být doložena do zahájení územního řízení na jakoukoliv první stavbu v dotčeném území. Z toho vyplývá potřeba zpracovat územní studii na celé území řešené změnou č. 2/2015.

Pro zpracování územní studie byly stanoveny následující specifické podmínky:

a. stanovit vnitřní strukturu území v členění na dílčí provozní celky,
b. navrhnout parametry zástavby slučitelné s navazujícími plochami zastavěného území
c. SZ a JZ hranice je kontaktním prostorem s navrženým lokálním biokoridorem. Charakter navazující zástavby bude slučitelný se stabilizací biokoridoru.
d. vymezit plochu retence povrchových vod
e. zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
f. plnění podmínek zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v platném znění, bude ověřeno hlukovou a rozptylovou studií

Změna ÚP č. 2/2015 představuje především rozšíření ploch drobné výroby a služeb pro potřeby dalšího rozvoje polyfunkčního komerčního areálu „Podnikatelský inkubátor Kanov“. Současně stanovuje podmínky ochrany výhradního ložiska kaolínu Tašovice 1, které je s nově navrženým zastavitelným územím v kolizi. Povolování staveb je z tohoto důvodu omezeno jen na stavby dočasné s časovým horizontem 50 let. Území pro výrobu a služby je navrženo jako specifické s následujícími podmínkami využití:

Specifické území drobné výroby a služeb Vd – 10

Hlavní využití

– stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu a výrobní i nevýrobní služby

Přípustné využití

– stavby skladů pro potřeby hlavního využití
– související stavby pro administrativu, sociální zařízení, šatny a stravování zaměstnanců
– stavby a zařízení pro výrobu energie pro vlastní potřebu území
– stavby a zařízení pro vědu a výzkum
– stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící služby
– 1 služební byt správce nebo majitele umístěný v rámci stavby hlavní
– stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
– stavby a zařízení pro civilní ochranu
– plochy zeleně
– vodní plochy, vodní toky

Nepřípustné využití

– stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Další podmínky využití

- V ploše vymezeného ložiska kaolínu Tašovice 1 budou povolovány pouze stavby dočasné a to na dobu nejvýše 50 let.
- směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň
- řešení ani provoz pozemků, staveb a zařízení nebude mít negativní vliv na životní prostředí
- řešení a provoz pozemků, staveb a zařízení bude v souladu s podmínkami stanovenými zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v platném znění

Pro **specifické území drobné výroby a služeb Vd – 10** se stanovují tyto prostorové limity:

max. % zastavění	min. % ozelenění	max. výška zastavění
50	30	12 m

Západní část řešeného území, která dosahuje až ke stávajícímu průtahu silnice I/20 je ponechána jako území nezastavitelné, zařazené do funkční plochy:

Plochy zeleně, ostatní nelesní zeleň

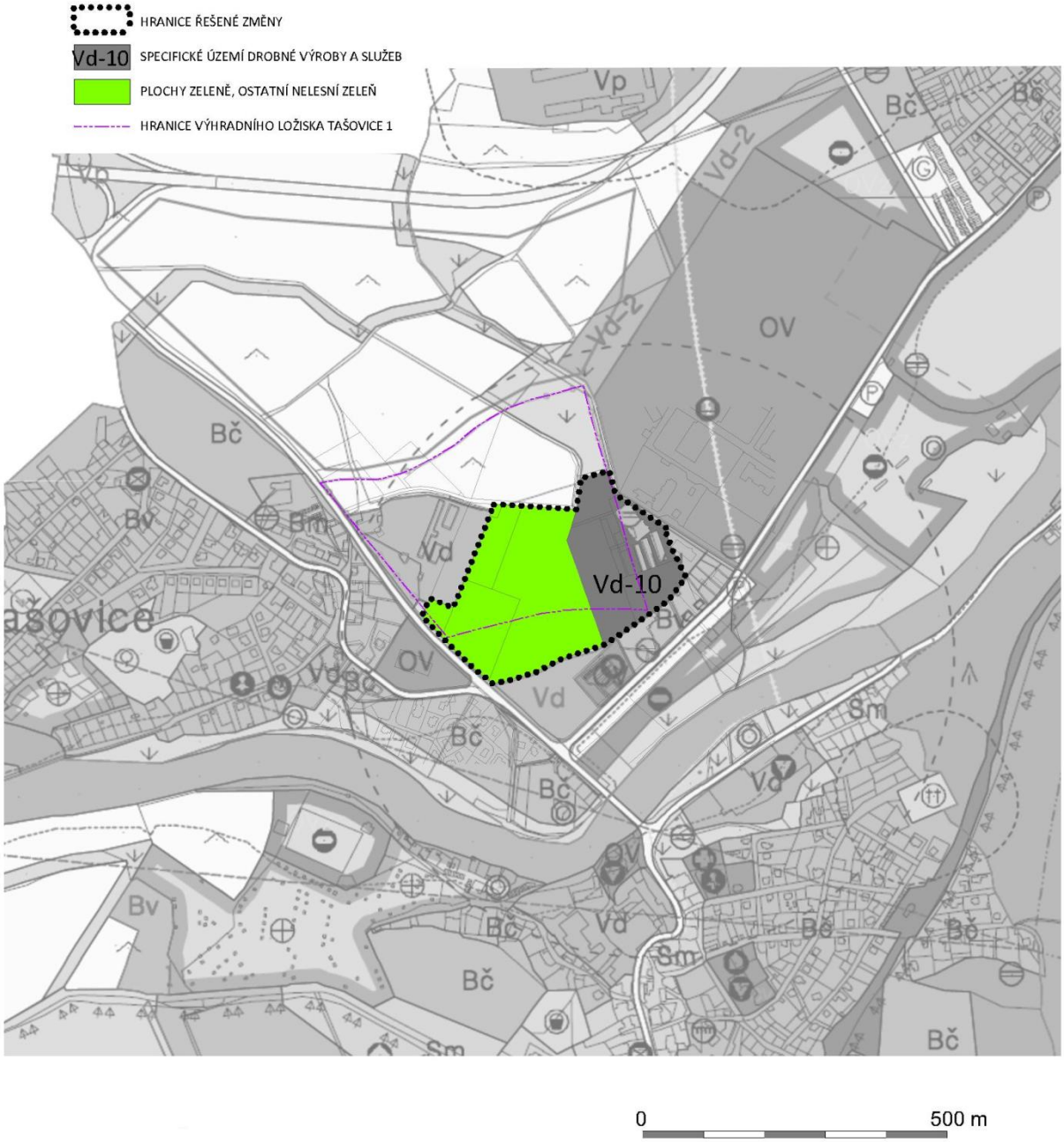
Pro tyto plochy nejsou v platném územním plánu stanoveny podrobné regulativy.
V čl. 27 obecně závazné vyhlášky č. 1/2000 o závazných částech územního plánu města Karlovy Vary se změnami a doplňky vyplývajícími z obecně závazných vyhlášek č. 1/2004 a 13/2006 se konkrétně uvádí:

1. Plochy zeleně jsou podrobněji rozděleny na:
   a. parky
   b. ostatní veřejnou zeleň
   c. svahovou a ochrannou zeleň
   d. hřbitovy
   e. hřiště
   f. zahradnictví
   g. ostatní nelesní zeleň
2. Plochy zeleně je přípustné využívat jen ve shodě s jejich podrobnějším určením.

Na plochách zeleně vymezených na území řešeném změnou č. 2/2015 a touto územní studií bylo historicky provozováno zahradnictví. V plánu využití ploch, výkres č. 1 územního plánu města Karlovy Vary pro právní stav k 31. 12. 2011, tedy před platností změny č. 2/2015, je v tomto území značka pro zahradnictví. I místní pojmenování „V zahradách“ připomíná historické využívání těchto pozemků.
Podrobnější určení pod bodem g. „ostatní nelesní zeleň“ má ze všech ostatních bodů podrobnějšího určení nejméně konkrétní definici. Dá se interpretovat jako zeleň mimo les s jinou funkcí, než je uvedeno v předchozích bodech a. až f.. Otázkou je, zda využití uvedená v bodec a. až f. jsou v tomto případě nepřípustná. Projektant zastává názor, že podrobnější využití definovaná v bodech b., c., e. a f. by v ploše řešené touto ÚS mohla být přípustná, pokud nepůjde o dominantní využití celé této plochy.

Pozn.:
Pozemky p.č. 634 a 655 nebyly zahrnuty do změny ÚP č. 2/2015. Jsou ale součástí areálu Podnikatelského inkubátoru Kanov. Proto jsou zahrnuty do územní studie. Platí na nich tedy regulativy současně platného ÚP a to pro území drobné výroby a služeb (Vd) podle čl. 15 obecně závazné vyhlášky č. 1/2000 o závazných částech územního plánu města Karlovy Vary se změnami a doplňky vyplývajícími z obecně závazných vyhlášek č. 1/2004 a 13/2006.
Tyto pozemky jsou zastavěné stavbami areálu Kanov. Jejich faktické zařazení do jiné (podobné) funkční plochy nemá vliv na řešení této ÚS.

Výřez hlavního výkresu změny č. 2/2015 Územního plánu města Karlovy Vary



3. Seznam dotčených pozemků

parcelní číslo	druh pozemku / využití	výměra	Funkční využití podle platného ÚP
447	orná půda	290	Plochy zeleně, ostatní nelesní zeleň
474	orná půda	6088	Plochy zeleně, ostatní nelesní zeleň
436	orná půda	12014	Plochy zeleně, ostatní nelesní zeleň
437	orná půda	1755	Plochy zeleně, ostatní nelesní zeleň
439	orná půda	33373	Plochy zeleně, ostatní nelesní zeleň
442	orná půda	4000	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
327	ostatní plocha / manipulační plocha	5524	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
634	zastavěná plocha a nádvoří	1725	Území drobné výroby a služeb Vd
441	ostatní plocha / ostatní komunikace	287	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
86/27	zahrada	558	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
503	zastavěná plocha a nádvoří	534	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
504	zastavěná plocha a nádvoří	223	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
505/2	zastavěná plocha a nádvoří	64	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
505/1	zastavěná plocha a nádvoří	67	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
506	zastavěná plocha a nádvoří	568	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
507/2	zastavěná plocha a nádvoří	88	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
507/1	zastavěná plocha a nádvoří	476	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
440	zahrada	11716	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
86/28	zahrada	4045	Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 10
655	zastavěná plocha a nádvoří	2171	Území drobné výroby a služeb Vd

4. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází ze dvou základních požadavků:

1. Definovat konkrétní zásady optimálního rozvoje podnikatelského areálu Kanov v souladu s požadavky a rozvojovým programem investora, společnosti EHC CZECH s.r.o.. Prověřit a zdůvodnit soulad navrženého rozvoje s podmínkami ochrany veřejného zdraví a ochrany výhradního ložiska kaolínu Tašovice 1.
2. Podrobněji definovat zásady řešení navazujícího nezastavitelného území (ostatní nelesní zeleň) s cílem -
   - rámcově stanovit podmínky jeho možného využívání.
   - definovat a optimalizovat vazby na podnikatelský areál Kanov a na přilehlé zastavěné území.
   - stanovit podmínky pro bezkolizní začlenění do nadřazených struktur řešených v současnosti nově pořizovaným územním plánem Karlovy Vary – ÚSES, koncepce krajiny.

Koncepce dalšího rozvoje v zastavitelném území navazuje na dokončené první dvě etapy Podnikatelského inkubátoru Kanov. Podnikatelský inkubátor KANOV Karlovy Vary zahájil provoz v lednu 2015 s hlavním cílem vybudovat inovační infrastrukturu a prostředí pro podporu inovativního podnikání v Karlovarském kraji. Dalším cílem projektu je zvýšení podpory STARTUP firem a zintenzivnění spolupráce sféry vědy a výzkumu a soukromého sektoru. Záměrem je usnadnit začínajícím podnikatelům realizaci jejich záměrů tím, že jim jsou za zvýhodněné ceny poskytnuta plně vybavená pracoviště se všemi souvisejícími službami včetně poradenství v různých oblastech a oni se tak mohou naplno věnovat rozvoji svého podnikatelského záměru.
Na nově vymezených zastavitelných plochách se budou podle této studie realizovat další dvě stavební etapy areálu Kanov – 3. etapa a 4. etapa (výhled). Půjde o stavby dočasné s časovým horizontem 50 let, vhledem k ochraně výhradního ložiska kaolínu Tašovice 1.
Ve třetí etapě bude k části jihozápadního průčelí stávající haly realizované v etapě první přistavěna další hala. Bude mít zastavěnou plochu cca 4200 m^2, půdorysné rozměry cca 105 x 40 m. Výška haly bude do 12 metrů. Celý areál se rozšíří na nově vymezené zastavitelné plochy jihozápadním směrem. Vznikne zde kapacitní parkoviště, plocha areálové zeleně s parkovou úpravou, retenční nádrž s úpravou pro zásak dešťových vod a areálové komunikace. Kapacita parkoviště bude cca 72 stání pro osobní automobily včetně odpovídajícího počtu stání pro osoby s tělesným postižením (4 stání) a pruh pro stání nákladních vozidel.
V další, 4. etapě se předpokládá výstavba menší haly severně od výše uvedené. Zastavěná plocha další haly se předpokládá 2050 m^2. Retenční nádrž realizovaná ve třetí etapě bude sloužit pro zachycení a vsakování dešťových vod i pro tuto další halu. K hale bude patřit další parkoviště pro cca 13 osobních aut vč. jednoho stání pro invalidu a manipulační plochy. Další halu budou doprovázet plochy areálové zeleně s převahou vysoké zeleně.
Výška obou staveb nepřesáhne 12 m od průměrné úrovně okolního upraveného terénu. Terénní úpravy se nebudou lišit o více jak 0,5 m od úrovně stávajícího terénu. Pokud bude z provozních důvodů potřeba zřídit terénní úpravu s vyšším rozdílem úrovní, nesmí být na celkové ploše větší než než 150 m^2.

Bilance ploch:

Druh plochy	**Výměra m^2**	**podíl %**	**Přípustné podle ÚP**
Zastavěná plocha	6250	32	max 50 %
Komunikace a zpevněné plochy	5550	29	
Retenční nádrž	1080	6	
Areálová zeleň	6585	34	
Zeleň vč. břehů retenční nádrže	7233	37	min. 30 %
Celkem	19465		

Koncepce řešení nezastavitelného území (ostatní nelesní zeleň) vychází z historického vývoje této oblasti, polohy vůči současným sídelním strukturám a strukturám dopravního a technického vybavení místního i nadmístního významu.
Území je v současnosti neobhospodařované a podléhá začínající přirozené sukcesi náletovými dřevinami. Pokud by území nikdo nevyužíval, procházel by tento vývoj několika přirozenými stádii po mnoho příštích desetiletí. V nejbližších létech by plocha byla vnímána jako území, o které nemá nikdo zájem. V poloze na okraji krajského města by to mohlo iniciovat sociálně patologické jevy, minimálně např. živelné ukládání odpadu apod.

ÚS navrhuje opatření umožňující budoucí využití tohoto území. Posledním zaznamenaným využitím byla extenzivně obhospodařovaná louka, jak je patrné z archivního leteckého snímku z roku 1999. Využití pro klasické zemědělství v současnosti a v blízké budoucnosti z ekonomických důvodů nepřipadá v úvahu.
Prvním z navržených opatření je revitalizace drobné vodoteče, která je v současnosti v řešeném území zatrubněná. Revitalizací vznikne pás přírodě blízké zeleně s mírně meandrujícím zemním korytem toku. Tento pás se volně přimyká k východní a jižní hranici území. Vytváří se další pás izolační zeleně podél komerčně využívaných ploch. Plocha území se zároveň uvolňuje pro extenzivní způsoby využívání. Dalším ostrovem přírodě blízké zeleně by mohla být nevýrazná deprese v centru tohoto území. Není to však nutností, která by měla bránit ekonomicky přijatelným záměrům.
V kombinaci s plochami přírodě blízké převážně vysoké zeleně a extenzivně udržovaných travních porostů by se území mohlo využít např. pro:

- Pěstování rychle rostoucích energetických dřevin
- Školku s produkcí okrasných dřevin
- Částečnou obnovu zahradnictví

  Pro tyto účely bude přípustné oplocování. Nikoliv však v celém rozsahu řešené plochy. Pás zeleně s revitalizovaným tokem a pásy vysoké zeleně podél okrajů řešeného území musí zůstat bez oplocení bránícího volné migraci žvočichů.

Navržené uspořádaní plochy ostatní nelesní zeleně vychází vstříc koncepci kajiny a ÚSES v nově pořizovaném územním plánu Karlovy Vary.

Letecký snímek z roku 1999 (nejstarší dostupný)

Navržená řešení jak zastavitelného, tak nezastavitelného území se netýkají památkově chráněných objektů ani území podléhajících památkové ochraně.

5. Dopravní řešení

Dopravní napojení nových rozvojových ploch podnikatelského areálu Kanov je řešeno průjezdem přes plochy stávající současným vjezdem na místní komunikaci. Ta se po cca 120 m napojuje na Závodní ulici. Rozhledové poměry u současného vjezdu a v křižovatce s ulicí Závodní jsou vyhovující. Ani odpovídající zvýšení průjezdů vozidel zde nezpůsobí dopravní problémy.

Plocha nezastavitelná určená touto územní studií pro přírodní zeleň a extenzivní hospodářské využívání přípustné v ploše zeleně (pěstování rychle rostoucích dřevin, extenzivní louky, zahradnictví), bude napojená sjezdem situovaným v křižovatce s průtahem silnice I/20 v poloze protilehlé větve k ulici České. Využívání tohoto sjezdu bude nepravidelné, maximálně několik vozidel denně podle reálného vývoje v území, který se v současnosti nedá přesněji stanovit. Rozhledové poměry na sjezdu jsou vyhovující.

6. Technická infrastruktura

Nově lokalizované stavby v rozvojové ploše podnikatelského areálu Kanov (3. a 4. etapa) budou napojeny na stávající areálové rozvody vodovodu, kanalizace, silové elekřiny a elektronických komunikací ve stávající ploše areálu (1. a 2. etapa). Pro 3. etapu bude zřízena nová přípojka středotlakého plynovodu.
Pro plochy nezastavitelné se v současnosti s napojením na inženýrské sítě nepočítá.
Navržené řešení buď nezasahuje do ochranných pásem inženýrských sítí, nebo v nich neumísťuje žádné stavby. Nezastavitelnou plochou zeleně procházejí vedení vysokého napětí s ochranným pásmem, vysokotlakého plynovodu s vymezeným ochranným a bezpečnostním pásmem a vodovodu.

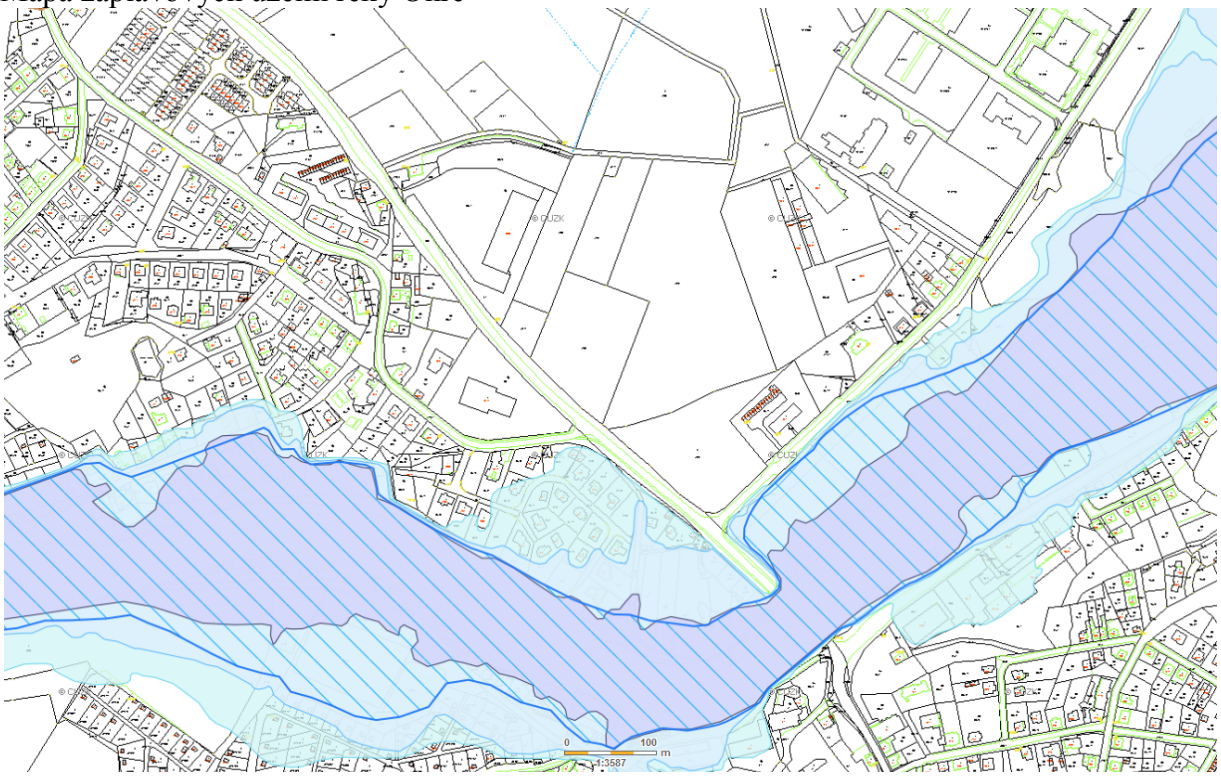
7. Životní prostředí a zemědělství

Přípustnost nově navrženého rozvoje podnikatelského areálu Kanov byla prověřena hlukovou a rozptylovou studií, které jsou součástí této územní studie. Jsou zpracovány pro aktuální záměr investora, tedy 3. etapu výstavby areálu Kanov, která představuje největší objem výstavby v nově vymezené zastavitelné ploše. 4. eatapa je uvažovaná ve výhledu, v současnosti bez možnosti stanovení konkrétnější náplně a charakteristik. Pokud bude rozvoj areálu pokračovat i do 4. etapy, bude její přípustnost posouzena další hlukovou a rozptylovou studií.
V nově navrženém zastavitelném území je dostatek vhodně řešené areálové a izolační zeleně.
Nakládání s dešťovými vodami v areálu Kanov je vyřešeno jejich akumulací ve třech retenčních nádržích (dvě stávající a jedna nově navržená) s uzpůsobením pro zásak akumulovaných vod.
Pro potřeby výstavby v rámci 3. a 4. etapy, popsané v článku 4 bude nutné vynění ze ZPF na pozemcích parcelní číslo 86/27, 86/28, 440 a 442 o celkové výměře 20319 m^2. Vesměs na pozemcích s třídou ochrany III. Veškeré náležitosti získání souhlasu s vyněním ze ZPF budou součástí dalšího stupně řešení, dokumentace k ÚR.
Celé řešené území leží v ochranném pásmu přírodního léčivého zdroje II., stupně II.B. a vodohospodářsky zranitelné oblasti Tašovice. Požadavky vyplývající z podmínek ochrany

přírodního léčivého zdroje a vodohospodářsky zranitelné oblasti budou zapracovány do následujícího stupně projektové přípravy, dokumentace k ÚR.

Navržené uspořádání nezastavitelných ploch (ostatní nelesní zeleň) vymezuje dostatečně velké plochy přírodní a izolační zeleně, které se mohou stát prvky ÚSES vymezenými pořizovaným novým územním plánem Karlovy Vary.
Nezastavitelné plochy se budou členit na -

- plochy s přírodě blízkou zelení včetně ploch pro revitalizaci drobného vodního toku vymezené v této studii.
- plochy izolační zeleně podél hranic řešeného území vymezené v této studii.
- plochy pro extenzivní využívání (rychle rostoucí energetické dřeviny, školka okrasných dřevin, případně obnova zahradnictví), podrobně nevymezené.
- zbývající plochy pro extenzivně obhospodařované travní porosty a přírodní zeleň, podrobně nevymezené.

Řešené území se nenachází v záplavovém území řeky Ohře ani v jiném záplavovém území.

Mapa záplavových území řeky Ohře