

*Ú Ř A D M Ě S T A K A R L O V Y V A R Y  
Moskevská 21, 361 20 KARLOVY VARY*

*ODBOR ARCHITEKTURY, ROZVOJE A INVESTIC*

---

## **Změna A 98/5.1**

územního plánu města Karlovy Vary (ÚPmKV)

lokalita: Rybáře, Dolní Kamenná

## **1. Textová část**

### **A. Základní údaje**

#### **a) hlavní cíle řešení**

Cílem navrhované změny ÚPmKV je umožnit využití předmětného území pro výstavbu. Předpokládanou výstavbou komerční a obslužné povahy se sleduje zájem vytváření podmínek pro naplnění funkcí dominantního objektu v lokalitě - zimního stadiónu

#### **b) podmínky a důvody, jež vedou k pořízení změny ÚPmKV**

Změna podmínek a podstatné zvýšení intenzity využití objektu zimního stadiónu zejména v souvislosti s vrcholovým sportem - ledním hokejem - vyvolává potřebu změny náhledu na využití sousvisejícího území.

### **B. řešení změny ÚPmKV**

#### **a) vymezení řešeného území**

Navrhovaná změna ÚPmKV se týká části pozemku st.p.č. 166/1 v k.ú. Rybáře. Jedná se o východní část tohoto pozemku, vymezenou na severu, východě a jihu hranicemi pozemku a na západě stávající hranicí funkčních ploch "Sc" a zeleně. Rozloha pozemku dotčeného tímto návrhem činí 2.120 m<sup>2</sup>.

Pozemek je veden v katastru nemovitostí jako "zastavěná plocha - ost. stav. objekty, dvůr", celk.plocha činí 7184 m<sup>2</sup>, bez bonity. Je ve vlastnictví města Karlovy Vary. Nájemní smlouvou je pronajat s.r.o.Sportunion K.Vary za účelem výstavby obslužných a komerčních objektů.

#### **b) předpoklady využití území pro rozvoj města, ochrana hodnot území**

Stávající využití dotčeného území je jako provizorně zpevněná plocha pro parkování vozidel návštěvníků sportovních utkání na zimním stadiónu, případně pro stanoviště cirkusů a lunaparků. Nevyskytuje se zde žádná vzrostlá zeleň.

Platný ÚPmKV předpokládal využití předmětné plochy pro budoucí osázení ochrannou zelení. Vzhledem k přímé dopravní návaznosti na silniční průtah I/6 a k vazbě na zimní stadión je však hospodárnější využít plochu jako stavební pozemek pro situování komerčních staveb občanské vybavenosti, provozně příp. ekonomicky podporujících provoz zimního stadiónu.

Důsledkem této změny je dílčí redukce ploch určených pro budoucí ozelenění, a to do skutečného stávajícího rozsahu ochranné a svahové zeleně, která zůstane nedotčena, příp. bude zkvalitněna. Zástavba Rybář tak zůstane od silničního průtahu I/6 oddělena celistvými plochami vzrostlé zeleně.

### *c) návrh urbanistické koncepce*

Předmětná plocha bude přiřčena a stane se součástí uceleného funkčního území v kategorii "smíšené území centrální", tvořeného pozemky východně od zimního stadiónu (p.p.č.172/6, 169 a 166/1 kú. Rybáře). Platný ÚPmKV určuje toto území především pro obchodní, hospodářská, správní a další celoměstská zařízení. Je zde přípustné umísťovat m.j. obchodní a administrativní budovy, zařízení maloobchodu, veř. ubytování a stravování, zařízení drobné výroby a služeb a další. Vyjimečně přípustné je umístění veř. čerpacích stanic pohonných hmot.

### *d) funkční využití území*

Předmětná plocha bude zařazena do funkční kategorie "smíšené území centrální" stejně jako sousední pozemky.

Konkrétně se pro toto území předpokládá umístění staveb

- parkoviště pro zimní stadión o kapacitě 140 - 145 míst
- maloobchodní prodejní hala o zastavěné ploše 1000 - 1500 m<sup>2</sup>
- čerpací stanice pohonných hmot.

Jedná se o aktivity s.r.o.Sportunion (provozovatel zi. stadiónu) na pozemcích pronajatých od města K.Vary.

### *e) limity využití území, stanovení zátopových území*

Z hlediska funkcí je využití předmětného území limitováno ustanoveními obecně závazné vyhlášky města K.Vary č.6/1997 "o závazných částech územního plánu města K.Vary", a to pro kategorii "smíšené území centrální. Limity prostorového využití vycházejí z téhož předpisu a umožňují neomezené % zastavění pozemku, min. 10 % plochy pozemku ozelenit, max. koeficient

podlažní plochy 3,0 a max. podlažnost 6 nadzem. podlaží. Využití pozemku je dále limitováno dopravním řešením vazby na průtahovou komunikaci I/6 a technickou infrastrukturou.

Plochy se nenacházejí v zátopovém území.

### **f) koncepce dopravy, technického vybavení, nakládání s odpady**

Dopravní napojení na silniční síť se předpokládá především s vazbou na stávající obslužnou komunikaci (ul. Dolní Kamenná), a dále pak jednosměrně na průtah I/6 tzv. kolektorovou (souběžnou) komunikaci, která se odpojí z průtahu s využitím stávajícího sjezdu a po 215 m se opět napojí na průtah.

Technická infrastruktura se řeší napojením na:

- stávající kapacitní řady vodovodu a kanalizace v trase ul. D.Kamenná,
- prodloužením plynovodního řadu od zim stadiónu směrem východním
- vybudováním trafostanice na stáv. VN kabel. trase v ul.D.Kamenná
- napojením na stávající telekomunikační síť

Napojení na síť centrální zásobování teplem se nepředpokládá - není technicky ekonomicky reálné.

Likvidace vzniklých tuhých odpadů (z provozu staveb) bude zajištěna celoměstským systémem svozu. Samostatný režim bude mít likvidace případně vzniklých kapalných odpadů (splachy z parkoviště, BČS) dle projektové dokumentace jednotlivých staveb pro územní řízení.

### **g) horninové prostředí**

V daném prostoru se nevyskytují zájmy ochrany nebo využití nerostných surovin. Území je v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů II.stupně, z čehož vyplývají omezující podmínky pro jeho stavební využití.

### **h) územní systém ekologické stability**

Předmětné plochy nejsou zahruty mezi prvky územního systému ekologické stability. V dotyku (jižně od průtahové komunikace) je nadregionální biokoridor při řece Ohři.

### ***i) plochy pro veřejně prospěšné stavby***

Řešené pozemky nejsou dotčeny návrhy umístění veřejně prospěšných staveb.

### ***j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zem.půdní fond***

Platný ÚPmKV předpokládal v souladu s dříve (1994) zpracovaným "Regulačním plánem D. Kamenná" v prostoru celé lokality výstavbu vícepodlažních řadových administrativních a správních budov, hotelů apod., tedy intenzivní využití stavebních ploch. K zachování proporcionality bylo navrženo na části území osázet novou zeleň.

Tyto představy se však nenaplnily. V souvislosti s podstaným zvýšením intenzity využití a prestiže zimního stadiónu je napak nutno v daném území umístit takové stavby a aktivity, které napomohou k provozní a ekonomické soběstačnosti zimního stadiónu. Navíc pro vybudání zeleně dle představ ÚPmKV by se nenašel investor.

Předpokládané stavební aktivity se negativně nedotknou životního prostředí. Svahová ochranná zeleň bude zachována v dostatečném rozsahu na stávajících plochách svahů pod pivovarem, což je víc než dostatečnou clonou obytné zástavby Rybář od průtahu silnice I/6.

Zemědělský půdní fond není navrhovanou změnou dotčen, lokalita byla z tohoto hlediska vyhodnocena již v rámci projednání ÚPmKV.

### ***C. číselné údaje, doplňující a charakterizující navržené řešení***

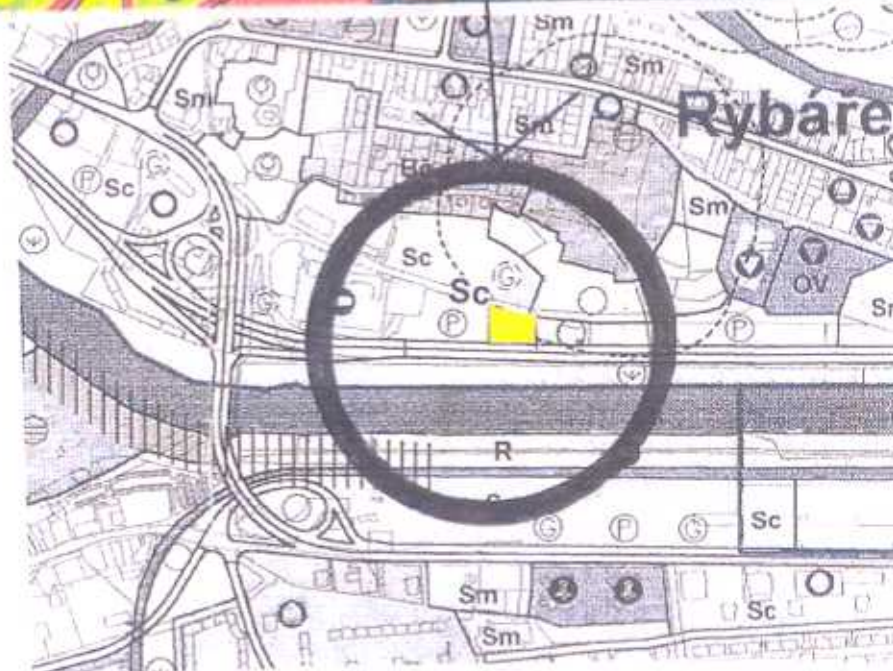
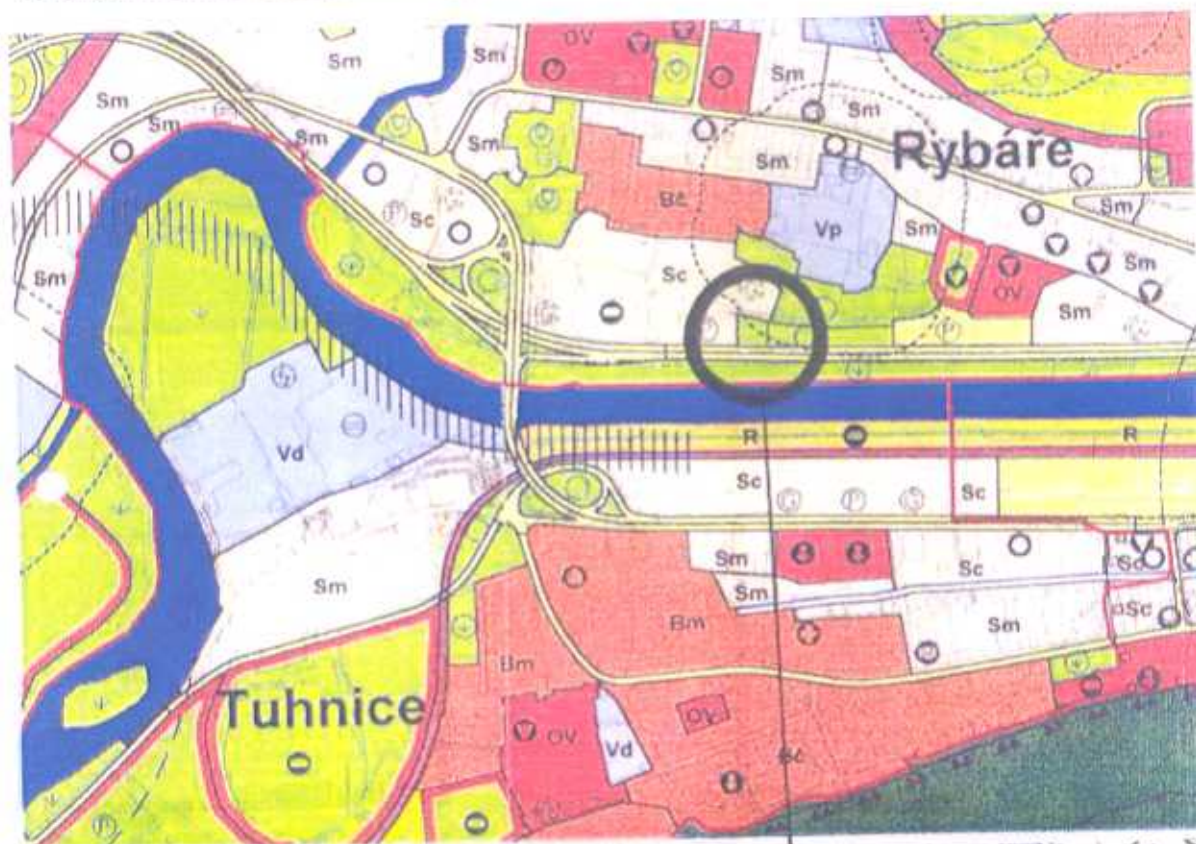
Plocha pozemku dotčená změnou ÚPmKV: 2120 m<sup>2</sup>

### ***D. závazná část ve formě regulativů***

- funkční využití území - kat. "smíšené městské" namísto "svahové a ochranné zeleně", charakteristika viz obecně záv. vyhl. města 6/1997
- prostorové využití území - neomezené % zastavění pozemku, min. 10 % plochy pozemku ozelenit, max. koeficient podlažní plochy 3,0 a max. podlažnost 6 nadzem. podlaží
- území rozvojové - podmínky územně plánovací přípravy dle OZ vyhlášky 6/1997

2. Grafická část

A. hlavní výkres urbanistického řešení, vymezení ploch dotčených změnou ÚPmKV, širší vztahy, měřítko 1: 5000



# SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

**Schvalující orgán:**

Zastupitelstvo města Karlovy Vary

Schváleno 15.zář.1998 na 7. jednání  
Zastupitelstva města Karlovy Vary**Pořizovatel:**Úřad města Karlovy Vary  
odbor architektury, rozvoje a investic  
Moskevská 21, 360 01 Karlovy Vary  
vedoucí odboru: Ing. arch. Antonín Polony

razítko

podpis

**Zhotovitel:**Ing. arch. Jaroslav Jelínek, autorizovaný architekt  
Na Vyhlídce 53  
360 01 Karlovy Vary

razítko

podpis

**Stanovisko nadřízeného orgánu:**stanovisko ze dne 14.12.1998 pod č.j. RR/309/98/Nov  
Okresního úřadu Karlovy Vary  
referátu regionálního rozvoje