



## **Územní studie US 37**

**Karlovy Vary, Tašovice, plocha Z06-OK-ts**

*Pořizovatel:*

*Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování,  
U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary*

*Datum zpracování:*

*květen 2024*

## Obsah územní studie:

### Textová část:

- a) identifikační údaje zpracovatele
- b) analýza širších vztahů řešeného území
- c) celkový popis navrženého řešení
- d) popis urbanistické struktury včetně členění řešeného území na funkční plochy a návrhu parametrů budoucí zástavby
- e) popis řešení systému a charakteru veřejných prostranství včetně systému zelenomodré infrastruktury
- f) popis řešení dopravní infrastruktury a dopravní obslužnosti včetně dopravy v klidu, pěší a cyklistické
- g) popis řešení technické infrastruktury včetně požadovaných bilancí a parametrů
- h) doplňující informace dle uvážení zpracovatele
- i) dokladová část

### Grafická část:

- 1 výkres širších vztahů řešeného území 1:10000
- 2 výkres urbanistické struktury (hlavní výkres návrhu) 1:2000
- 3 výkres dopravní infrastruktury a dopravní obslužnosti včetně dopravy v klidu, dopravy pěší a cyklistické 1:2000
- 4 výkres technické infrastruktury 1:2000
- 5 výkres etapizace
- 6 zákres návrhu do katastrální mapy s vyznačením vlastnických vztahů 1:2000

### Grafická příloha:

výkres urbanistické struktury – odložené řešení

### Použité zkratky:

|      |                            |
|------|----------------------------|
| MÚK  | mimoúrovňová křižovatka    |
| ÚS   | územní studie              |
| ÚPKV | územní plán Karlových Varů |
| OC   | obchodní centrum           |
| SPM  | supermarket                |
| HPM  | hypermarket                |

## a) identifikační údaje zpracovatele

ing. arch. Ladislav Komrška  
Mladenovova 3234  
143 00 Praha 4  
Číslo autorizace ČKA 02 748

## b) analýza širších vztahů řešeného území

Řešené území vyplňuje segment přechodu severozápadní hranice správního území Karlových Varů do navazujících územních jednotek Jenišov a Hory.

Řešené území je vloženo do prostoru MÚK dálnice D6 a silnice I/20 a je součástí vstupního obrazu města při příjezdu od Chebu resp. ze SRN. Jedná se tedy o území, které má zásadní signální potenciál jedinečnosti místa, kterým Karlovy Vary jsou.

Dosavadní urbanizace dotčeného prostoru je zklamáním. Odborná a zodpovědná část společnosti zcela resignovala na hodnotách území a neviděla, či neprosadila ochranu jeho hodnot a potenciálů.



Areál nákupního centra Globus z pohledu dálnice D6 – ani náznak interakce, nabízí se pohled na periferii města s chaotickým uspořádáním staveb a veřejného prostoru



Viz detail.

Z hlediska širších vztahů došlo k nepřijatelné urbanizaci základního horizontu „obrysu“ krajského města a to zcela nepochopitelnou – lépe nepřijatelnou - urbanizací čedičového masivu:



*Tato část města prošla a prochází zásadními změnami: původní armádní reál je dnes prostorem krajského úřadu a dalších objektů a zařízení krajského významu, byla vybudována dálnice D6 a založeno komerční centrum s určujícími objekty Globus a Makro.*

*Těmito významnými změnami (investicemi) je založen stav a vymezen potenciál území jako celku se zaměřením na instalaci a rozvoj nových či chybějících obchodních, společenských a jiných komerčních aktivit s regionálním významem, využívajících optimální napojení na nadmístní silniční síť.*

*Dopravní napojení města na dálnici D6 prostřednictvím MÚK je již v současném stavu na hranici propustnosti (kapacity). Územní studie načítá aktuální návrh dopravního řešení – zásadní zkapacitnění MÚK – včetně vlivů na řešené území z hlediska jeho dostupnosti, připojení a prostupnosti pro další – pěší a cyklo komunikace.*

*Stávající komerční zařízení a rozvoj dalších investic v řešeném území mají společnou lokaci a dopravní vazbu, s ohledem na charakter obchodních zařízení, založení dostupnosti pro individuální dopravu a uspořádání v území není předpoklad, že by území jako celek vytvořilo homogenní prostor městského typu a město Karlovy Vary tuto formu urbanizace území ani nevyžaduje – od tohoto je městské centrum, lázeňská část i rozsáhlé plochy sídelní zeleně lázeňskými lesy počínaje a využitím kontaktních ploch řeky Ohře konče.*

*Území z hlediska širších vztahů přesto musí splňovat obecná (obvyklá) urbanistická kritéria – absorbovat systém územního systému ekologické stability, propustnost pro pěší a cyklistickou dopravu.*

*Veškeré výše uvedené změny v území neměly a nemají vliv na stávající obytnou, popřípadě rekreační zástavbu původních Tašovic, jedná se o stavebně ukončený vývoj nízkopodlažní zástavby bez urbánních vlivů na řešenou, rozvojovou část města.*

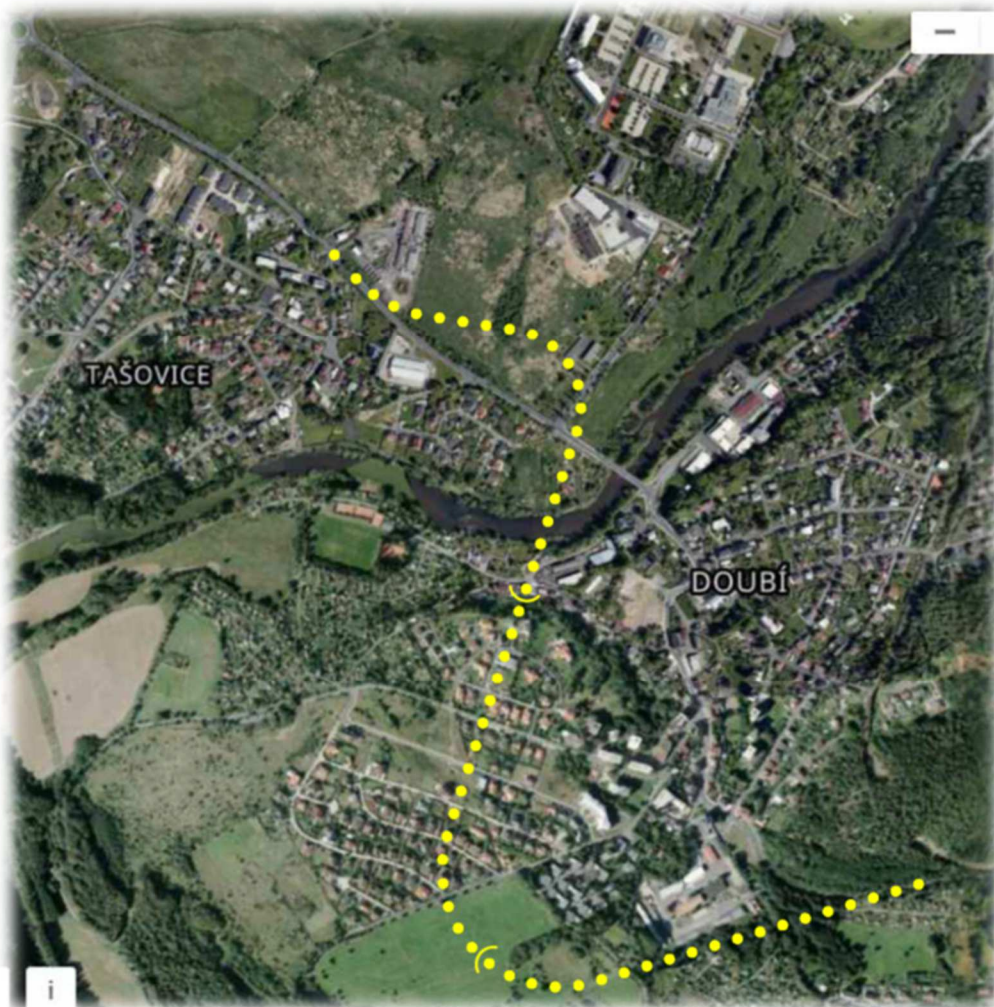
*Území sevřené dálnicí D6, silnicí I/20, pobřežní ulicí Závodní a původní zástavbou navazující městské části Doubí nemá existující ani (například územním plánem) vymezenou hodnotovou, funkční ani dopravní hierarchii. Té může být dosaženo v budoucnosti za těchto předpokladů:*

- *bude potvrzeno převedení silnice I/20 do zcela nové trasy (viz Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje) – anebo bude trasa ponechána včetně nezbytných technických a jiných opatření vůči stávající zástavbě města.*

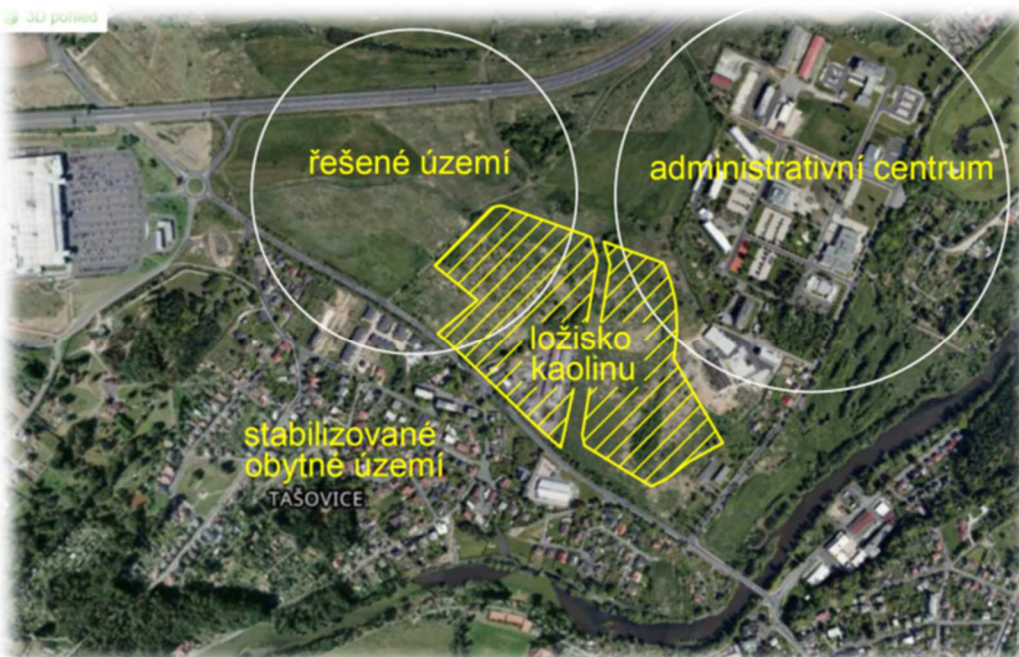
*Poznámka:*

*V mediálním prostoru je k datu zpracování této územní studie prezentována úprava silnice I/20 (Bečov – serpentiny), tyto ÚS rovněž obsahuje jako vstupní podklad zásadní zkapacitnění MÚK D6 / I/20. Významné investice do stávající trasy silnice I/20 vytvářejí reálný předpoklad na zachování silnice I/20 ve stávajícím průběhu vůči městu Karlovy Vary.*

*Na následujícím schématu je zobrazena problematika – příklad velmi obtížného vymezení trasy I/20 v případě, že by zůstala silnice I/20 v současném koridoru D6 – Tašovice – Doubí – Březová – Bečov.*



- bude upuštěno od záměrů ochrany a využité ložiska kaolinu – rozvinutí těžby jistě oddálí homogenizaci hodnot dotčeného území:



- ulici Závodní bude přiznána hodnota určujícího nástupního prostoru do krajského města.

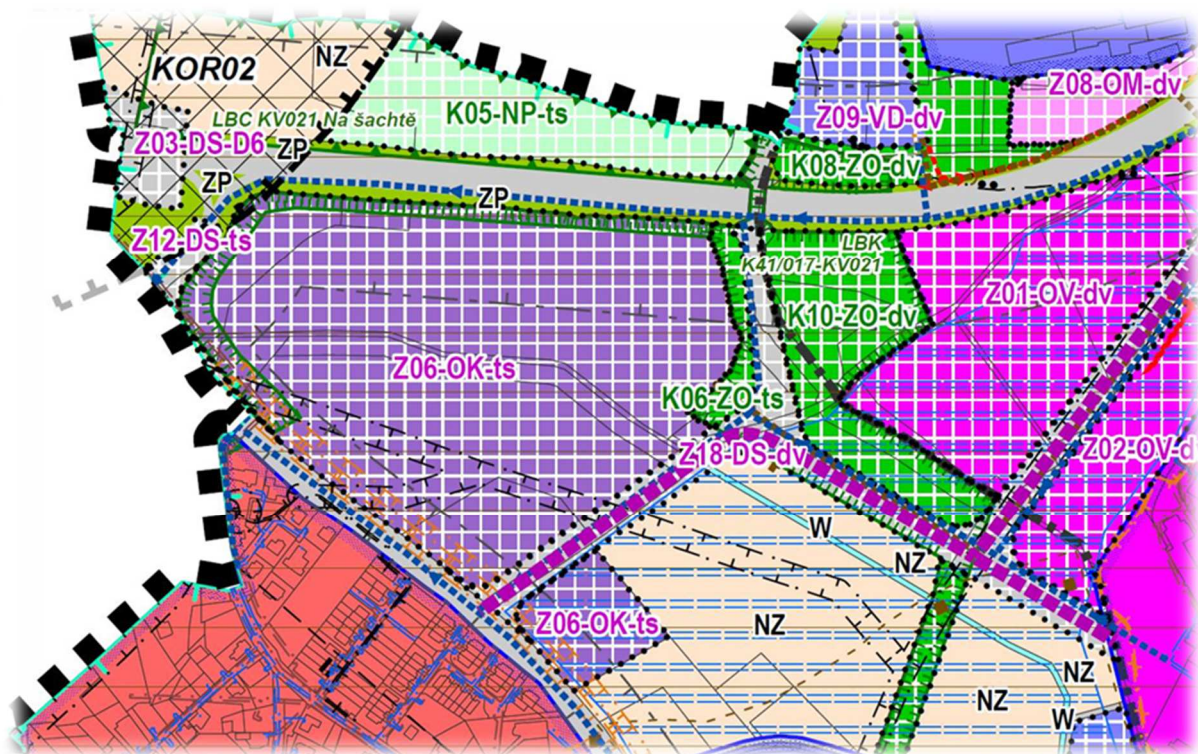


Obr.: Stávající stav ulice Závodní, vpravo navazující údolní niva Ohře nebrání rozšíření vstupní

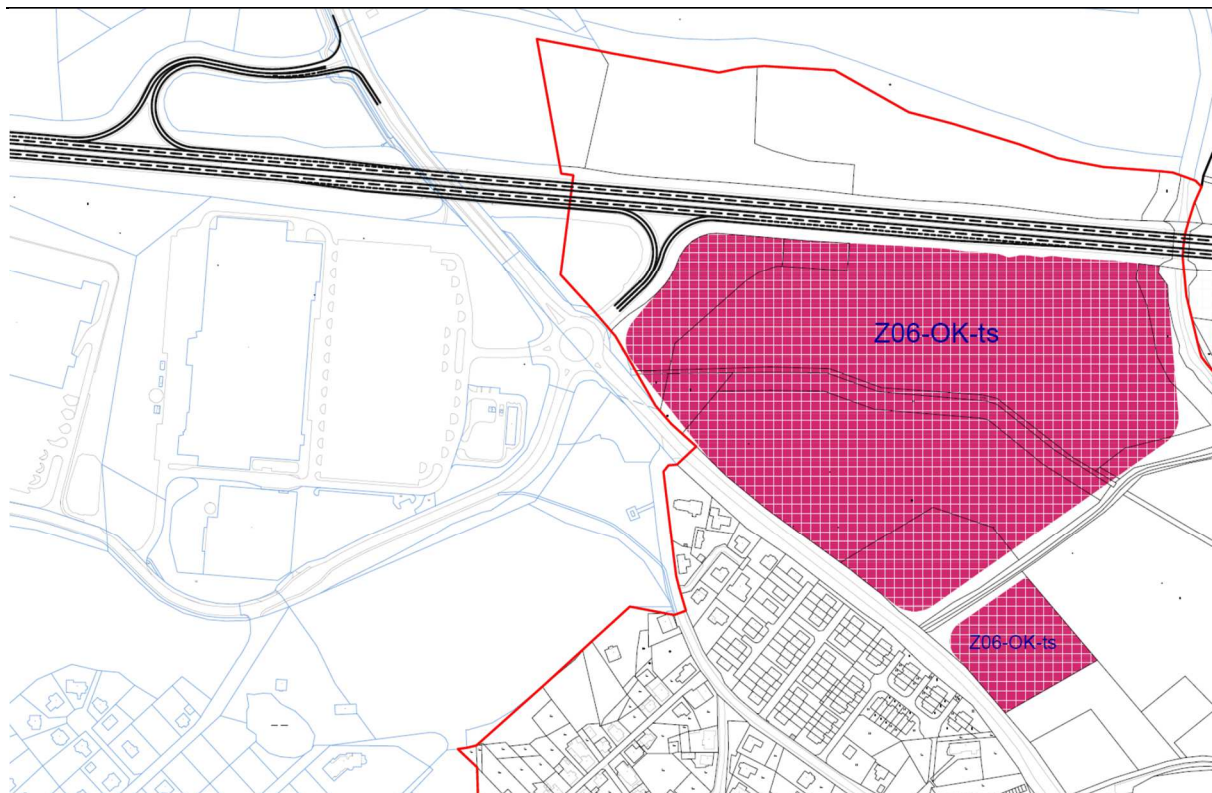
Územní studie řešeného území se vymezení a hodnocení území z hlediska širších vztahů podřizuje, doplňuje stávající hodnoty, využívá potenciál území a nebrání budoucí homogenizaci území jako celku.

### c) celkový popis navrženého řešení

Územní plán Karlovy vary (dále ÚPKV) umožňuje prostřednictvím zastavitelné plochy Z06-OK-ts urbanizaci místní části města Karlových Var – Tašovice.



## Struktura území:



Řešené území se nachází na hranici statutárního města Karlovy Vary a sousedící obce Jenišov. Území je v kontaktu s mimoúrovňovou křižovatkou D6 x I/20 x obec Jenišov, která určuje charakter území a potenciál území z hlediska lokalizace nadmístních areálů komerční občanské vybavenosti stávajících – OC Globus a SPM Makro – i budoucích, které lze umístit v řešeném území.

### Bilance a velikost ploch:

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Z06-OK-ts | celkem     | 13,4869 ha |
| z toho:   | část Sever | 12,5357 ha |
|           | část Jih   | 0,9512 ha  |

části Sever a Jih jsou odděleny zastavitelnou plochou Z18-DS-dv, která napojením na silnici I/20 a na ulici V Loučkách zpřístupňuje další zastavitelné plochy vymezené ÚPKV – Z01-OV-dv, Z02-OV-dv, Z19-OV-dv Z07-SK-dv a Z04-OS-dv.

### Zastavitelná plocha Z06-OK-ts - Sever

Řešené území je rovinaté s mírným sklonem k údolní nivě Ohře, středem území si srážkové vody vytvořily nepatrnou terénní depresi bez výrazné doprovodné břehové zeleně. Pozemek je trvalým travním porostem a je takto udržován (kosen).

Vnitřní struktura ani morfologie území nejsou pro využití území rozhodující, přirozenou trasu odtoku povrchových vod lze přiměřeně modifikovat.

### Zastavitelná plocha Z06-OK-ts - Jih

Plocha se nachází v místě změny sklonu terénu, je více svažité. Jednoduchý pozemek s náletovou zelení, která je nahraditelná s rámci (územním plánem) stanoveného minimálního podílu zeleně.



*Záběry z připojení silnice I/20 na dálnici D6 ukazují potenciál možného prostorového uspořádání budoucích staveb do otevřeného území.*



*Dtto – pohled z dálnice D6 ve směru výjezdu na Cheb*





*Dtto, celkový pohled, vlevo podchod pod dálnicí*



*Řešené území od jihu ze silnice I/20*



*Dělicí komunikace části Sever a Jih řešeného území, komunikace je součástí zastavitelné plochy Z18-DS-dv, která by měla zpřístupnit řešené území*



*Zastavitelná plocha Z06-OK-ts – Jih s klesajícím terénem a náletovou zelení*

## Limity využití území:

Území je limitováno:

- vrchním vedením VVN elektro – navržena je jeho přeložka do kabelového vedení
- ochrannými pásmy dálnice - 100 m od osy přilehlého jízdního pruhu – navržena je prostorová ochrana dálnice do vzdálenosti 50 m (polovina ochranného pásma), do které by bylo možno umístit pouze záměry, nebránící budoucímu využití koridoru dálnice pro veřejnou infrastrukturu
- ochranným pásmem silnice I. třídy – 50 m od osy komunikace – návrh doporučuje účelné využití prostoru ochranného pásma ve prospěch záměrů (potenciálu) řešeného území s tím, že v budoucnosti bude silnice I/20 z dotčeného území vypuštěna.

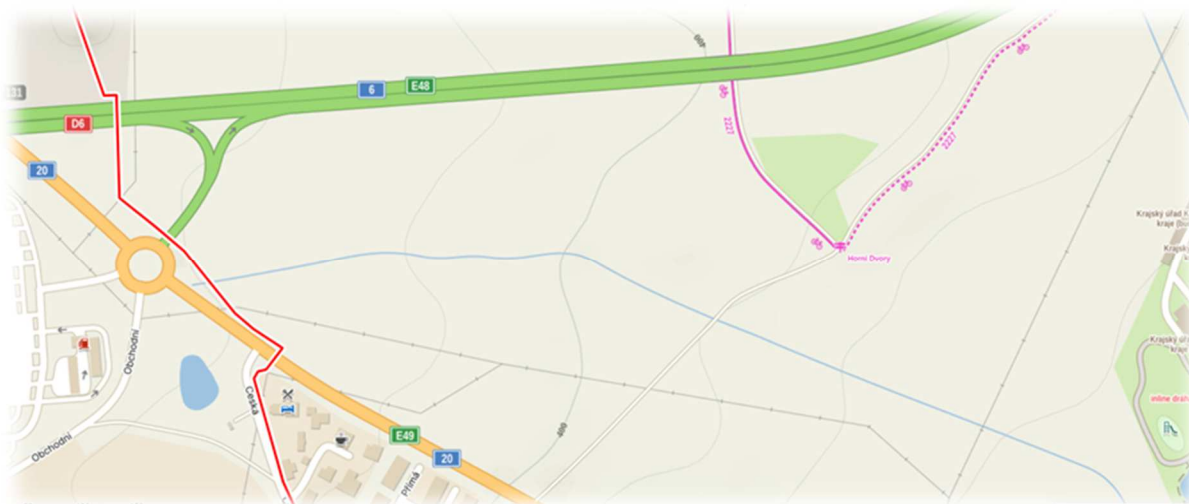
## Závazné vstupní údaje:

- zkapacitnění okružní křižovatky MÚK D6 x I/20:



Návrh je územní studií akceptován. Navržené dopravní řešení na silnici I/20 představuje dílčí korekci řešeného území a zmenšuje využitelnost území z původních 12,5357 ha na 12,1951 ha.

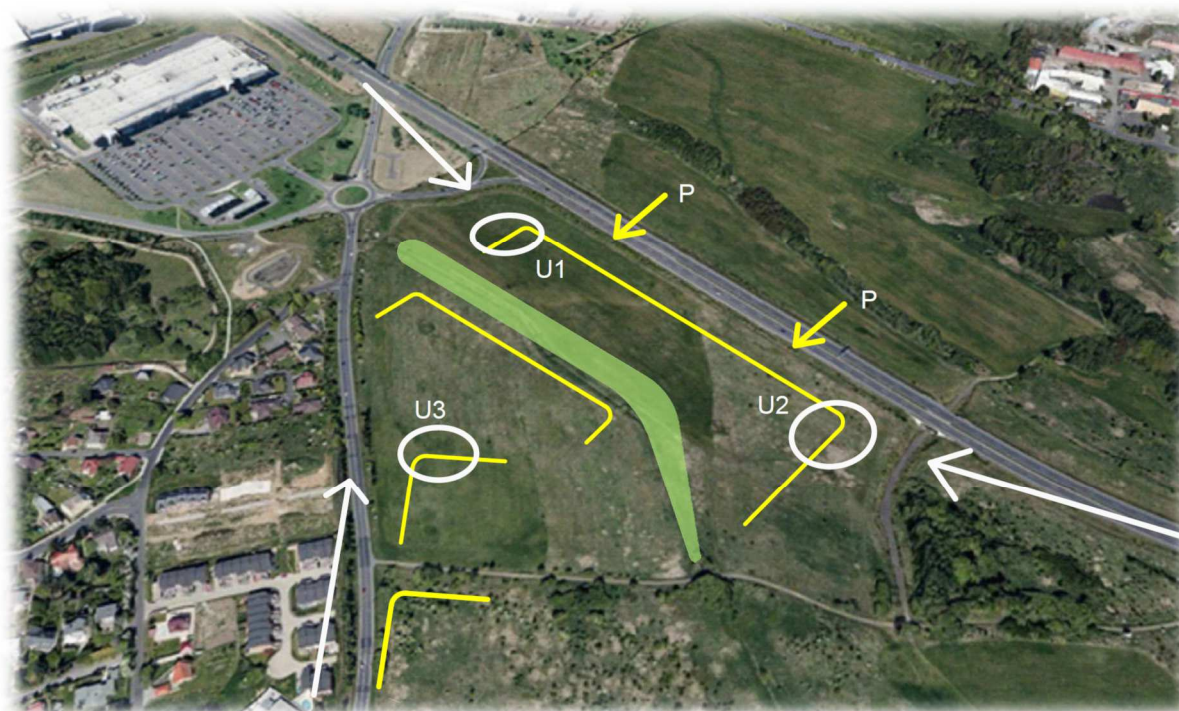
- trasa cyklostezky



Pod dálnicí D6 prochází cyklostezka č. 2227. Trasu lze propojit se komerčním centrem, popř. obytnou zástavbou Tašovic napojením na pěší trasy výše uvedeného řešení MÚK a zajistit tak bezpečnou propustnost územím přes limitující dopravní stavby.

### Princip navrženého řešení

a) celková kompozice území:



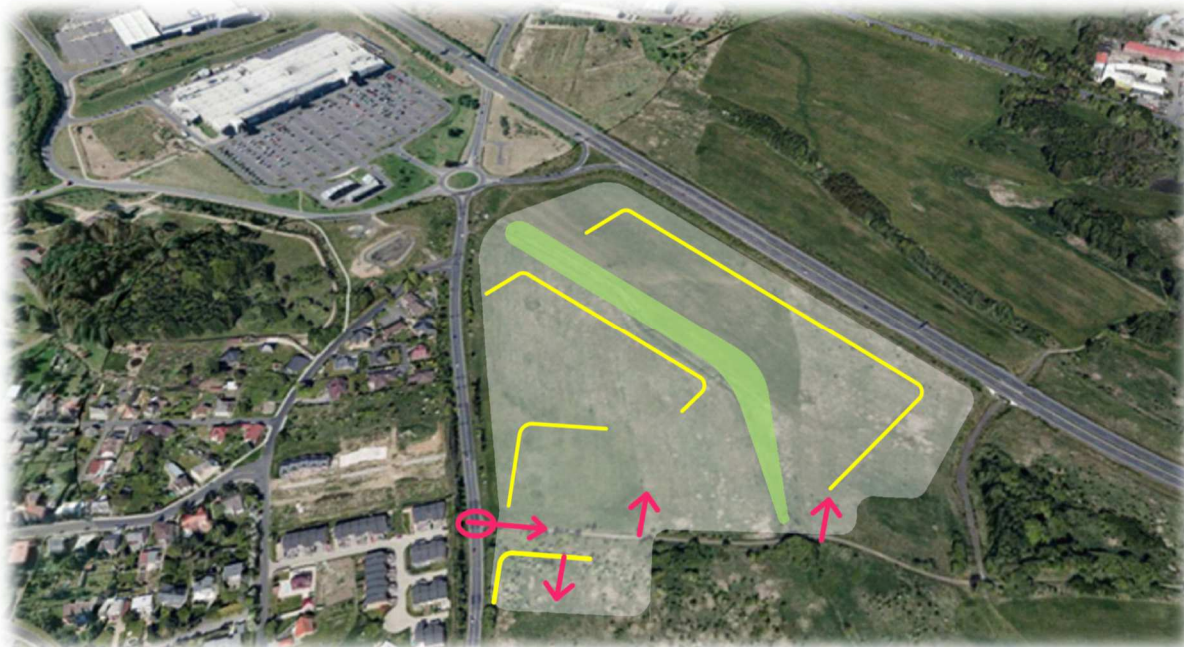
je založena na vymezení rozhodujících prostorových vazeb směřujících k logické a prostorové jednoznačnosti řešeného území.

Rozhodujícím jsou v tomto smyslu:

- 3 kompoziční póly U1, U2 a U3 představující pomyslné průčelí budoucího souboru staveb ve směru pohledových os z dálnice D6 (dva směry) a silnice I/20 (od jihu)
- souběžná pohledová hrana z dálnice (P)

- středová veřejná a sídelní zeleň podél trasy stávajícího odvodnění území, která bude základem klidové části řešeného území – kombinace zeleně + prosluněného svahu + odhlučněného území budoucí zástavbou

#### **b) dopravní připojení**



vychází z přijetí předpokládaného zkapacitnění MÚK D6 x I/20, které vylučuje jiné resp. vymezuje jediné možné připojení řešeného území a to připojením na silnici I/20 mimo prostor MÚK.

#### **c) členěním územní studie z hlediska závaznosti při dalším rozhodování v území**

kdy návrh ÚS považuje za rozhodující výše uvedené principy celkové kompozice a dopravního připojení a umožňuje vnitřní využití území v podstatě libovolným umístěním dílčích staveb slučitelných s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití – v tomto případě

OK - plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá

kdy platí:

##### **Hlavní využití**

- stavby, zařízení a plochy sloužící pro komerční občanské vybavení: obchodní centra, administrativu, stravovací služby, ubytovací služby, vědu a výzkum, výstavní a veletržní areály,

##### **Přípustné využití**

- hromadné garáže související s hlavním využitím
- čerpací stanice pohonných hmot
- služební byt správce nebo vlastníka umístěný v rámci stavby hlavní
- stavby, zařízení a plochy pro tělovýchovu a sport
- místní komunikace
- pěší cesty
- parkoviště pro osobní automobily související s hlavním využitím
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

##### **Nepřípustné využití**

- stavby a využití neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

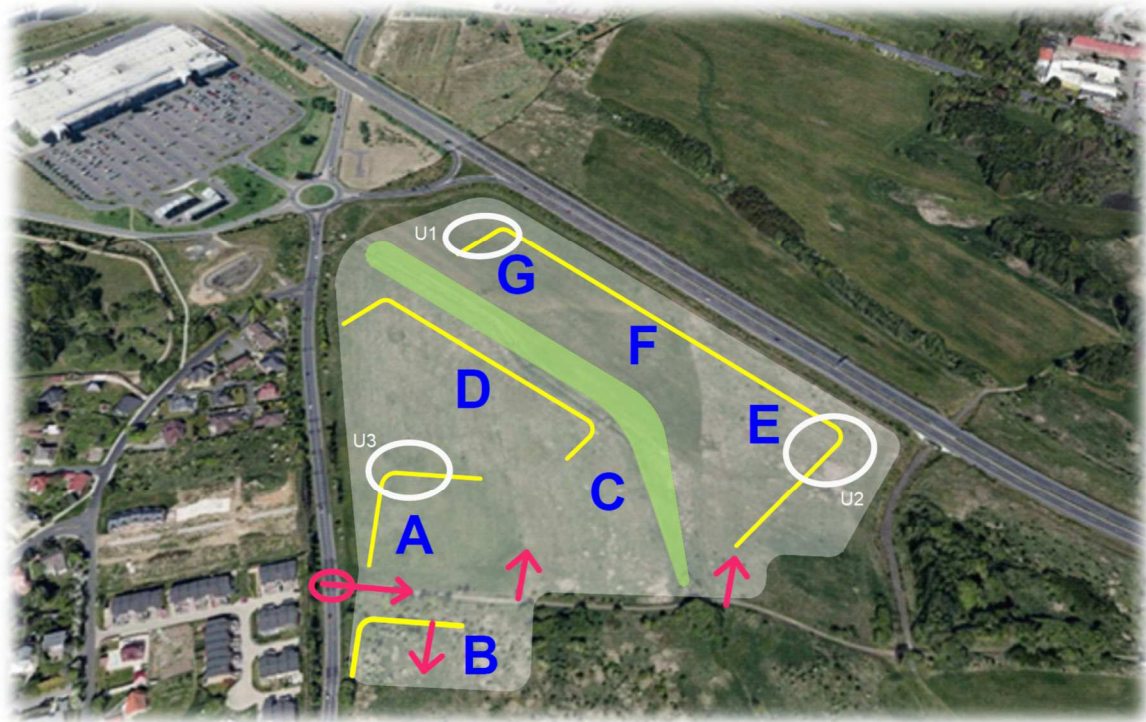
**Podmínky prostorového uspořádání**

- |                                 |      |
|---------------------------------|------|
| - maximální výška v metrech:    | 12 m |
| - maximální procento zastavění: | 80 % |
| - minimální procento ozelenění: | 20 % |

**c) popis urbanistické struktury včetně členění řešeného území na funkční plochy a návrhu parametrů budoucí zástavby**

Řešené území je využitelné samostatně pro část Sever a část Jih a lze je rozvíjet nezávisle, tzn. bez etapizace – například na platformě vlastnických vztahů v území – vždy za podmínky stanoveného dopravního připojení, průkazu dodržení max. procenta zastavění / min. procenta ozelenění dle ÚPKV pro jednotlivé záměry.

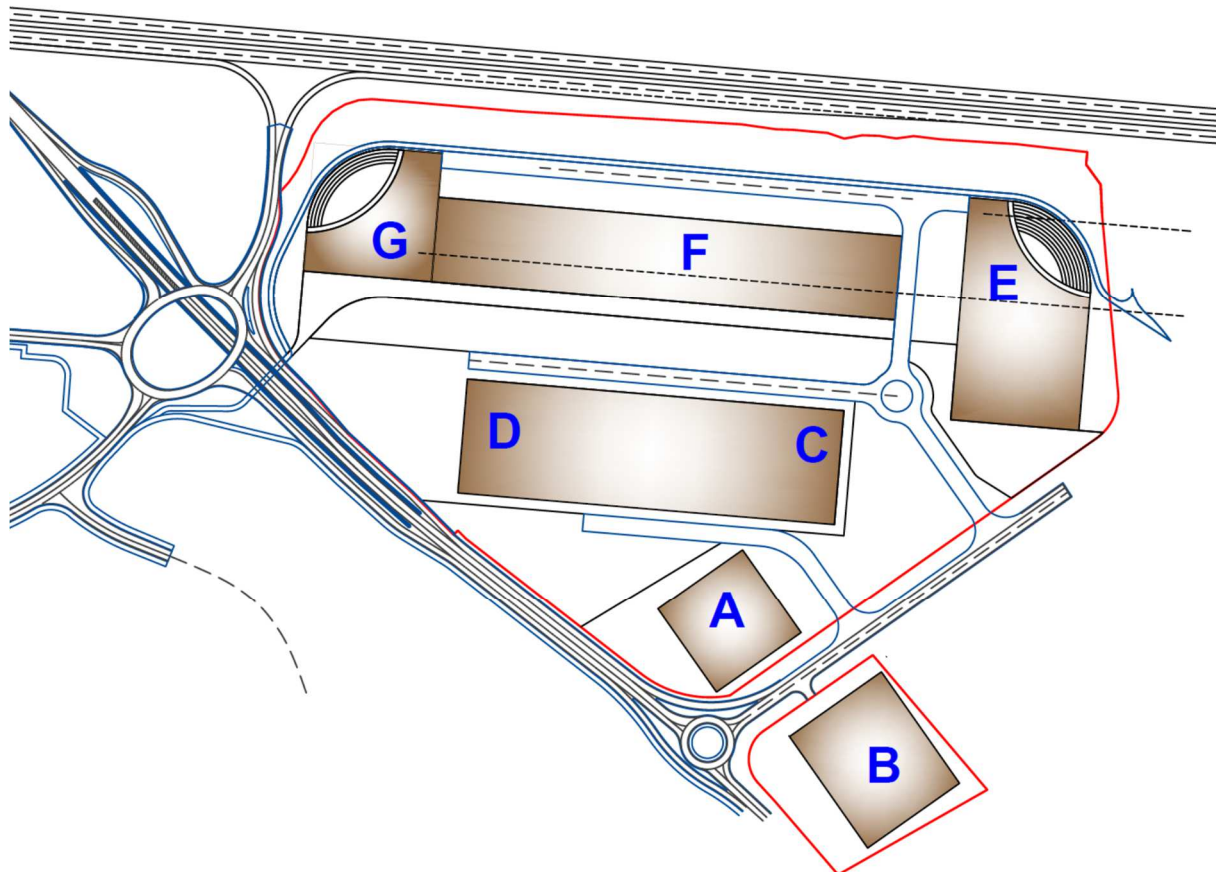
Ze zásad celkové kompozice území vyplývá následující urbanistická struktura:



- část A vykazuje potenciál samostatného souboru staveb, popřípadě jeho propojení částí D do logického celku. V rámci architektonického řešení části A lze vymezit v prostoru U3 přiměřený akcent architektonické dominanty. Fasáda západní – orientovaná vůči silnici I/20 – by měla mít souběžné směrové vedení se západní fasádou plochy B dle přímé části silnice I/20 (úsek jižně od řešeného území).
- část B je samostatnou stavbou či souborem staveb. Splněním podmínky posice připojení nejsou vymezeny nad rámec ÚPKV další podmínky.
- souběžně s dálnicí D6 za podmínky respektování vzdálenosti 50 m od osy přilehlého jízdního pruhu jsou umístěny stavby E, F a G. Stavba F + G mají potenciál určujících architektonických dominant na pohledových osách U1 a U2. Část E je vyjádřením liniové struktury navazujících staveb s průčelím, orientovaným vůči dálnici D6. Jihozápadní strana části E je současně souběžná s vnitřní veřejnou a sídelní zelení a může být součástí vnitřního veřejného prostoru, který s využitím zeleně umí poskytnout měřítko pobytu na prosluněném a odhlučněném stanovišti – například formou prodejního mallu, promenády apod.

- části C + D mohou být jedním objektem či souborem objektů, opět řazených liniově s vymezeným prostorem veřejné a sídelní zeleně, jejich severovýchodní fasáda (průčelí) může, ale nemusí být součástí veřejného prostoru C+D jako celku.

Nezávazné členění území na sektory A – G je přepsáno do grafické části a je podkladem pro stanovení optimálních kapacit řešeného území:



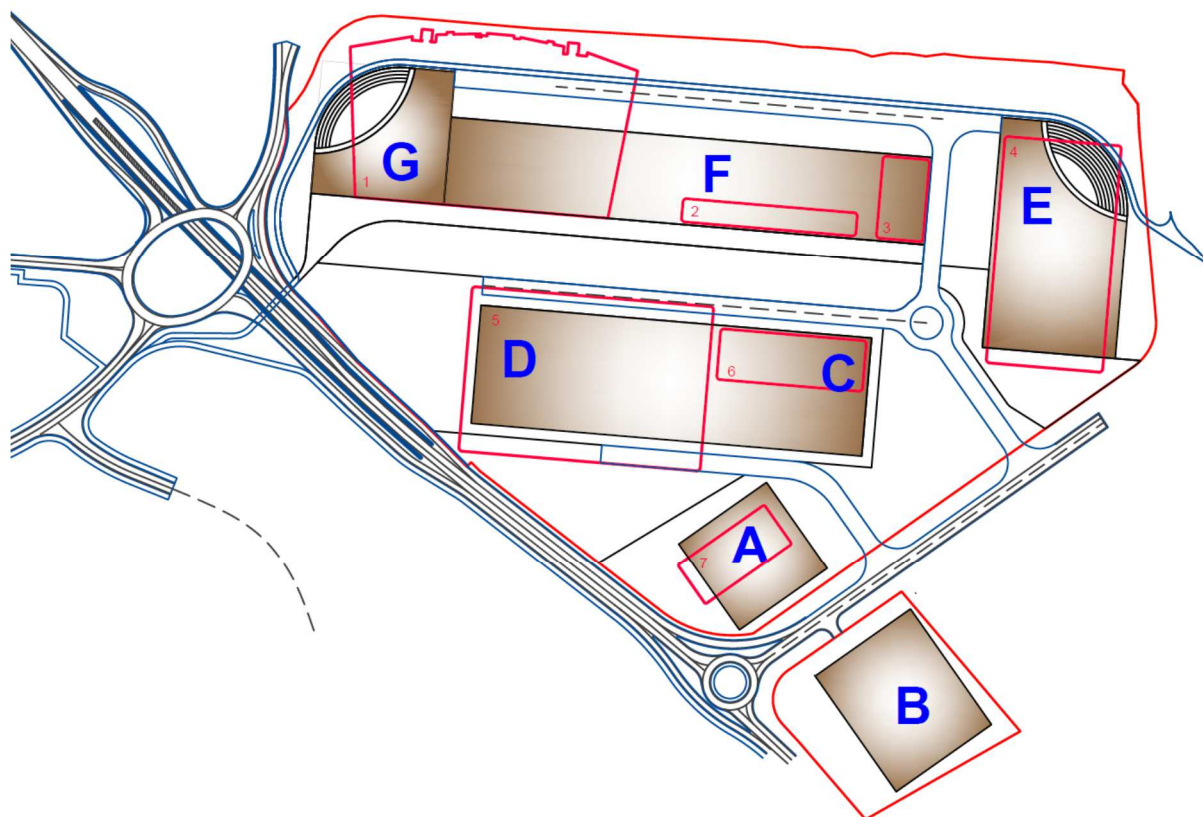
O těchto parametrech:

| označení | sektor                               | plochy v m <sup>2</sup> |            |                  |
|----------|--------------------------------------|-------------------------|------------|------------------|
|          |                                      | zastavěná plocha        | podlažnost | podlahová plocha |
| A        | obchodní nebo administrativní plocha | 3 000                   | 3,0        | 9 000            |
| B        | obchodní nebo administrativní plocha | 3 000                   | 1,5        | 4 500            |
| C+D      | komerční centrum                     | 14 900                  | 1,5        | 22 350           |
| E        | obchodní centrum                     | 8 400                   | 1,0        | 8 400            |
| F        | objekty služeb, jednoúčelové stavby  | 11 150                  | 1,5        | 16 725           |
| G        | obchodní centrum                     | 5 250                   | 1,5        | 7 875            |
|          | <b>součet</b>                        | <b>45 700</b>           |            | <b>68 850</b>    |

Do výkresu č. 2 – výkres urbanistické struktury – jsou do sektorů vloženy obrysy srovnatelných účelových jednotek referenčních staveb, obvyklých pro krajské město, slouží k ilustraci resp. vymezení možných objemů srovnatelných staveb.

Pod obchodní centrum G je vložen obrys karlovarské Varyády (bez část HPM Albert), pod část F je vložena pod č. 3 velikost autosalonu Škoda (v Tašovicích) a současně zobrazena velikost plochy 2 pro skupinu 4 kaváren, které by mohly mít v kontaktu s osou veřejné a sídelní zeleně s,yslupný kontakt.

Pod objekt E je vložena velikost zahradního centra (č.4), pod možnou posici komerčního centra C+D srovnatelná velikost hobby marketu OBI (č.5) resp. specializované prodejny elektro Datart (č. 6), pod plochu A je vložena velikost supermarketu (7).



Parametry vložených účelových jednotek:

| označení | účelové jednotky                     | zastavěná plocha |
|----------|--------------------------------------|------------------|
| 1        | obchodní centrum                     | 14 000           |
| 2        | obchodní centrum                     | 1 200            |
| 3        | objekty služeb, jednoúčelové stavby  | 1 200            |
| 4        | komerční centrum                     | 8 400            |
| 5        | obchodní nebo administrativní plocha | 12 000           |
| 6        | obchodní nebo administrativní plocha | 2 400            |
| 7        | obchodní nebo administrativní plocha | 2 400            |
|          | <b>součet</b>                        | <b>41 600</b>    |

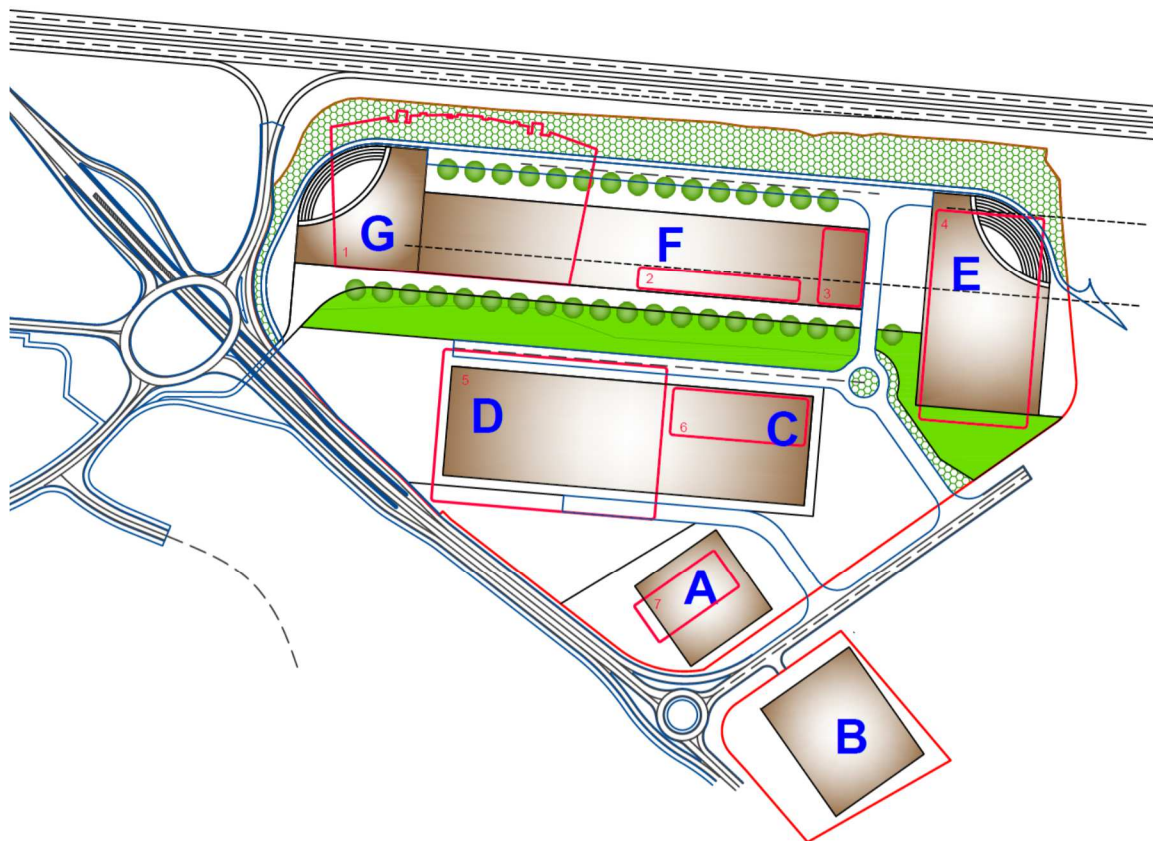
Modelové řešení je ve výkresu urbanistické struktury doplněno vnějšími plochami v těchto parametrech:

|       |                           |                |
|-------|---------------------------|----------------|
| sever | vymezené sektory          | 42 700         |
|       | ostatní komerční plochy   | 18 564         |
|       | živičné komunikace        | 9 520          |
|       | plochy pro parkování      | 17 812         |
|       | pěší a cyklistické plochy | 3 672          |
|       | parková zeleň             | 11 916         |
|       | sídelní zeleň             | 14 907         |
|       | součet                    | <b>119 091</b> |
| jih   | modelové stavby           | 5 100          |
|       | ostatní komerční plochy   | 2 510          |
|       | sídelní zeleň             | 1 902          |
|       | součet                    | <b>9 512</b>   |

**d) Popis řešení systému a charakteru veřejných prostranství včetně systému zelenomadré infrastruktury**

**Vymezení a popis veřejných prostranství**

Řešené území – sever je navrženo jako komponovaná soubor staveb v modelovém uspořádání sektorů A – G. Pro další rozhodování v území územní studie požaduje respektovat vymezený prostor veřejné a sídelní zeleně



Veřejné prostranství tvoří:



- pro území Sever:
  - centrální veřejný prostor sledující depresi odvádějící povrchové vody
  - sídelní zeleň umístěná podél dálnice D6
- pro území Jih pak přiléhající sídelní zeleň k silnici I/20.

Veřejný prostor tak sleduje záměr celkové kompozice území – v kontaktní severní části je vymezen podél dálnice D6, kde je součástí čelního (front) řazení jednotlivých komerčních objektů a součástí sledovaného hodnotového uspořádání území.

Komponovaným veřejným prostorem jsou dále nárožní posice ploch G a E, jejichž architektonické a prostorové řešení je určující pro celkový výraz řešeného území a komponovaný veřejný prostor s nimi může vytvořit výsledný obraz území jako celku.

Vnitřním veřejným prostorem je území podél stávající deprese odvádějící povrchové vody – jedná se o přirozený přírodní prostor, který má možnost být chráněn před hlukem z dálniční a silniční sítě, může být odclonen vůči převažujícím severozápadním větrům, a který je prosluněný. Je tedy optimální jako pěší koridor, vůči kterému lze v objektech E, popřípadě C+D připojit využití dílčí využití těchto objektů prostřednictvím kaváren či jiných zařízení veřejné infrastruktury,

|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| <i>Bilance veřejných prostorů:</i> |                            |
| - parková zeleň                    | 11 916 m <sup>2</sup>      |
| - pěší koridor                     | 4 541 m <sup>2</sup>       |
| - komponovaný veřejný prostor      | <u>3 096 m<sup>2</sup></u> |
| celkem                             | 16 457 m <sup>2</sup>      |

### **Velikost veřejného prostranství**

---

Vymezení veřejného prostranství mimo plochy komunikací je nezbytné dodržet minimální výměru (1000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelné plochy), tzn. 6 100 m<sup>2</sup>. Tento požadavek splňuje již vymezená parková zeleň v hodnotě 11 916 m<sup>2</sup>, umístěná v optimální pozici těžiště řešeného území.

### **Charakteristika veřejného prostranství**

---

Pro uspořádání veřejných prostranství je určující motivační nástroj města Karlovy Vary, kterým je „Strategie a Manuál koncepčního přístupu k veřejným prostranstvím města Karlovy Vary“, vydaný Magistrátem a Kanceláří architektury města Karlovy Vary.

Pro potřeby Strategie a Manuálu jsou na základě analýzy současného stavu města definovány základní charakteristiky veřejných prostranství dle urbanistické struktury:

- historické lázeňské centrum (roslá struktura)
- kompaktní městské centrum (bloková struktura)
- vilové čtvrti 19. a 20. století
- satelitní zahradní čtvrti
- původní venkovská jádra
- modernistická sídliště
- terapeutická krajina
- příměstská krajina

Pro charakter řešeného území výše uvedený manuál není nastaven.

Územní studie na rozdíl od bydlení anebo smíšeného městského území – viz výše citované urbanistické struktury – pracuje s prostředím, které může být charakterem činností významně proměnné – je jistě rozdíl mezi veřejným prostorem komerčního centra a veřejným prostorem řadového uspořádání prodejců automobilů. Veřejný prostor je tak vymezen jako potenciál, opírající se o logické atributy, umožňující jeho naplnění a to:

- navazující liniové uspořádání veřejné zeleně v logickém – již daném – prostoru terénní deprese
- chráněný prostor okolními hmotami staveb, poskytující:
  - hlukovou bariéru vůči hluku ze silniční sítě,

- izolaci od místní dopravy komerčních ploch,
- ochranu (přiměřenou) před povětrnostními vlivy,
- posíci na mírném jižním svahu.

Výhodou řešení je, že tyto vstupní podmínky budou dříve či později zcela naplněny. Vytvořen je tak potenciál, který může být v rámci řešeného území naplněn.

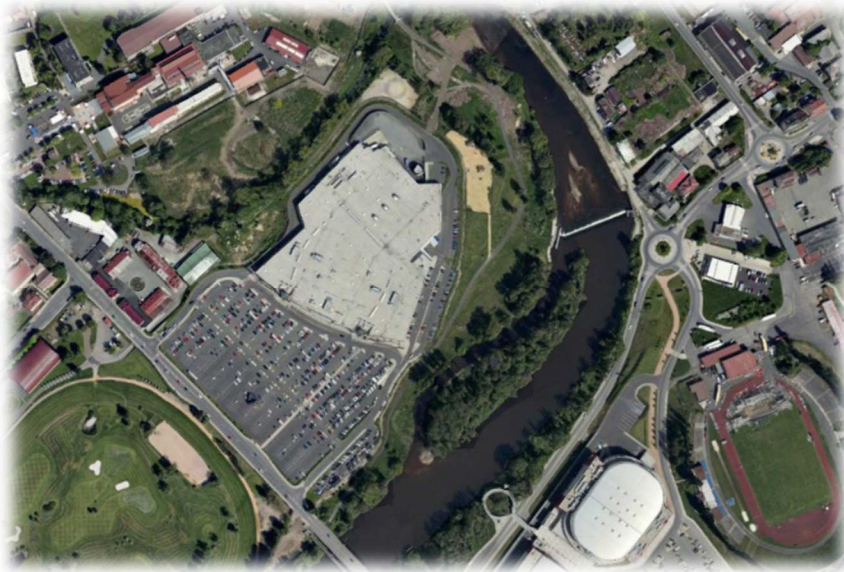
Srovnatelné obchodně komerční prostory Karlových Varů:



Rybáře – sled obchodně komerčních ploch v nahodilém uspořádání



Dvory – veřejným prostorem je parkoviště bez dalších znaků komponovaného veřejného prostoru



*Dvory – Varyáda – veřejným prostorem je parkoviště, navazuje pěší / cyklo trasa bez dalších znaků komponovaného veřejného prostoru*

### **Zelenomodrá infrastruktura**

---

*Idea je naplněna posicí veřejné parkové plochy v přirozeném stanovišti doprovodné zeleně lokální vodoteče. Navržené parametry veřejné parkové zeleně – tzn. liniové uspořádání v délce 300 m a šířce 30 m je zároveň retenčním prostorem části srážkových vod, vznikajících na volném prostoru řešeného území, tzn. s přirozenou dotací zde existující a navržené zeleně.*

### **e) popis řešení dopravní infrastruktury a dopravní obslužnosti včetně dopravy v klidu**

*Podmínky pro pořízení ÚS37 z hlediska řešení dopravy:*

- vymezit kapacitní připojení na silnici I/20, popř. další komunikační systém města – bude navrženo v souladu s Územní studií Řešení dopravy v polyfunkčním území drobné výroby a služeb (k.ú. Tašovice a Dvory),
- vymezit vnitřní komunikační systém,
- koordinovat využití severní hranice zastavitelné plochy s možným rozšířením MÚK D6 – Tašovice.

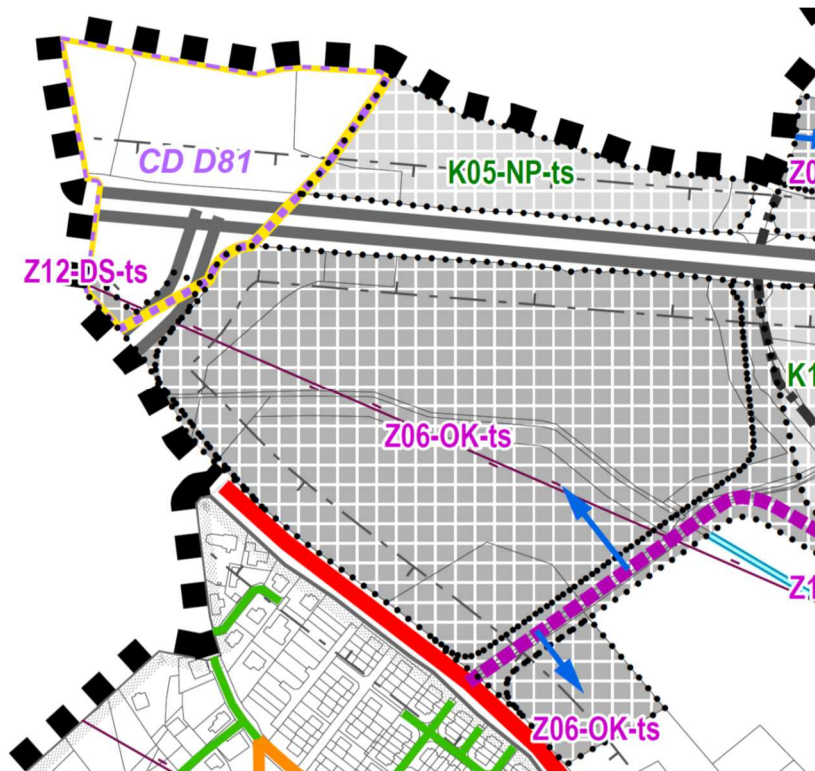
### **Dopravní připojení:**

---

*Princip dopravní obsluhy je v souladu s ÚPKV, přístup k řešenému území je tedy z návrhové plochy dopravy Z18-DS-dv, která je umístěna na stávající účelovou komunikaci napojenou na stávající silnici I/20.*

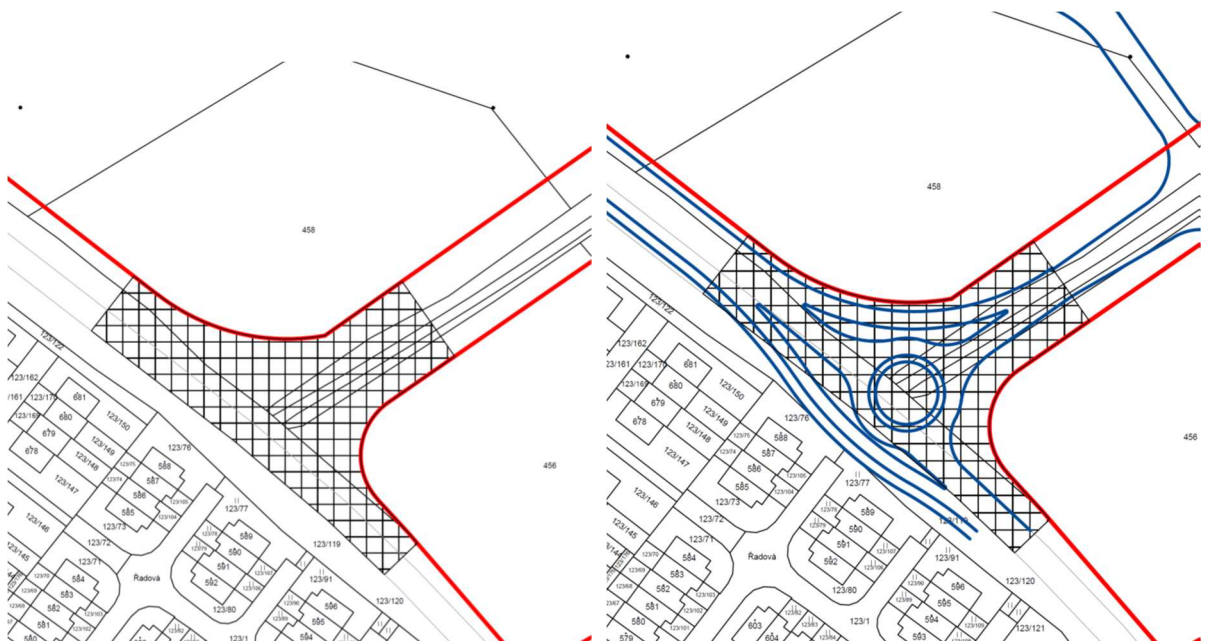
*Východiskem je propustnost okružní křižovatky D6 x I/20 po zkapacitnění podle projektového podkladu poskytnutého pořizovatelem této ÚS.*

***Připojení řešeného území je v této fázi rozvoje území z hlediska širších vztahů výhradně na silnici I/20; tvar křižovatky pro připojení na silnici I/20 (mimo řešené území této ÚS) bude vymezen samostatným projektovým řešením. Prostor křižovatky je tedy vymezen plošně bez konkrétního tvaru a uspořádání jízdních pruhů.***



Obr.: Dopravní řešení dle ÚPKV.

Prostor pro umístění variant křižovatky napojení na silnici I/20 umožňuje volbu projektového řešení a z ní následně odvodit konkrétní parametry konkrétních staveb z hlediska požadavků na dopravní obsluhu.



Obr.: Schéma prostoru, který je využitelný pro tvar křižovatky a modelové vložení okružní křižovatky (bez bypassu dle dopravního řešení I/20 dle podkladu poskytnutého pořizovatelem územní studie).

## Vnitřní dopravní uspořádání:

Územní studie vymezuje systém napojení řešeného území:

- část území Sever a celé území Jih jednou průsečnou křižovatkou
- následně území Sever (za vodotečí) dalším kolmým připojením

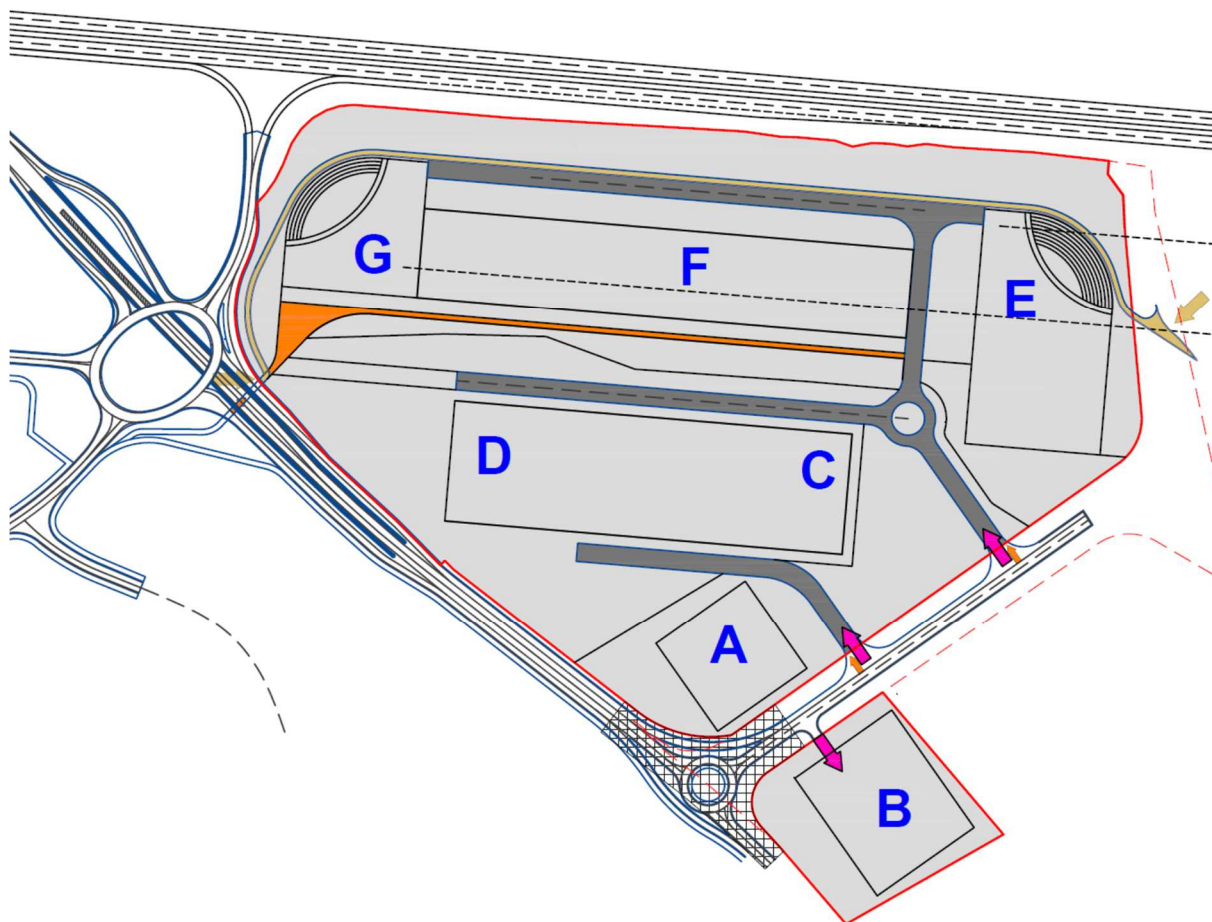
Územní studie dále obsahuje modelové řešení vnitřní dopravní struktury, založené na připojných místech. Pro další rozhodování ÚS vymezuje tyto zásady:

- plocha veřejné parkové zeleně nebude exponována dopravní obsluhou jednotlivých záměrů, tzn. že bude vedena vně tak, aby objekty konkrétních záměrů nevyžadovaly dopravní obsluhu z navazujícího prostoru parkové zeleně,
- v případě záměrů vyžadujících dopravní obsluhu velkoobjemovými vozidly bude pro tento účel využita vzdálenější (od silnice I/20) místní komunikace.

Vnitřní dopravní struktura bude zpřesněna konkrétními záměry.

## Pěší a cyklo doprava

ÚS stanovuje propust územím pro pěší a cyklo dopravu napojením (lépe) propojením stávající cyklostezky č. 2227 a obchodního centra Globus (mimo řešené území) prostřednictvím vymezeného mimoúrovňového přechodu dle projektového podkladu zkapacitnění MÚK. Trasa prochází souběžně s dálnicí D6 ve vzdálenosti  $\frac{1}{2}$  ochranného pásma dálnice, tzn. 50 m od přilehlého jízdního pruhu. Alternativní trasou propustnosti územím je vymezený veřejný prostor mezi plochami C a D+E.



Obr.: Celkový princip dopravního připojení a vedení pěších resp. cyklo komunikací.

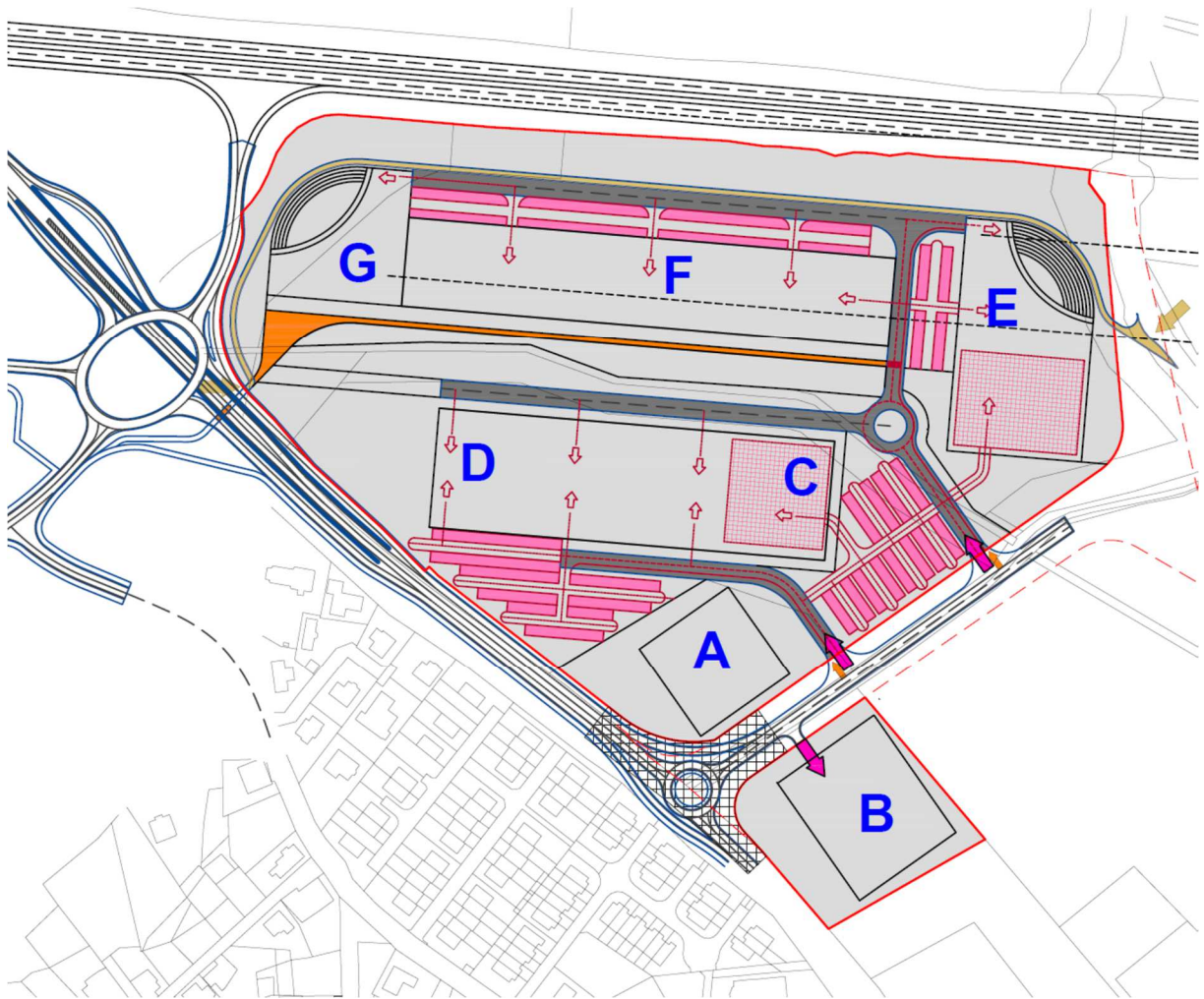
## Doprava v klidu

ÚPKV vymezuje kapacitní parametry parkování ve vztahu k obytnému či všeobecně obytnému území, které není předmětem této ÚS.

Pro charakter území = OK – plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá tak platí požadavek ÚPKV:

- všechny stavby na území města Karlovy Vary, které jsou zdrojem a cílem dopravy, musí být vybaveny plochami pro parkování na vlastním pozemku, případně i mimo pozemek stavby,
- řešení dopravy v klidu musí být součástí příslušného správního rozhodnutí.

Výpočet parkovacích stání tak bude proveden podle normových požadavků vyplývajících ze skutečného záměru. Potřebný počet odstavných a parkovacích stání lze umístit na volné ploše, popřípadě jako součást staveb jednotlivých záměrů.



Princip parkování dle modelového řešení:

- liniové řazení záměrů v části E bude mít dopravní obslužnost z přilehlé strany k dálnici D6 včetně parkování,
- části C a E jsou umístěny v terénní konfiguraci, umožňující podzemní parkování

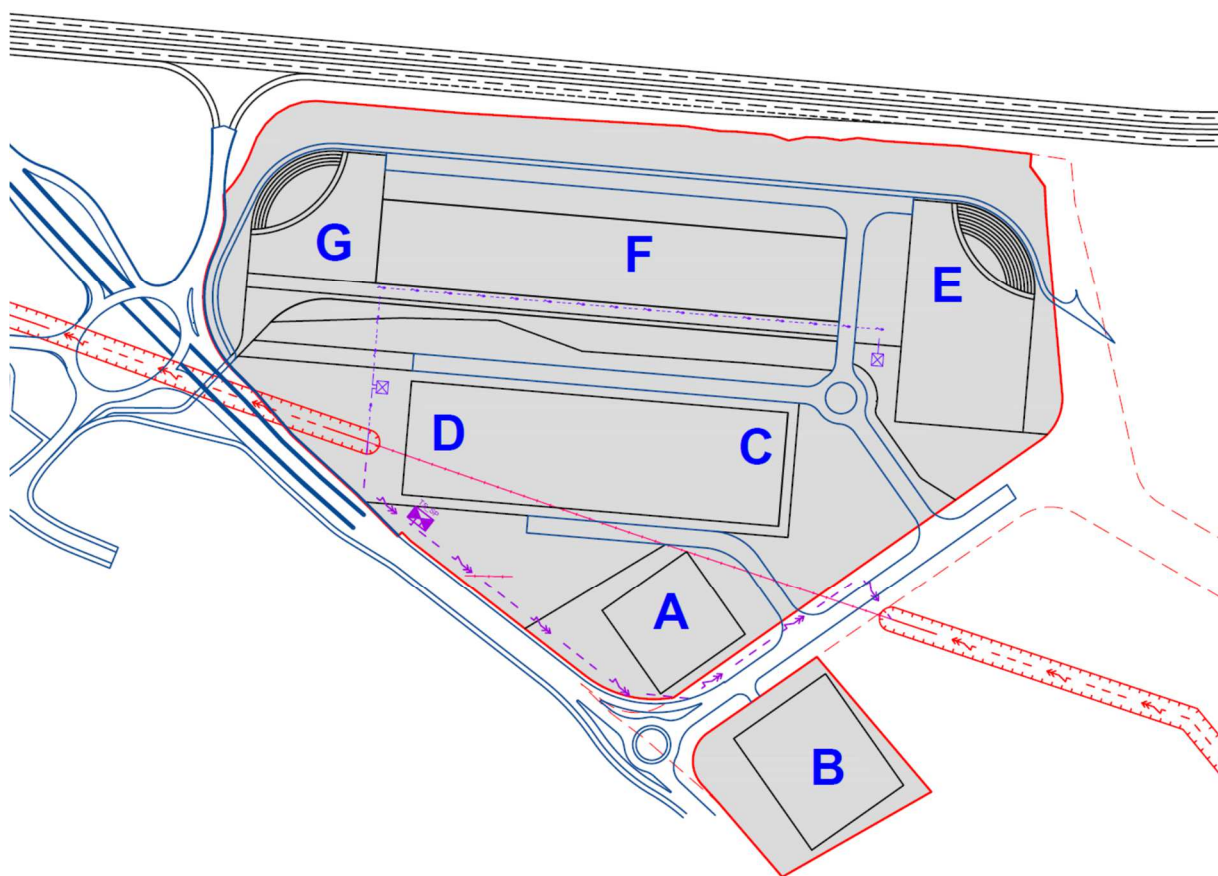
## f) popis řešení technické infrastruktury

Podmínky pro pořízení ÚS37 pro vymezení technické infrastruktury:

- napojení na veřejnou infrastrukturu podmíněno zkapacitněním stávajícího řadu a LT200 a zokružováním se stávajícím řadem v areálu KÚ a dále ověřením dostatečné kapacity stávající stokové sítě.

### Elektrická energie

Územím prochází vrchní vedení distribuční soustavy VN elektro. Řešení ÚS považuje za optimální řešení jeho náhradu v řešeném území (a pravděpodobně i dále, k čemuž dojde v souvislosti s realizací staveb zkapacitnění MÚK D6 x I/20) VN kabelovou trasou a současně tuto trasu vymezuje tak, aby byla spravována – servisována – bez závislosti na vnitřním řešení řešeného území.

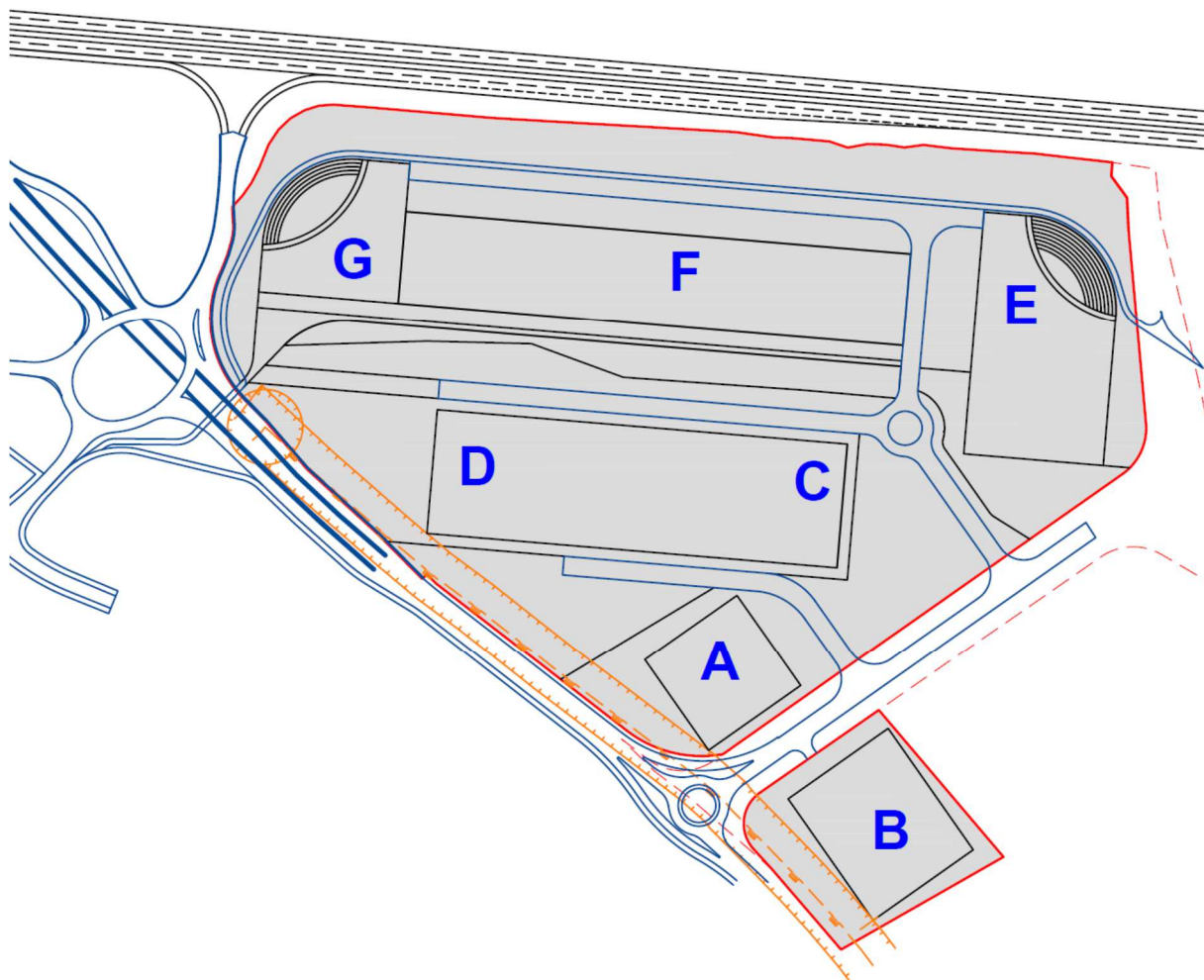


Obr.: schéma řešení – vypuštění části vrchního vedení VN elektro, vymezení kabelové trasy po vnějším kraji řešeného území a navržený vnitřní systém VN kabelů s pozicemi nových distribučních trafostanic samostatně pro část ABCD a pro část EFG řešeného území.

Přeložka kabelové trasy je doplněna dle požadavků ČEZu o spínací stanici, dostupnou – přístupnou z veřejného prostoru resp. navržené místní komunikace.

## Plynovod

Územím prochází VTL plynovod s vymezeným ochranným a bezpečnostním pásmem.  
Napojením – vtl přípojkou s příslušnou regulací lze zajistit alternativní vytápění budoucích staveb



Obr.: Zákres trasy VTL plynovodu a jeho bezpečnostního pásma

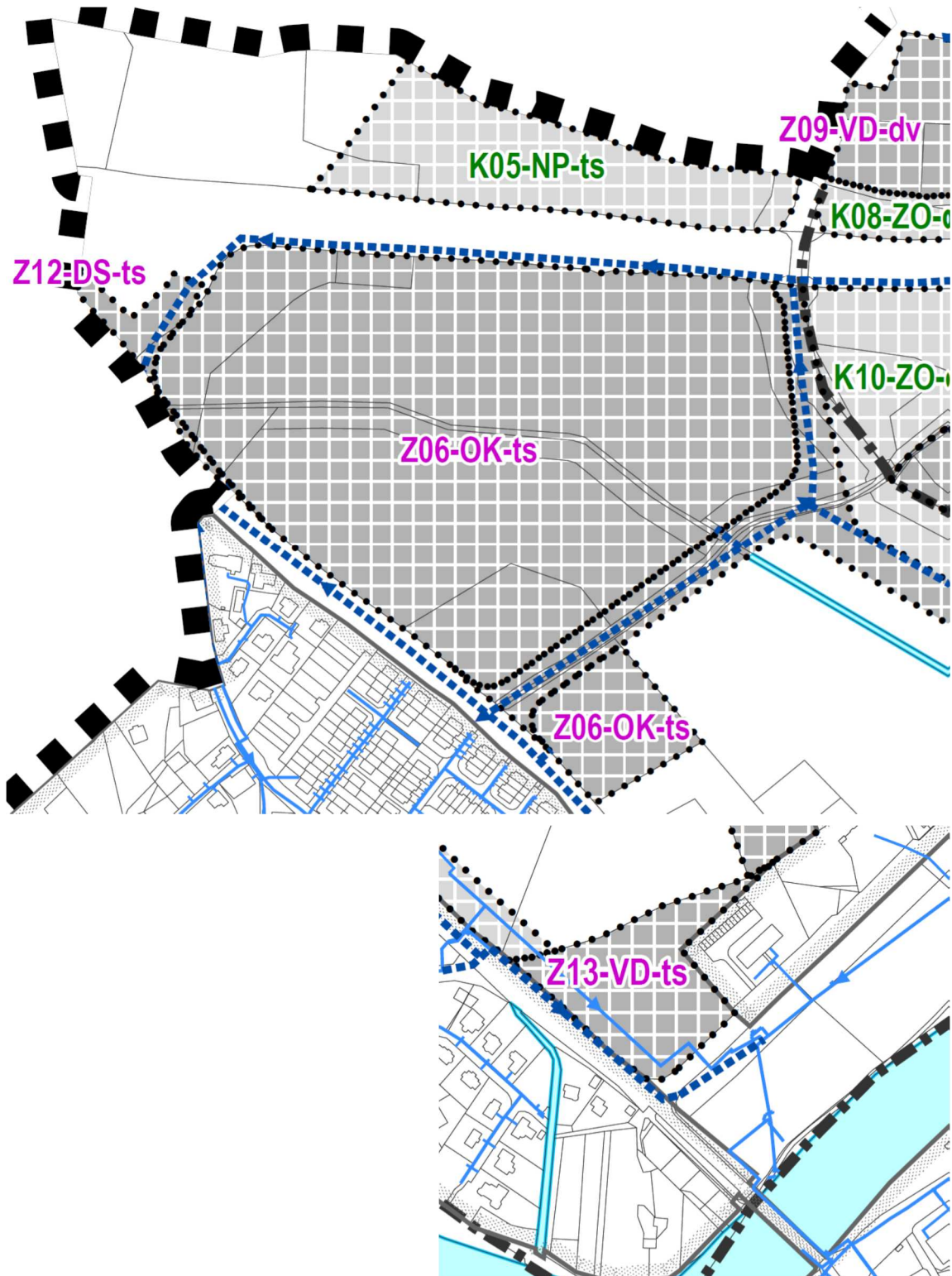
Předpokládaná energetická bilance:

| označení | sektory                              | podlahová plocha | potřeba elektrické energie kW <sub>i</sub> | potřeba tepla kW    |
|----------|--------------------------------------|------------------|--|---------------------|
|          | směrný údaj                          |                  | 0,012 kW/m <sup>2</sup>                    | 80 W/m <sup>2</sup> |
| A        | obchodní nebo administrativní plocha | 3 000            | 360  | 60                  |
| B        | obchodní nebo administrativní plocha | 3 000            | 360  | 60                  |
| C+D      | komerční centrum                     | 14 900           | 1 788                                      | 298                 |
| E        | obchodní centrum                     | 8 400            | 1 008                                      | 168                 |
| F        | objekty služeb, jednoúčelové stavby  | 11 150           | 1 338                                      | 223                 |
| G        | obchodní centrum                     | 5 250            | 630  | 105                 |
|          | součet                               | 45 700           |  |                     |

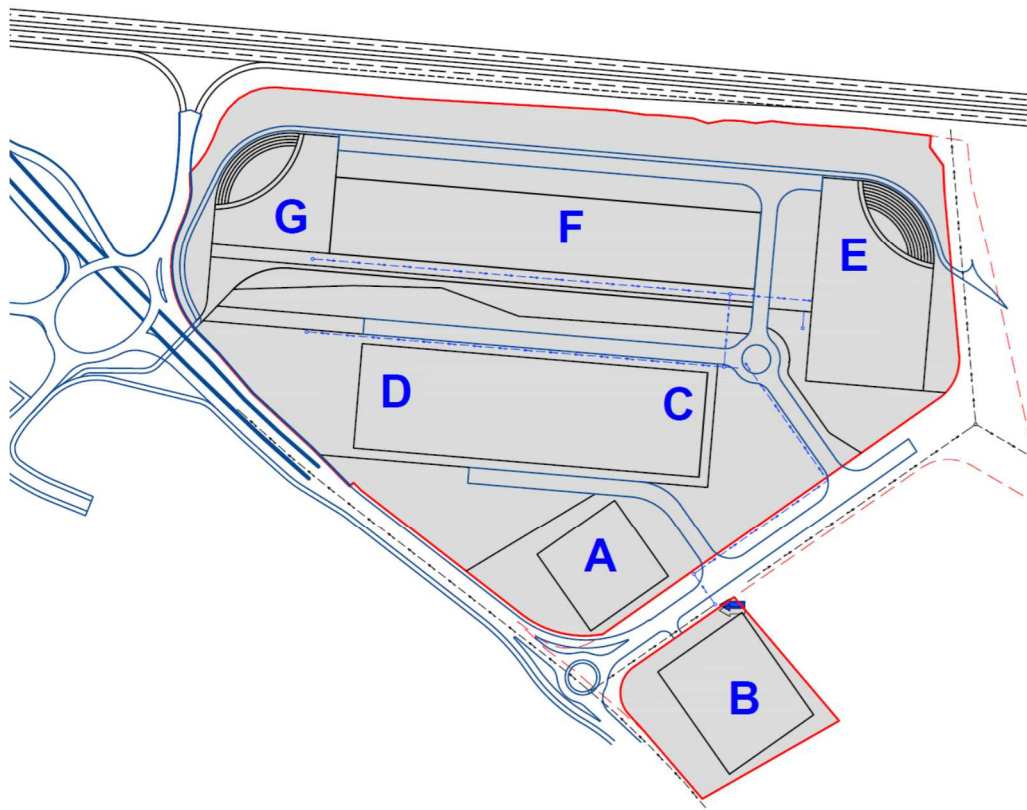


**Vodovod:**

ÚS akceptuje požadavek ÚPKV na zokruhování vodovodní sítě.



K tomuto systému pak ÚS vymezuje připojovací místo a páteřní trasy vnitřní struktury technické infrastruktury. Podle konkrétních pozic a řešení jednotlivých záměrů pak bude vnitřní systém zokruhován.

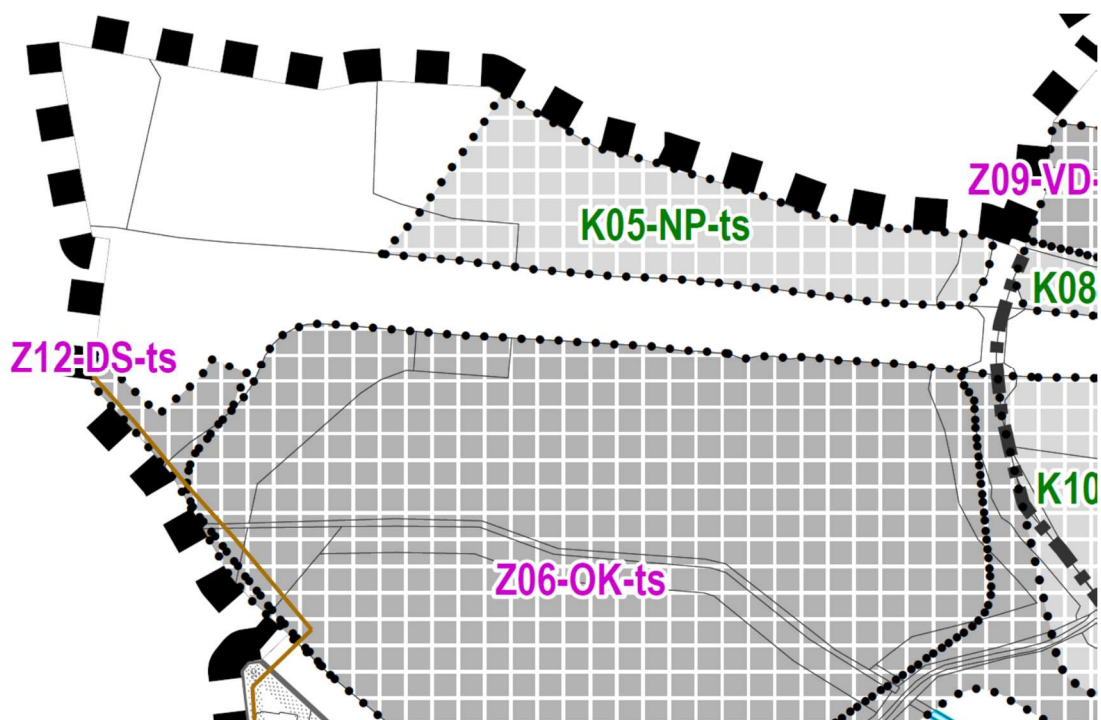


Obr.: Zásobování vodou dle územní studie

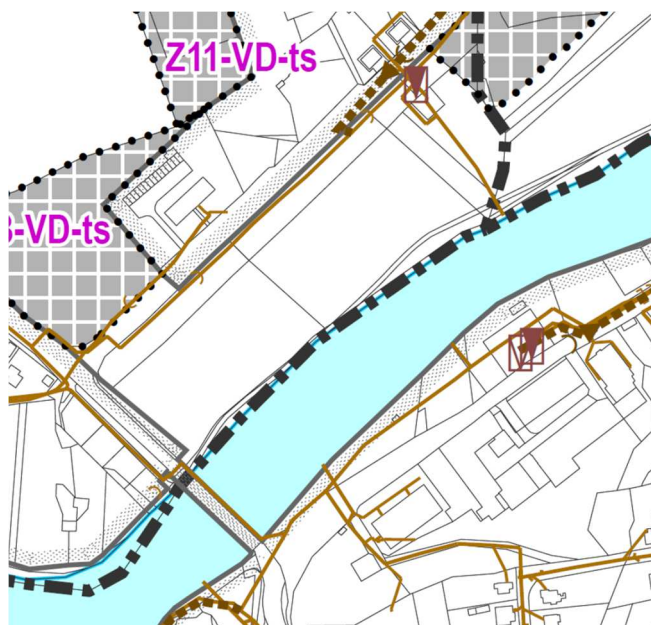
Předpokládaná spotřeba vody (m3/rok):

|     | objekt                               | využití                | počet osob | směrné číslo roční spotřeby vody (m3) | m3 vody / rok |
|-----|--------------------------------------|------------------------|------------|---------------------------------------|---------------|
| A   | obchodní nebo administrativní plocha |                        |            |                                       |               |
|     | obchodní personál                    | 2 obchodní jednotky    | 20         | 14                                    | 280           |
| B   | obchodní nebo administrativní plocha |                        |            |                                       |               |
|     | objekty služeb                       | 1 provozovna           | 30         | 26                                    | 780           |
| C+D | komerční centrum                     |                        |            |                                       |               |
|     | kulturní prostory                    | kinosál                | 300        | 2                                     | 600           |
|     | obchodní personál                    | 70 obchodních jednotek | 280        | 14                                    | 3 920         |
|     | stravování                           | 6 provozoven           | 30         | 80                                    | 2 400         |
| E   | obchodní centrum                     |                        |            |                                       |               |
|     | obchodní personál                    | 3 obchodní jednotky    | 30         | 14                                    | 420           |
|     | stravování                           | 3 provozovny           | 15         | 80                                    | 1 200         |
| F   | objekty služeb, jed noučelové stavby |                        |            |                                       |               |
|     | stravování                           | 3 provozovny           | 12         | 80                                    | 960           |
|     | objekty služeb                       | 4 provozovny           | 80         | 26                                    | 2 080         |
| G   | obchodní centrum                     |                        |            |                                       |               |
|     | obchodní personál                    | 70 obchodních jednotek | 280        | 14                                    | 3 920         |
|     | stravování                           | 3 provozovny           | 15         | 80                                    | 1 200         |
|     | administrativa                       |                        | 20         | 14                                    | 280           |
|     | administrativy obecně                |                        |            | 100                                   | 14            |
|     |                                      | součet                 |            |                                       | 5 414         |

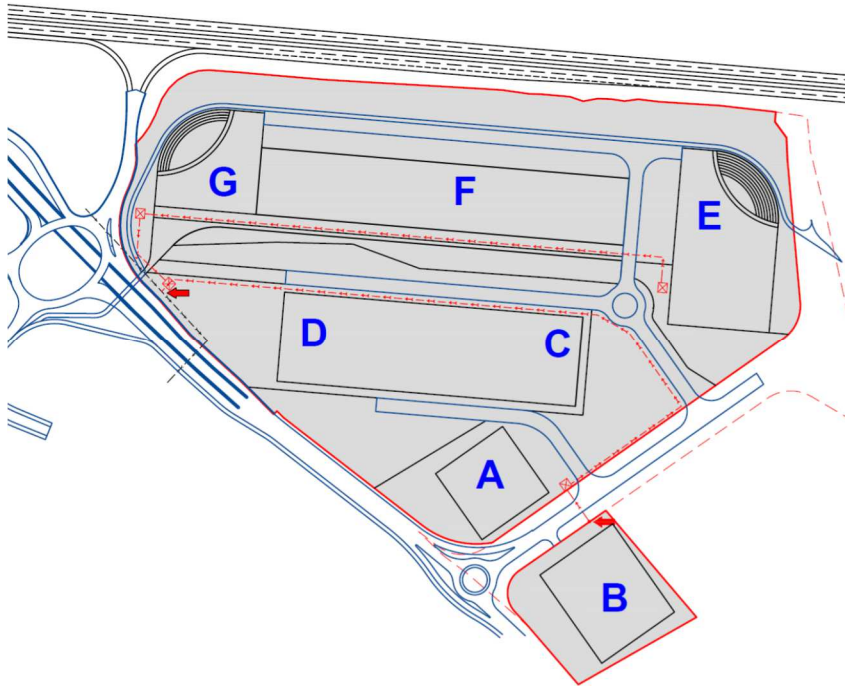
## Splašková kanalizace:



ÚP KV vymezuje připojení zastavitelných ploch řešeného území na stávající gravitační stoku, která je ukončena stávající čerpací stanicí v dolní části Tašovic. Připojovacím místem je řad v severní části území, odvádějící splaškové vody (pravděpodobně) z obchodních center výše (Globus, Makro) mimo řešené území.



Územní studie pak vymezuje kaskádu čerpacích stanic a trasu čerpacího vedení k určenému místu připojení. Trasy jsou koordinovány resp. vedeny v souběhu s trasami vodovodu a VN, elektro tak, aby byly tímto způsobem stabilizovány vůči postupnému rozvoji území dle jednotlivých záměrů.

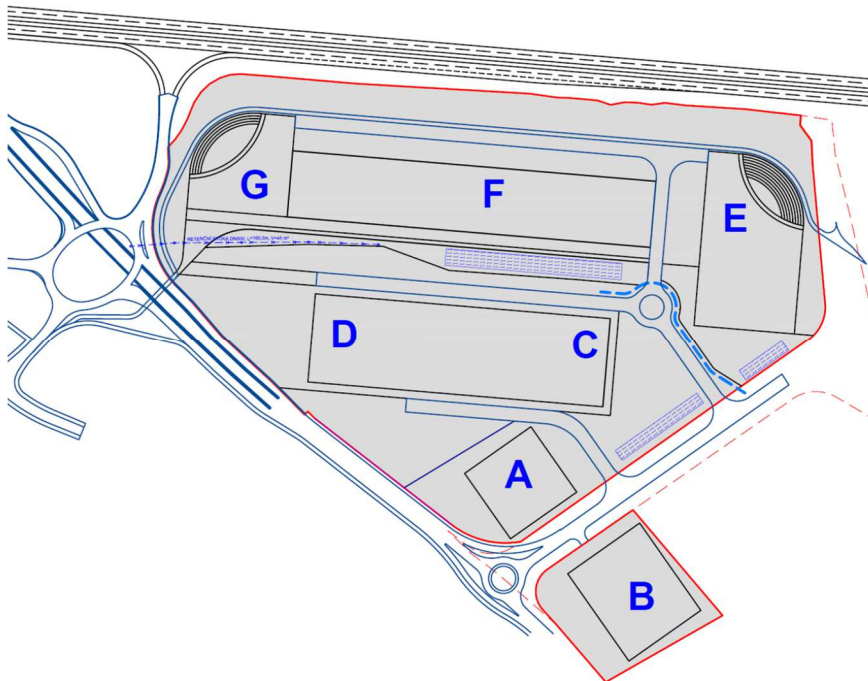


Obr.: připojovací místa, posice nových čerpacích stanic a trasy výtlačné splaškové kanalizace.

#### **Odvodnění území:**

Likvidace srážkových vod řešeného území bude vycházet z principu jejich akumulace v rámci staveb konkrétních záměrů. Plochy mimo stavby budou odvodněny do retenčních prostorů, tyto jsou vymezeny pro části CDF v prostoru navrhované veřejné parkové zeleně, pro části ABCE resp. samostatně G v nejnižších pozicích.

Kontrolovaný odtok pak bude realizován do stávající vodoteče s případnou úpravou koryta dle dopravního řešení a potřeb zpomalení toku.



Obr.: Schéma přeložky části vodoteče dle dopravního řešení a posice retence vnějších zpevněných ploch řešeného území. Uspořádání území akceptuje retenční vodovod připravované investice zkapacitnění okružní křižovatky.

## **g) doplňující informace dle uvážení zpracovatele - etapizace**

### **Etapizace výstavby:**

*Etapizace výstavby není stanovena. Struktura vlastnických vztahů umožňuje nezávislou realizaci záměrů v rozhodující části řešeného území, pro záměry na plochách A a C zdůrazňuje ÚS potřebu realizace páteřních tras dopravní a technické infrastruktury ostatních částí řešeného území.*

### **Členění legendy grafické části:**

*Legenda zobrazuje výstupy z této ÚS, které jsou podkladem pro další rozhodování v území. Tyto výstupy by měly být akceptovány v odlišném řešení pouze výjimečně s řádným odůvodněním.*

*Grafické výstupy označené jako orientační mohou být konkrétními záměry změněny za podmínky respektování Principu navrženého řešení, uvedeného v kapitole „c“ tohoto textu.*

## **h) dokladová část**

*Dle Zadání US 37 je rozsah stanovisek dotčených orgánů, se kterými bude US 37 konzultována, vymezen takto:*

1. Statutární město Karlovy Vary, zastoupené odborem rozvoje a investic,
2. Příspěvková organizace KAM KV
3. správci veřejné technické infrastruktury:
  - 3.1 Vodárny a kanalizace Karlovy Vary
  - 3.2 ČEZ Distribuce Děčín
- dotčené orgány:
  - 4 - MMKV OŽP
  - 5 - KHS
  - 6 - HZS
  - 7 - Krajské ředitelství policie ČR pro Karlovarský kraj — dopravní inspektorát

*Přílohou územní studie jsou stanoviska výše uvedených dotčených orgánů.*

*Na podkladě záporného stanoviska ČEZu byla doplněna k návrhové přeložce VN kabelové trasy spínací stanice a zakreslena stávající VN kabelová trasa pod silnicí I/20 do obytné části Tašovic.*

*Ostatní vyjádření dotčených orgánů jsou kladná, Vodárny a kanalizace Karlovy Vary obsahují opatření a požadavky pro další stupně rozhodování v území.*