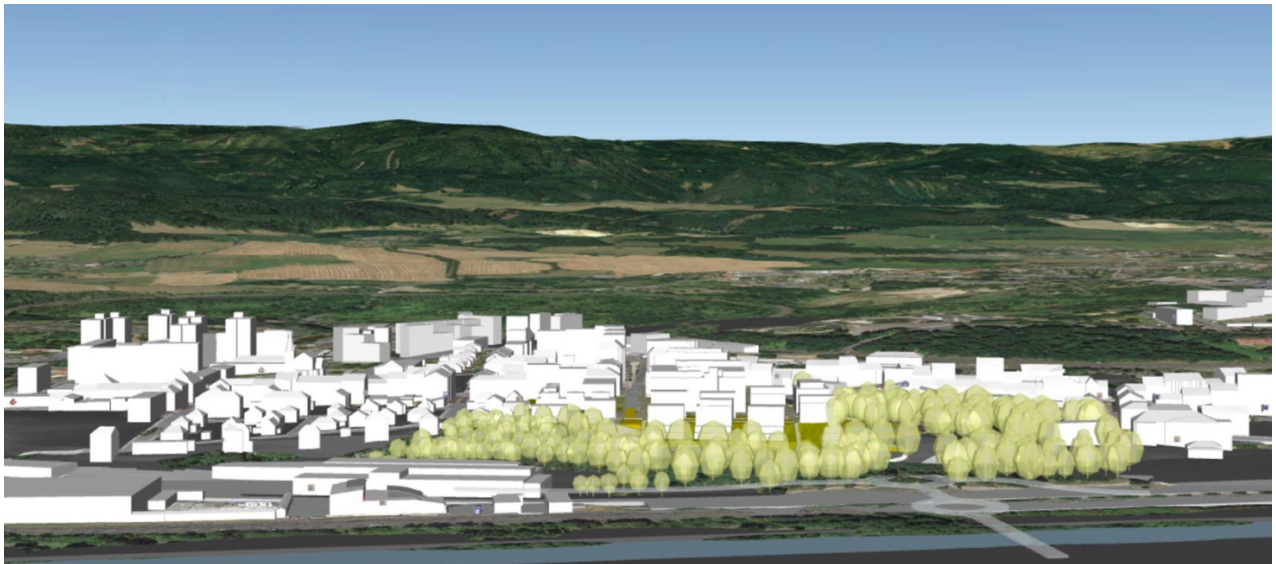


## Územní studie

### „Karlovy Vary, Rybáře – Nové centrum Rybáře – P03-SC-rb“



## Obsah

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Úvod</b> .....   | <b>4</b>  |
| Identifikační údaje .....  | 4         |
| Seznam vstupních podkladů .....  | 5         |
| Účel a cíl pořízení územní studie.....   | 5         |
| Rozsah územní studie .....   | 6         |
| Základní rozvržení území o účely ÚS .....  | 7         |
| Podmínky prostorového uspořádání .....   | 8         |
| <b>2. Analýza území</b> .....  | <b>8</b>  |
| Širší vztahy .....   | 8         |
| Vlastnické vztahy .....  | 9         |
| Terénní konfigurace .....  | 13        |
| Trvalé zábory.....   | 16        |
| Demoliční výměr .....  | 16        |
| Ekologická zátěž .....   | 17        |
| Dendrologický průzkum .....  | 17        |
| Technická infrastruktura na pozemku a v okolí .....  | 17        |
| Doprava a zátěže.....  | 18        |
| Podmiňující investice a související záměry .....   | 19        |
| <b>3. Celkový popis navrhovaného řešení</b> .....  | <b>20</b> |
| <b>4. Popis urbanistické struktury včetně členění řešeného území na funkční plochy a návrhu parametrů budoucí zástavby</b> ..... | <b>21</b> |
| <b>5. Popis řešení systému a charakteru veřejných prostranství včetně systému modro-zelené infrastruktury</b> ..                 | <b>23</b> |
| <b>6. Popis řešení dopravní infrastruktury a dopravní obslužnosti včetně dopravy v klidu a dopravy pěší</b> .....                | <b>24</b> |
| <b>7. Popis řešení technické infrastruktury včetně požadovaných bilancí a parametrů</b> .....                                    | <b>28</b> |
| Horkovod .....   | 28        |
| Kanalizace .....   | 28        |
| Plynovod .....   | 29        |
| Silnoproudé elektroinstalace + hromosvod .....   | 29        |
| Veřejné osvětlení .....  | 30        |
| Slaboproudá elektroinstalace .....   | 31        |
| Vzduchotechnika a chlazení.....  | 32        |

# ÚZEMNÍ STUDIE KARLOVY VARY, RYBÁŘE – NOVÉ CENTRUM RYBÁŘE

P03-SC-RB

Přestavba areálu bývalého pivovaru v Karlových Varech – Rybářích

consequence  
forma s.r.o. DIČ:CZ04849582/NOVÝ HROZENKOV/7607755 04

|                        |    |
|------------------------|----|
| Vytápění .....         | 33 |
| 8. Dokladová část..... | 33 |

## Poznámka:

Projektová dokumentace byla vypracována podle ČSN, vyhlášek a zákonů platných v době jejího předání objednateli. Technické specifikace obsažené v projektové dokumentaci udávají technický standard stavby, jednotlivých výrobků a materiálů a je možné je po dohodě s investorem a projektantem zaměnit stejným nebo vyšším standardem.

## 1. Úvod

### *Identifikační údaje*

Název stavby: NOVÉ CENTRUM RYBÁŘE – Přestavba areálu bývalého pivovaru v Karlových Varech – Rybářích

Místo stavby: Při ulicích Sokolovská, Celní, Kosmonautů, Sladovnická a Šmeralova, 36001 Karlovy Vary

Kraj: Karlovarský kraj

Stavební pozemek: Parcely zobrazeny na LV 3, tj. 288, 289/2, 289/3, 290, 292/3, 292/4, 292/13, 298, 299/1, 299/2, 299/3, 1252

Katastrální území: Obec Karlovy Vary (554961), k.ú. Rybáře (663557)

Investor: AF Company s.r.o  
Poděbradská 1284/5  
360 01 Karlovy Vary

Alisher Kasymov  
t.: +420 776 066 051  
e.: [info@cmagency.cz](mailto:info@cmagency.cz)  
IČO: 26351781  
DIČ: CZ26351781

Projektant: Consequence forma s. r. o.  
Nový Hrozenkov 760  
756 04 Nový Hrozenkov  
t.: 530 345 204  
e.: [info@consequence.cz](mailto:info@consequence.cz)  
IČO: 04849582  
DIČ: CZ04849582

Ing. arch. Martin Sládek  
t.: +420 605 528 127  
e.: [ms@consequence.cz](mailto:ms@consequence.cz)

Ing. arch. MArch. Janica Šipulová  
t.: +420 732 749 188  
e.: [js@consequence.cz](mailto:js@consequence.cz)

Hlavní projektant: Ing. arch. Martin Sládek  
Číslo autorizace: 04775  
Typ autorizace: ČKA obor architektura (A.1)

#### *Seznam vstupních podkladů*

- Územní Plán města Karlovy Vary účinný od dne 23.2.2022
- Strategický rozvoj Karlovy Vary
- Regulace Unesco
- General dopravy Karlovy Vary
- Katastrální podklad / nahlizenidokn.cuzk.cz; leden 2022
- Demoliční výměr SÚ/10953/08/Pos-330 z roku 2008
- Geodetické zaměření řešeného území / Ing. Boris Zugar, GEO-team, leden 2020
- Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum – rešerše / Mgr. Martin Štěřík; listopad 2019
- Dendrologické zaměření / Listopad 2021 Atelier Verde
- Hluková studie / Farm Projekt 04/2023
- Dopravní kapacitní studie / UDIMO, 04/2023
- Podklady jednotlivých správců pozemních inženýrských sítí / vyjádření z 2022
- Průběžné konzultace se zadavatelem
- Průběžné konzultace s magistrátem města Karlovy Vary, OUPR KV a KAM KV
- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5
- Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1
- Průběžně aktualizované územně analytických podkladů ORP Karlovy Vary
- Cíle a úkoly územního plánování ve znění § 18 a § 19 stavebního zákona

#### *Účel a cíl pořízení územní studie*

Cílem územní studie je jednak prověření podmínek a potenciálu řešeného území a následný urbanistický návrh pro postupnou transformaci řešeného území v novou multifunkční městskou část, která nabídne kombinaci bydlení, administrativy, služeb a občanské vybavenosti a z hlediska celkového koncepčního rozvoje města Karlovy Vary vytvoření podmínek pro začlenění areálu bývalého pivovaru do městského organismu.

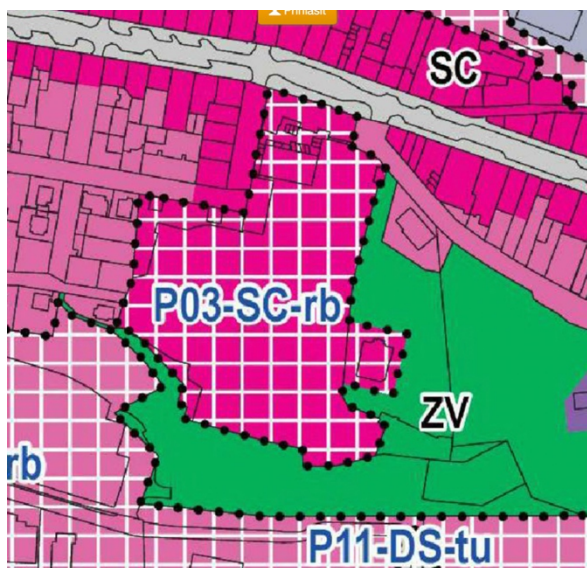
Dalším cílem územní studie je definovat a podpořit hodnoty a charaktery území, nastavit koncepci výstavby a její postupné naplňování včetně etapizace.

Účelem pořízení územní studie je vytvoření komplexního materiálu, který bude podkladem pro ověření možností a podmínek postupných změn v území, pro

zpřesnění podmínek vyplývajících z územního plánu a pro rozhodování o změnách v řešeném území.

#### *Rozsah územní studie*

Územní studie řeší rozvojovou lokalitu brownfieldu bývalého pivovaru a přilehlý bytový dům (se vstupy z ulice Sokolovská), vymezenou v platném Územním plánu Karlovy vary účinného dne 23.2.2022 (dále „ÚP“) jako plocha přestavby P03-SC-rb.



Obrázek 1. Výřez z platného Územního plánu. 03/22

Řešené území se nachází v městské části Rybáře. Ze severu je ohraničeno ulicí Šmeralovou a zástavbou podél ulice Sokolovské, na východní straně je jednoznačně vymezeno a odděleno od další zástavby rozsáhlou plochou zeleně u základní školy, z jihu je ohraničeno terénním svahem a pod ním komunikací Dolní Kamenná a průtahem podél řeky Ohře, na západě hraničí se stávající zástavbou rodinných domů (viz obr. 1).

Rozloha řešeného území je cca 2,5 ha.

Rozsah území přestavby P03-SC-rb dle ÚP zahrnuje i katastrální parcely, které nejsou v majetku investora. Rozsah ÚS bude zahrnovat i okolní parcely, které vyplynou z řešení územní studie, tak aby pojala všechny dopravní a urbanistické souvislosti.

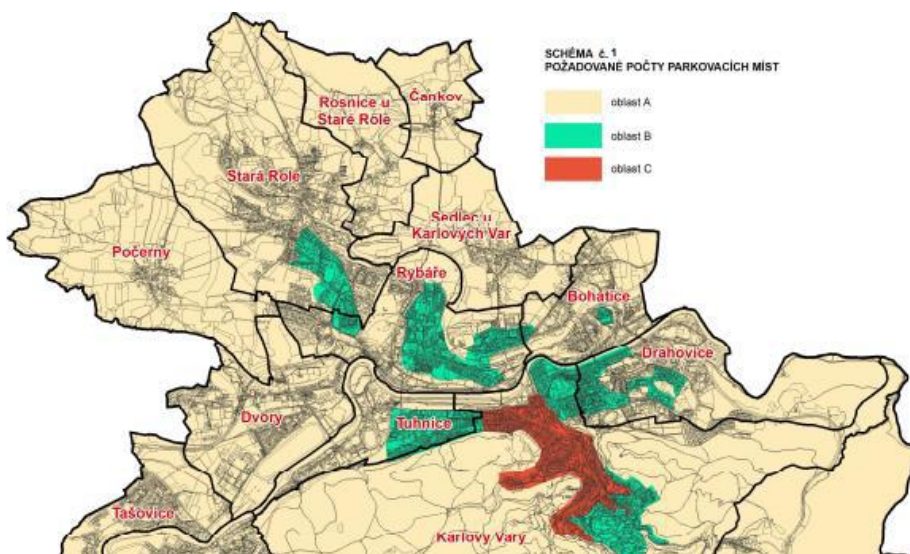
ÚS je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ustanovení § 30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

#### Základní rozvržení území o účely ÚS

Zájmová lokalita je v Územním plánu Karlovy Vary (s účinností od 23.2.2022) vymezena jako plocha přestavby o rozsahu 2,2683 ha. Lokalita je dále vymezena jako SC – plochy smíšené obytné v centrech měst. Hlavní využití je stanoveno bydlení v bytových domech, občanské vybavení celoměstského a nadmístního významu, občanské vybavení celoměstského významu, jako komerce, stravovací služby a administrativa. Jako přípustné využití je stanoveno občanské vybavení místního významu slučitelné s hlavním využitím, místní komunikace, parkoviště pro osobní automobily, hromadné garáže, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura.

#### Podmínky pro řešení dopravy v klidu v zastavitelných a plochách přestavby

- nové hlavní stavby budou vybaveny garážemi pro min. 50% vozidel, pro zbývajících max. 50% vozidel rezidentů a vozidla návštěvníků bude realizováno parkoviště v rámci této zastavitelné plochy nebo plochy přestavby
- potřebný počet parkovacích míst bude vždy stanoven na základě výpočtu, popsaného v kapitole 1.d.1.2. Územního plánu, kde se píše mimo jiné i o zařazení území přestavby do oblastí B, ze které vyplývá požadovaný počet parkovacích míst.
- Oblast B – 480 vozidel / 1000 obyvatel



Obrázek 2. Oblastí s požadovanými parkovacími místy, výstřížek z platného územního plánu, 03/22.

#### *Podmínky prostorového uspořádání*

- |                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| - maximální počet nadzemních podlaží | 6NP            |
| - maximální procento zastavění       | není stanoveno |
| - minimální procento ozelenění       | není stanoveno |

## 2. Analýza území

### *Širší vztahy*

Řešené území přestavby územní studie „Karlovy Vary, Rybáře – Nové centrum Rybáře – P03-SC-rb“ se nachází v Karlových Varech, mezi ulicemi Šmeralova, Sokolovská, Celní, Kosmonautů, Sladovnická a Dolní Kamenná; katastrální území Rybáře. Pozemek přestavby je definován jako část areálu bývalého pivovaru usazeného do svahu nad řekou Ohře a přilehlý pozemek s deskovým bytovým domem typu panelový dům se vstupy z ulice Sokolovská, která je hlavní tepnou mezi městskou částí a centrem Karlových Varů. Pozemek je obklopen obytnou oblastí, v blízkosti je Baumaxx, supermarkety Albert, Lidl, Kaufland, autobusový terminál i obě vlaková nádraží Karlovy Vary.

Jižní hranici tvoří terénní hrana bývalého pivovaru oddělující pivovar od pozvolného terénu ústího k silnici I. Třídy E48- I/6, v podstatě je hranice tvořena toutéž silnicí, která navazuje na dálnici Praha – Karlovy Vary až Německo. Severní hranici tvoří v části území ulice Kosmonautů, v části ulice Sokolovská a Šmeralova. Z východu je hranicí stávající a hodnotný lesopark, prostor se vzrostlými stromy, který je i v platném územním plánu stanoven jako prostor zeleně. Ze západu na území navazuje obytná čtvrť tvořena rodinnými domy.

Pozemek je nepravidelného tvaru s větší hranou orientovanou z východu na západ s pohledem na jih a jihovýchod směrem k historickému centru města Karlovy Vary. Území je mírně svažité, svažuje se směrem k jihu s max. převýšením cca 3,0m. Terén se zde pak prudce svažuje k jihu ke korytu Ohře, která protéká ve vzdálenosti zhruba 230 m od středu zájmového území. Výrazněji se ale pozemek láme na jeho okraji v jihovýchodním cípe, kde je zachovaná terénní hrana bývalého pivovaru.

Pozemek není dotčen žádným ochranným pásmem mimo stávající sítě. Pozemek se nenachází v záplavovém území. Pozemek není v památkově chráněné zóně.



# ÚZEMNÍ STUDIE KARLOVY VARY, RYBÁŘE – NOVÉ CENTRUM RYBÁŘE

P03-SC-RB

Přestavba areálu bývalého pivovaru v Karlových Varech – Rybářích

consequence  
forma s.r.o. DIČ:CZ04849582/NOVY HROZENKOV7807755 04

Na parcelách určených k zástavbě se v současnosti nachází několik torz objektů bývalého pivovaru určených k demolici, dále několik torz již zdemolovaných objektů a navážky stavební suti. Areál bývalého pivovaru je částečně oplocen. Bytový dům na ulici Sokolovská je polyfunkčním objektem, který plní svou roli.

Projekt přestavby musí být vytvořen tak, aby vytvořil a přispěl ke zlepšení života v městské části Rybáře a vysokou mírou přispěl k vytvoření kvalitní městské struktury, která vychází z okolní zástavby a doplňuje ji o chybějící veřejné prostory a prostranství.

## *Vlastnické vztahy*

Záměr se nachází v katastrálním území Rybáře, č.k.ú. 663557. Plocha přestavby je z majetkového hlediska dělena na plochu návrhu, která je totožná s pozemkem investora a s plochou, která je z návrhu této územní studie vyjmuta, která je vlastněna společenstvím vlastníků bytového domu.

Samotné navržené budovy a veřejná prostranství budou umístěné na pozemku investora s LV číslo 3, parc. č. 288, 289/2, 292/3, 292/4, 292/13, 298, 299/1, 299/2, 299/3, 1252. Investor dále vlastní přilehlé parcely z východu, číslo: 289/3, 290, které jsou mimo určenou hranici přestavbového území. Neřešené parcely v rámci téhle územní studie jsou: parc.č. 292/12, 292/5, 292/14, 292/15, 292/16, 292/17, 292/18, 292/19, 292/20, 292/21, 292/22, 292/23, 292/24, 292/25, 296/5, 296/6, kde se nepředpokládá změna využití.

Nové přípojky kanalizace a horkovodu zasáhnou sousední parcelu 1018, přípojky elektro, SLP a vody zasáhnou parc.č. 1036, 1033, 999/1, 999/19 a 1018 a 1039, které jsou všechny v majetku statutárního města.

Stávající ochranná a bezpečnostní pásma, která nejsou stavbou dotčena, zůstávají v platnosti.

## Dotčené parcely výstavbou budov – v majetku investora

| Parc.č. | Vlastník  | Výměra m <sup>2</sup> | Druh pozemku               | Způsob využití            | Způsob ochrany                          |
|---------|---|-----------------------|----------------------------|---------------------------|---|
| 288     | AF Company s.r.o., Poděbradská 1284/5, 36001 Karlovy Vary | 391                   | zastavěná plocha a nádvoří | stavba pro administrativu | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |

# ÚZEMNÍ STUDIE KARLOVY VARY, RYBÁŘE – NOVÉ CENTRUM RYBÁŘE

P03-SC-RB

Přestavba areálu bývalého pivovaru v Karlových Varech – Rybářích

**consequence**  
forma s.r.o. DIČ:CZ04849582/NOVY HROZENKOV7807755 04

|        |  |       |                            |                             |   |
|--------|--|-------|----------------------------|-----------------------------|---|
| 289/2  |  | 5720  | ostatní plocha             | zeleň                       | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 292/3  |  | 424   | zastavěná plocha a nádvoří | Budova bez č.p.             | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 292/4  |  | 586   | zastavěná plocha a nádvoří | Budova bez č.p.             | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 292/13 |  | 63    | ostatní plocha             | manipulační plocha          | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 298    |  | 54    | zastavěná plocha a nádvoří | č. p. 423; jiná stavba      | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 299/1  |  | 1068  | Ostatní plocha             | Jiná plocha                 | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 299/2  |  | 61    | zastavěná plocha a nádvoří | objekt občanské vybavenosti | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 299/3  |  | 77    | zastavěná plocha a nádvoří | objekt občanské vybavenosti | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 1252   |  | 17315 | Ostatní plocha             | Jiná plocha                 | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |

# ÚZEMNÍ STUDIE KARLOVY VARY, RYBÁŘE – NOVÉ CENTRUM RYBÁŘE

P03-SC-RB

Přestavba areálu bývalého pivovaru v Karlových Varech – Rybářích

consequence  
forma s.r.o. DIČ:CZ04849582/NOVÝ HROZENKOV780795 04

Realizací záměru vzniknou nová ochranná pásma kolem nových inženýrských sítí a technických objektů (trafostanice, retenční a vsakovací objekty) a budou vymezeny plochy požárně nebezpečného prostoru kolem objektů. Tato ochranná a bezpečnostní pásma budou zasahovat nejen na pozemky dotčené stavbou ve vlastnictví investora ale i na sousední pozemky.

Dotčené parcely výstavbou infrastruktury – trvalé a dočasné zábory.

| Parc.č. | Vlastník   | Výměra m <sup>2</sup> | Druh pozemku   | Způsob využití     | Způsob ochrany                          |
|---------|--|-----------------------|----------------|--------------------|---|
| 999/1   | Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary | 18007                 | ostatní plocha | Ostatní komunikace | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 999/19  | Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary | 456                   | ostatní plocha | Ostatní komunikace | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 1018    | Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary | 7358                  | ostatní plocha | Ostatní komunikace | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 1033    | Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary | 895                   | ostatní plocha | Ostatní komunikace | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
| 1036    | Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary | 2945                  | ostatní plocha | Ostatní komunikace | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |

# ÚZEMNÍ STUDIE KARLOVY VARY, RYBÁŘE – NOVÉ CENTRUM RYBÁŘE

P03-SC-RB

Přestavba areálu bývalého pivovaru v Karlových Varech – Rybářích

**consequence**  
forma s.r.o. DIČ:CZ04849582/NOVÝ HROZENKOV7807755 04

|      |  |      |                |                    |   |
|------|--|------|----------------|--------------------|---|
| 1039 | Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary | 1750 | ostatní plocha | Ostatní komunikace | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
|------|--|------|----------------|--------------------|---|

SVJ Společenství vlastníků bytového domu Sokolovská 729 jmenný seznam:

|   |  |
|---|--|
| Bazaieva Lidiia                           | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary      |
| Beran Michal                              | Závodu míru 165/24. Stará Role, 36017 Karlovy Vary |
| Bohun Andriy,                             | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary      |
| Bui Quoc Vu,                              | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary      |
| Černý Ladislav                            | Sokolovská 729/93, Rybáře, 36005 Karlovy Vary      |
| Drohobecká Danuše                         | č.p. 167, 36471 Andělská Hora                      |
| SJM Ettler Roman a Ettlerová Michaela     | Ondřejská 113/40, 36001 Karlovy Vary               |
| Fritsch Petr                              | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary      |
| Grygor'Yeva Iryna                         | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary      |
| SJM Harbuzov Dmytro a Harbuzova Zoia      | Sokolovská 729/93, Rybáře, 36005 Karlovy Vary      |
| Kaufmamm Hans Peter Hermann               | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary      |
| SJM Látka Slavomír a Látková Žaneta       | Slunečná 235, 36001 Otovice                        |
| Lavrivský Vadim Mgr. LL.M                 | Pražská silnice 797/25, Rybáře, 36005 Karlovy Vary |
| Lisitsyna Marharyta                       | Sokolovská 729/93, Rybáře, 36005 Karlovy Vary      |
| MCP Luu Hong Tuyén a Nguyen Thi Hoang Yen | Sokolovská 729/93, Rybáře, 36005 Karlovy Vary      |

# ÚZEMNÍ STUDIE KARLOVY VARY, RYBÁŘE – NOVÉ CENTRUM RYBÁŘE

P03-SC-RB

Přestavba areálu bývalého pivovaru v Karlových Varech – Rybářích

consequence  
forma s.r.o. DIČ:CZ04849582/NOVÝ HROZENKOV7807755 04

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Mai Thi Lién                         | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary                              |
| SJM Majer Miroslav a Majer Markéta   | U Koupaliště 914/5, Rybáře, 36005 Karlovy Vary                             |
| Nevriuev Mikhail                     | 43a/90 Někrasova N.A., 410031 Saratov, Ruská federace                      |
| Petriláková Lenka                    | Vítězná 123/63, Drahovice, 36001 Karlovy Vary                              |
| Pham Quang Minh                      | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary                              |
| SJM Quang Minh Pham a Mai Thi Lién   | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary                              |
| Phuong Van Tuan                      | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary                              |
| Sanchez Alexander                    | Malaja Jušuňskaja 12/1/10, 117303 Moskva, Ruská federace                   |
| Strikova Viktoriia                   | Sokolovská 729/93, Rybáře, 36005 Karlovy Vary                              |
| Svobodová Danuše JUDr.               | Černý vrch 410, 35604 Dolní Rychnov  |
| Šnajdr Michal                        | Štefánikova 304/2, Moravské Předměstí, 50011 Hradec Králové                |
| Valeš Jan MUDr.                      | Sokolovská 1023/39, Rybáře, 36005 Karlovy Vary                             |
| Vasylkova Liliya                     | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary                              |
| SJM Vašíček Daniel a Vašíčková Dária | Horova 799/8 36001 Karlovy Vary, Dubová 440/3 Bohatice, 36004 Karlovy Vary |
| Vorlíček František                   | Jelení 66, 43983 Lubenec   |
| Voykin Dmitry                        | Sokolovská 729/91, Rybáře, 36005 Karlovy Vary                              |

## Terénní konfigurace

Z provedeného inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu jsou známy geologické a hydrogeologické podmínky lokality.

Z hlediska geograficko-geologického se zájmové území nachází při jižním okraji tektonicky omezené Sokolovské pánve, která je součástí systému podkrušnohorských terciérních pánví. Pánev má stavbu asymetrického prolomu, orientovaného přibližně ve směru JZ-SV. Hlavními tektonickými liniemi jsou krušnohorský okrajový zlom na severu a herecký okrajový zlom na jihu. S nimi je

pak řada podružnějších tektonických linií rovnoběžná. Zlomy těchto směrů ("podélné") jsou tektonicky převážně starší, tektonické linie příčné (o převažujícím směru SZ-JV) jsou většinou mladší. Aktivita tektonických linií trvala patrně celý terciér, některé pohyby přetrvaly až do kvartéru.

Pánevní dno je z převážné části budováno souborem žul karlovarského masivu, zde reprezentované nevýrazně porfyryckými granity až granodiority starší intruzivní fáze. Při povrchu jsou žuly do proměnlivých hloubek kaolinicky rozložené až zcela zvětrané.

Podle geologických map je skalní podloží lokality tvořeno žulami karlovarského masivu, v jihovýchodní části zájmového je skalní podloží reprezentováno třetihorními čedičovými horninami, které pronikaly k povrchu podél významnějších tektonických poruch. V nadloží skalních hornin lze očekávat relikty terasových uloženin Ohře, či deluvia skalního podloží. Terciérní sedimentace byla na lokalitě s největší pravděpodobností zcela denudována. Při povrchu bude vzhledem k poloze lokality v městské zástavbě proměnlivě mocná vrstva různorodých navážek.

V severní části zájmového území nebyla archívními vrty S1 – S5 (BENEŠ J., 1973) podzemní voda naražena. Lze předpokládat, že voda zde bude vázána na rozpukané polohy žuly ve větších hloubkách. Nelze však vyloučit přítomnost drobných akumulací vázaných na klastické materiály, např. navážky, či eluvia v morfologicky příhodných místech.

V jihovýchodní části zájmového území, bude skutečná hladina podzemní vody, dotovaná převážně srážkovou vodou, vázaná na zónu přípovrchového rozevření puklin čediče ve větších hloubkách.

Lokalita leží v povodí Ohře po Teplou (1-13-01), v dílčím povodí Ohře od Rolavy po Teplou (-1660). Regionální erozivní bázi představuje koryto Ohře v nadmořské výšce cca 370 m. Vodoteč protéká v z.-v. směru zhruba 230 m jižně od zájmového území.

Dle získaných informací o radonovém indexu geologického podloží je na staveništi vysoké radonové riziko. Protiradonová opatření budou řešena v rámci hydroizolačních vrstev stavby.

# ÚZEMNÍ STUDIE KARLOVY VARY, RYBÁŘE – NOVÉ CENTRUM RYBÁŘE

P03-SC-RB

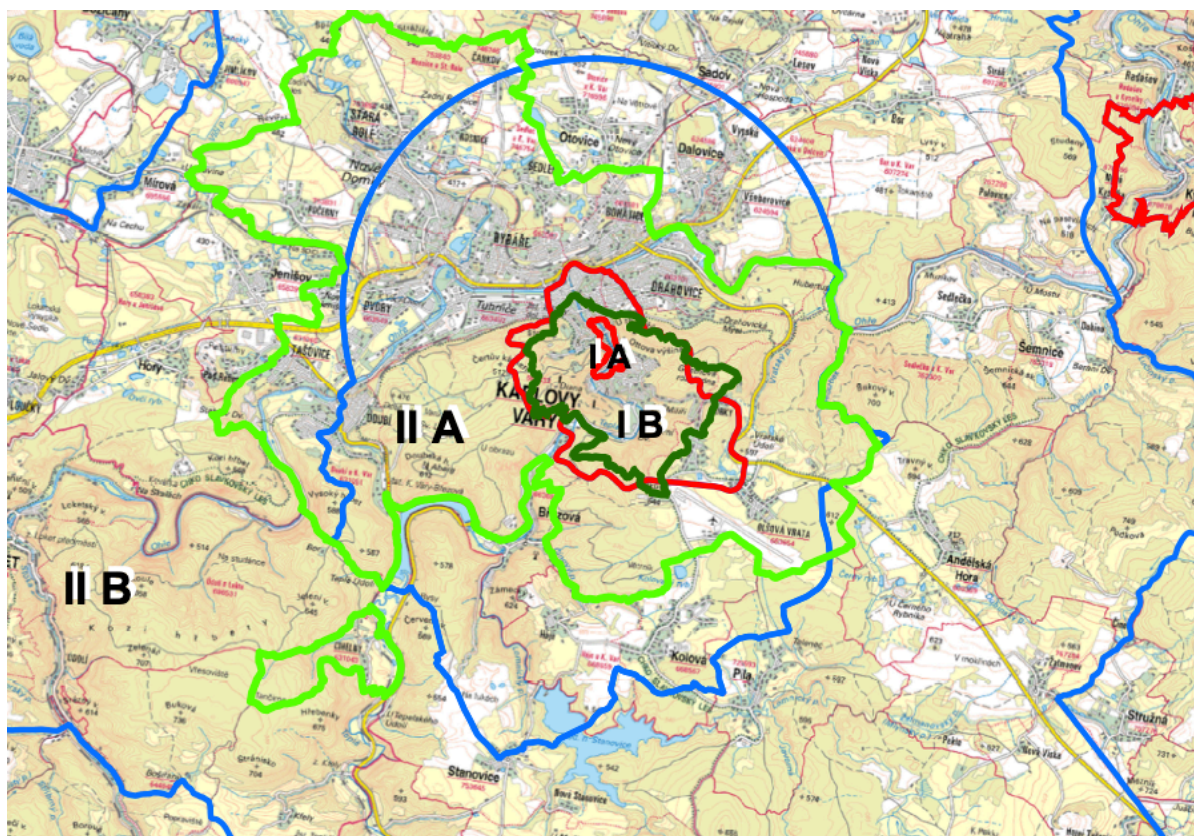
consequence

forma s.r.o. DIČ:CZ04849582/NOVÝ HROZENKOV7807756 04

Přestavba areálu bývalého pivovaru v Karlových Varech – Rybářích

Na pozemku nebyly zjištěny žádné funkční IS vyjma realizovaných přípojek pro pozemek. Ochranné pásmo trafostanice je 2m.

Zájmové území leží mimo CHOPAV, mimo ochranná pásma vodních zdrojů i aktivní zóny záplavových území. Je však součástí v ochranného pásma přírodních léčivých zdrojů minerálních vod lázeňského místa Karlovy Vary stupně IIB a IIA PLZ MV Karlovy Vary.



Obrázek 3. Ochranné pásma lázeňského místa Karlovy Vary, PLZ MV KV.

V zájmovém území nejsou dle databáze ČGS-Geofond evidovány žádné sesuvné jevy nebo svahové pohyby, území není poddolováno, nenachází se zde stará důlní díla ani deponie.

Realizace záměru nenarušuje žádné ložisko nerostných surovin ani dobývací prostor. K ovlivnění horninového prostředí nedojde.

#### *Trvalé zábory*

Navrhované řešení nevyžaduje trvalý zábor zemědělského půdního fondu. Realizací nedojde k odnětí či omezení využívání pozemků určených pro plnění funkcí lesa ve smyslu zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění.

#### *Demoliční výměr*

V rámci přípravy území bude nutné demolovat stávající objekty dle demoličního výměru, bude nutné realizovat úpravy zastavěných ploch i odstranění stávajících nefunkčních inženýrských sítí a to v rozsahu nutném pro realizaci nových stavebních objektů. Dále bude demolován objekt bývalé plynové stanice na pozemku 299/2, která je již nefunkční.

Demoliční výměr SÚ/10953/08/Pos-330 z roku 2008 povoluje odstranění všech staveb bývalého pivovaru vyjme technologických zařízení v tom čase funkčních, teda trafo stanice ČEZ Distribuce na pozemku 299/3 a plynové stanice na pozemku 299/2, která je v této chvíli již nefunkční.

Demolovány objekty:

#### Účel stavby:

- SO 01 - Vrátnice
- SO 02 - Adm. budova
- SO 03 - Přístřešek
- SO 04 - Sklad lahví a pomocné provozy
- SO 05 - Sociální zázemí (stará varna)
- SO 06 - Nová varna
- SO 07 - Lahvovna
- SO 08 - Autodílna
- SO 09 - Strojovna a halová garáž
- SO 10 - Komín
- SO 11 - Kotelna
- SO 12 - Hlavní objekt
- SO 13 - Přemostění
- SO 14 - Sklad olejů
- SO 15 - Objekty chlazení

Demolice již byli částečně zahájeny.



#### *Ekologická zátěž*

Sdělení, že areál bývalého pivovaru Karlovy Vary, který se nachází na pozemkových parcelách číslo: 167, 227/9, 287/10, 288, 289/2, 289/3, 290, 291, 292/1, 292/3, 292/4, 293, 294, 295, 298, 299/1, 299/2, 299/3, 1012/11 a 1012/12 v k. ú. Rybáře, obec Karlovy Vary, kraj Karlovarský, není v databázi SEKM ani ve Studii evidován jako lokalita se starou ekologickou zátěží.

#### *Dendrologický průzkum*

Předmětem hodnocení byla nesourodá a nesouvislá skladba stromů v areálu bývalého pivovaru. Východní strana areálu je poměrně hustě zarostlá jak vysazenými tak náletovými kusy. Celkově je skladba velmi různorodá a to jak druhově, tak i věkově.

Nejčastěji dominuje javor (*Acer platanoides* i *pseudoplatanus*), jasan (*Fraxinus excelsior*), jednotlivě je pak zastoupena např. lípa (*Tilia cordata*), tůje (*Thuja plicata*), nebo smrk (*Picea abies*). Původní nebo vysazované stromy jsou v relativně vysokém věku, některé plochy byly v posledních dvaceti letech ponechány přirozené sukcesi, a proto se prosadila řada náletových kusů či dokonce ploch. I staré stromy jsou v relativně dobrém zdravotním stavu, u mladších náletových kusů je zřejmý nedostatečný vývoj v zápoji. Stromy převážně nejsou součástí stromořadí, jedná se o roztroušené kusy v areálu bývalého pivovaru v Karlových Varech. Původní alej jírovců podél příjezdu do areálu již zřejmě není kompletní, dnes čítá cca 6 ks. Stromy nejsou předmětem podrobné inventarizace na [www.stromypodkontrolou.cz](http://www.stromypodkontrolou.cz).

Dřeviny se nachází na parc.č 289/2, 290, 1252, 299/1 v k.ú. Rybáře - Karlovy Vary.

Jen zhruba 3 stromy jsou v kolizi s připravovanou zástavbou území a bylo k nim vydán souhlas s kácením. Prioritou je zachování maximálního rozsahu vzrostlé zeleně a cílená koncepční úprava území odpovídající navrhovanému charakteru bydlení.

#### *Technická infrastruktura na pozemku a v okolí*

Stávající areálová technická infrastruktura je nefunkční a neuvažuje se o jejím zachování, trasy pro inženýrské sítě budou nově vytyčené. Stávající funkční trafo stanice na pozemku parc.č 299/3 v k.ú. Rybáře obsluhuje část čtvrtě Rybáře a s klientem byla domluvena přeložka této stanice k severně hraně klientova pozemku, do severozápadního rohu na část parcely č. 1252. Na parcele místní komunikace parc.č.1036 v ulici Kosmonautů a parc.č. 1033 v ulici Celní, která přiléhá ze severní částí a východní části řešeného území jsou stávající páteřní

rozvody plynu, vody, podzemní vedení NN a datových sítí. Je zde i podzemní hydrant napájející území požární vodou. Přičemž z této strany budou realizovány a vedeny přípojky pro areál investora. Připojení na vodu bude realizováno z připojovacího bodu v ulici Sokolovská a podél ní a části Šmeralovy, na parc.č. 999/1, 999/19 a 1018 a propojení bude i do ulice Sladovnická na parc.č. 1039. Na severozápadní části pozemku investora, v ulici Šmeralova na parc.č. 1018 jsou vedeny páteřní sítě horkovodu a kanalizace na které se připojíme.

Kromě přeložení stávající funkční trafo stanice, budou v rámci areálu realizované ještě další dvě stanice. Jedna bude umístěna vedle přeložené stanice, na pozemku parc.č. 299/2 a bude zásobovat areál. Druhá trafo stanice bude kiosková, osazena na objekt prodejny A1 a bude sloužit jenom pro prodejnu.

Na parcele investora 299/3 bude zdemolována trafo stanice ČEZ Distribuce sloužící širokému okolí, která bude přeložena na východní cíp území se vstupem z ulice Kosmonautů. Klientem byl předjednan odkup pozemku pod nově vybudovanou budovou trafostanice ČEZem. Na parcele 299/2 se nachází budova bývalé plynové výměňkové stanice, která je již nefunkční a v rámci stavby přeložky ČEZ trafo stanice bude zdemolována.

#### *Doprava a zátěže*

Řešená lokalita bude dopravně napojena na stávající místní komunikace ulic Šmeralova, Celní, Kosmonautů a Sladovnická. Napojení na ulici Dolní Kamenná z podzemního parkování etapy III. územní studie bude muset být prověřena samostatnou studií jako součást architektonické studie dané etapy.

V rámci diskuse s dotčenými orgány státní zprávy Policií ČR byla zpracovaná rozsáhla dopravní studie hodnotící napojení etapy I. a II. územní studie (rozsah podané DUR akce Nové centrum Rybáře) do stávajícího systému dopravní obslužnosti. Dle výsledků zpracovaných firmou UDIMO s.r.o. lze závěrem konstatovat, že všechny posuzované křižovatky v dlouhodobém výhledu, tedy v roce 2043, včetně přetížení vlivem Nového centra Rybáře a růstem silniční dopravy dle Plánu mobility, vyhovují.

Dále, bez ohledu na urbanistický rozvoj v oblasti bývalého pivovaru, je na základě kapacitního posouzení kritické křižovatky Sokolovská-Dolní Kamenná patrné, že je potřeba hledat řešení, které širšímu dopravnímu skeletu, resp. ulici Dolní Kamenná nebo Sokolovská, dopravně ulehčí. Zejména pokud by mělo dojít k dalšímu rozvoji obchodních aktivit v návaznosti na ulici Dolní Kamenná. Možným řešením jsou navržená opatření v rámci Plánu mobility, např. propojení Sokolovská-Dolní

Kamenná (dopravní analýza tohoto záměru, resp. záměru propojení ulic Šmeralova-Dolní Kamenná/průtah komunikace I/6, je obsahem Přílohy 1 k této dokumentaci), případně propoj radiálních komunikací v severní části města (přeložka silnice II/220), nebo severní obchvat. Důvodem je rostoucí zatížení komunikační sítě, které se předpokládá v intencích vývoje stupně automobilizace.

Ve stávajícím stavu se v řešeném území nachází komunikace a objekty bývalého pivovaru, lze tedy předpokládat, že podloží bude vhodné pro umístění komunikací nových i dalších zpevněných ploch. Jestli podloží je nebo není vhodné pro zasakování, stavbu neovlivňuje, jelikož dešťové vody budou sváděny do dešťové kanalizace. Charakter nové stavby tedy provedení průzkumu v tomto projekční stupni nevyžaduje.

#### *Podmiňující investice a související záměry*

V nadregionální strategii, jakožto i v dopravním generelu města se objevují variantní řešení problému s dopravou, zejména se silnicí I/6 – E48, která vede jižně od zájmového území. Návrhem ukazujeme, že všechny předložené možnosti propojení silnice s městskou částí jsou možné.

Není známa žádná další stavba s přímým vlivem na územní studii.

V rámci přípravy území bude nutné demolovat stávající objekty dle demoličního výměru, bude nutné realizovat úpravy zastavěných ploch i odstranění stávajících nefunkčních inženýrských sítí a to v rozsahu nutném pro realizaci nových stavebních objektů. Dále bude demolován objekt bývalé plynové stanici na pozemku 299/2, která je již nefunkční.

Součástí úprav bude i přeložení 2 stožáru VO v ulici Kosmonautů/Celní tak aby mohli vzniknout vjezdy do prodloužení ulice Celní a na novou obytnou ulici.

Další úpravou bude úprava ulice Sladovnická pro potřeby zřízení nového vjezdu do území. Zde se slepá ulice bude muset změnit na průjezdnou, což má za následek změnu parkování v oblasti.

### 3. Celkový popis navrhovaného řešení

V současnosti jsou plochy zájmového území částečně zastavěné, částečně začali demolicí objektů bývalého pivovaru. Celý areál bývalého pivovaru bude zrušen a místo něho bude vybudováno nové centrum městské části.

Urbanistické řešení je řešeno s ohledem na celkovou koncepci lokality, tvar a orientaci pozemku, požadovanou orientaci objektů a provozní a dopravní vazby objektu na stávající dopravní síť. Projekt taky využívá morfologii pozemku, kde je stavební pozemek ve své převládající severní části poměrně rovinatý, na jižní pak strmě klesá. Nabízí se tak možnost žití v korunách stromů, s výhledy na nimi na část města za řekou Ohře.

Hlavní výchozí myšlenkou celého projektu je doplnit městskou část o chybějící veřejný prostor náměstí. Tento nový veřejný prostor přesahuje svým významem řešené území a vytváří místo pro setkávání, obchod a služby v parteru pro celou čtvrť. Tento zásadní koncept obohacuje celou čtvrť a doplňuje ji o chybějící městskou infrastrukturu. Dalším podstatným bodem je propojení a doplnění stávající sítě ulic a cest a zpřístupnění místa, které je v současné době nepřístupný brownfield a tvoří velkou bariéru v území. V neposlední řadě je zásadní celé území koncepce tak, aby nová struktura doplnila a zapadla do stávající městské různorodé struktury, která je v okolí tvořena rodinnými domy na jihozápadní straně a hustou blokovou strukturou linoucí se kolem páteřní komunikace Sokolovská na straně druhé. Celou situaci doplňuje lesopark na východní straně pozemku, kde vznikne místo pro dětské hřiště, populární workouty, ale i obyčejné lavičky a místa pro venčení psů. Lesopark by se ve fázi III. mohl rozšířit nejen o městské parkové pozemky směrem k ulici Šmeralova, ale i ze svahu kopce, kde by vzniklo přirozené pěší propojení mezi níž uloženým centrem města a řekou Ohře a městskou částí Rybáře.

Projekt je tvořen 6 bloky výstavby rozdělenými do několika stavebních objektů. Ze severu je projekt tvořen městskými domy o 6-ti nadzemních podlažích (blok A2 a B). Rodinné domy (blok E1) jsou umístěny na západě ke stávajícím rodinným domům a zástavba směrem k náměstí graduje menšími bytovými domy s 4-mi nadzemními podlažními (blok E2). U vstupu do území z ulice Šmeralova je obnovena pěší trasa - kolonáda, pod stávajícím stromořadím, která je propojena s objektem D, který má 5 nadzemních podlaží. Jižně od nově prodloužené ulice Sladovnická se pak rozkládá fáze výstavby číslo III., která je tvořena bloky C a F a kde se nepředpokládá žádná komerce. Na západní straně této etapy je umístěn viladům nebo menší bytový dům F s max. výškou 4 podlaží. Blok C je pak tvořen

podnoží s parkováním ve dvou patrech a se 6-sti bodovými terasovými domy, které využívají své pozice na jižní hraně pozemku, nad městem. Celá východní část pozemku investora (která se nachází mimo zájmovou plochu územní studie) je pak v souladu s historickou stopou i územním plánem ponechána lesoparku, linoucího se pod pozemkem až na hranu pozemku na jihovýchodním cípu.

V území je počítáno s dostatkem parkovacích ploch v garážích i v ulicích. Pozemek bude veřejně přístupný, jeho vymezení nebude řešeno oplocením vyjma rodinných domů, ale návrhem sadových úprav, které však umožní přirozené propojení s dalšími pozemky. Zeleň v lesoparku bude sloužit jako katalyzátor dalšího propojování městské části s centrem města, tak jak je to vytýčeno v územním plánu i jiných podkladech (např. od KAM KV).

V území je počítáno se minimálně dvěma místy pro odpadové nádoby tříděného odpadu. Jedním je exteriérové místo v ústí ulic Kosmonautů a obytné ulice a druhým je místo s podzemními odpadovými nádobami u vjezdu do parkování bloků A2/B, přístupno z nově vytvořené ulice směřující do Šmeralovy.

Retenční nádrže bloků E1 a F2 jsou přepadem propouštěny do kanalizace. Blok A1, A2, B, C, D, E2 je sveden do jedné, nebo vícero retenčních nádrží, které budou převedena do majetku, péče a užívání Správy lázeňských parků, která vodu bude využívat na závlahu.

## **4. Popis urbanistické struktury včetně členění řešeného území na funkční plochy a návrhu parametrů budoucí zástavby**

Kompozice prostorového řešení celého území se odvíjí od umístění náměstí na osu ulice Kosmonautů, doplnění téhle ulice. Uliční síť rozšiřujeme logickým navázáním na pravoúhlý systém stávajících ulic. Náměstí je srdcem projektu.

Cílem kompozic hmot, materiálním použitím i samotnou dispozicí v rámci jednotlivých budov je vytvoření zdravého prostředí pro bydlení a práci. Mezi nejzákladnější principy, které jsme si stanovili patří vytvoření přívětivého prostředí s dostatkem světla a zeleně, s dálkovými pohledy do údolí řeky Ohře, s jasnou orientací budov a jednotlivých bytů a s čitelnou orientací v samotném areálu.

Síť komunikací navazující na stávající pravoúhlou strukturu ulic vymezuje jednotlivé plochy zástavby. První fázi výstavby je západní část území ohraničena

rodinnými domy z ulice Majakovského, z jihu prodlouženou ulicí Sladovnická, z východu prodlouženou ulicí Celní a ze severu ulicí Kosmonautů. Tahle etapa, s výstavbou rodinných domů E1 a bytových domů E2, je podmíněna demolicí nefunkční plynové stanice, přeložením TS Pivovar, vystavěním nové trafostanice pro celý areál a demolicí stávající TS Pivovar. Mezi RD E1 a bytovým domem je navržena obytná ulice, tak aby RD měli možnost přístupu autem. Navrženy jsou 2x parkovací stání na jeden RD a dvě parkovací stání v rámci obytné ulice pro návštěvy. BD má podzemní parkovací stání. Přízemní bytové jednotky bloku E2 mají předzahrádky a vstup přímo z ulice. Blok E2 je dělen na dvě samostatné hmoty, tak aby umožnil prostupnost území od stávajících i navržených rodinných domů směrem k náměstí. Maximální výška bloku je 4NP.

Další fází je centrální část území s nejdůležitějším veřejným prostorem centrálního náměstí. Tahle etapa je ze západu ohraničena výstavbou první etapy, resp. prodloužením ulice Celní, ze severu stávajícími objekty přináležejícími k bytovému domu na Sokolovské, z východu lesoparkem, z jihu prodloužením ulice Sladovnická. Centrální veřejný prostor je výškově umístěn na úroveň křížení ulice Celní a Kosmonautů. Nová ulice vycházející částečně z původně umístěného vjezdu do areálu pivovaru je výškově o patro níž a odpovídá polohopisem současnému stavu. Náměstí je tedy z východní strany vlastně nábřežím, otevírajícím se směrem k centru Karlových Varů a hlavně směrem do již vzrostlé stávající zeleně. Náměstí je taktéž zčásti střechou podzemního parkování přístupného z nové ulice propojením bloků A2 a B. Zastavěná plocha zahrnující polyfunkční objekty A2, B je specifikována jako max. 6NP vysoká, s výrazným aktivním parterem směrem do náměstí. Východně od nově vzniknuté ulice, tedy východně od náměstí je definována další zastavěná plocha blokem D, který má také aktivní parter a na střeše podzemního parkování vytváří menší náměstí, které dále navádí návštěvníky k posunu až na hranu území, do lesoparku. U vjezdu do území je umístěn blok A1, který je prostornou prodejnou typu městská Billa. Jedná se o jednopatrovou budovu s návštěvnickým (časově omezeným) parkováním na střeše budovy.

Poslední fází je výstavba jižně od ulice Sladovnická až po hranice území na jihu. Tahle zóna je podmíněna geodetickým průzkumem po ukončení demolic stávajícího pivovaru. Navrženy jsou bloky C a F. Ani v jednom bloku se nepředpokládá komerční využití, budou zde tedy bytové jednotky. Blok F je menším bytovým domem s max 4NP. Blok C má navrženo jedno až dvoupatrové parkování v podzemí a 6 bytových hmot s max 6NP, které se terasovitě svažují směrem na jih. Mezi jednotlivými věži je v západovýchodním směru navrženo pobytové

náměstí, např. pro smyslovou zahradu. Jiho-západně od budovy C4 je navrženo zachování části elementu pivovaru jako memento prostoru, jako umělecký objekt. Jedná se o prostor staré lahvozny s výraznými kruhovými otvory ve střeše.

Zahradní architektura počítá s rostlými dřeviny v areáli. Od vstupu do území z ulice Šmeralova bude vést znovu ‚kolonáda‘ – pěší stezka alejí vzrostlých stromů. Tahle alej přirozeně naváže na lesopark který se rozpíná východně, mimo zájmové území této územní studie, ale dotváří celkový charakter území Nové centrum Rybař, kde se snoubí komerce s oddychem, nová výstavba se zelení, výhledy mimo území s průhledy prodlouženými ulicemi.

## **5. Popis řešení systému a charakteru veřejných prostranství včetně systému modro-zelené infrastruktury**

Venkovní zpevněné plochy budou řešeny v kombinaci asfaltobetonu a zámkové dlažby, kvalitní dlážděné plochy z kamene budou na náměstí. Dlážděnou plochu náměstí rozbíjí mlátová plocha s platany, se sedací hranou ze severní strany. Zelené plochy při parkovacích stání budou tvořeny nízkým jalovcem, který je stálezelený. Plochy lesoparku zůstanou trávnaté, chodníčky v nich se předpokládají z krátce střiženého trávníku určeného pro vysokou zátěž nebo propustným šterkem.

Hlavními komunikacemi územím budou prodloužení ulice Sladovnická ze západu na východ, prodloužení ulice Celní ze severu na jih k ulici Sladovnická, a nová ulice, která vznikne na stopě původní komunikaci vjezdu pivovaru. Tyhle ulice tvoří okruh kolem centrálních bloků A2 a B, spolu s náměstím, kde je umístěn nejživější parter. V ulicích je navrženo podélní i kolmé parkování, v rytme se zelenými plochy. Tyhle místní komunikace jsou doplněny o obytnou ulici mezi bloky E1 a E2. Náměstí mezi bloky A2 a B i náměstíčko u parteru bloku D jsou navrženy jako městotvorné, flexibilní prostory. Náměstí mezi bytovými domy C1/C3 až C4/C6 by mělo poskytovat flexibilní oddychový prostor nejen pro obyvatele přilehlých domů, ale i celému okolí.

V řešené lokalitě byly navrženy nové chodníky a další zpevněné plochy pro chodce, které jsou napojeny na stávající chodníkovou síť města. Chodníky jsou navrženy v šířce minimálně 1,5m nebo více v místech, kde jsou vedeny pouze v zeleni. V místech, kde přilehají ke stěnám objektů je minimální šířka 1,75m. V případě, že jsou chodníky vedeny podél komunikace je minimální šířka navržena 2,0m, pokud nad chodník přesahují parkující vozidla, je minimální šířka navržena 2,25m.

Podélný sklon chodníků není navržen větší, než 8,33%, u chodníků vedených podél komunikací je shodný s podélným sklonem dané komunikace. Příčný sklon je navržen max. 2,0%.

Povrch čistě pochozích ploch bude dlážděný odvodněný do přilehlých zelených ploch nebo do komunikace, případně parkovacích stání a dále do uličních vpustí.

V lokalitě je navrženo dostatek zelených ploch. Největší jsou soukromé zahrady u RD a prostor zeleně na náměstí. Zde navrhujeme výsadbu vzrostlých stromů jako návazání na tradici lesoparku bývalého pivovaru. Zelené náměstí je také navrženo na střeše parkování bloku C, zde nebudou vzrostlé stromy, ale nižší zeleň, tak aby se dala vytvořit např. oddechová smyslová zahrada. Samozřejmostí je návrh vegetačních střech na všech budovách s dostatečnou tloušťkou vsakovací vrstvy. Jelikož je podloží skalné a území spadá do lokality IIA a IIB s ochranou spodní minerální vody, pro odvod vod jsou navrženy retenční nádoby. Retenční nádrže bloků E1, F jsou přepadem propouštěny do kanalizace. Blok A1, A2, B, C, D, E2 je sveden do jedné, nebo vícero retenčních nádrží, které budou převedena do majetku, péče a užívání Správy lázeňských parků, která vodu bude využívat na závlahu.

## 6. Popis řešení dopravní infrastruktury a dopravní obslužnosti včetně dopravy v klidu a dopravy pěší

Řešená lokalita bude dopravně napojena na stávající místní komunikace ulic Šmeralova, Celní, Kosmonautů, Sladovnická a Dolní Kamenná.

Nové komunikace jsou navrženy jako místní, obslužné v šířce 5,5m nebo 4,75m. Lemovány jsou zvýšenými obrubami +10cm. V místě napojení parkovacích stání nebo sjezdů jsou obruby nájezdové +2cm. Povrch komunikací v zóně 30 je navržen asfaltový, v zóně obytné dlážděný. Povrchové vody jsou sváděny podélným a příčným sklonem do uličních vpustí a dále do dešťové kanalizace.

### 1) Napojení na ulici Šmeralova

Místo napojení na ulici Šmeralova bude přibližně v místě stávající brány s vrátnicí. Vrátnice, brána a stávající zpevněné plochy budou odstraněny. Nové napojení na místní komunikaci bude provedeno stykovou křižovatkou, za kterou navazuje odsazený zvýšený práh, kterým začne dopravní režim zóny 30. Doplněno bude i odpovídající dopravní značení. Zvýšený práh bude proveden z dlažby a lemován bude sníženou obrubou +2cm doplněnou varovnými pásy přilehlých chodníkových ploch. Na pravé straně zvýšeného prahu je napojen sjezd pro zásobování prodejny



umístěné v objektu A1. Pro zvýšení bezpečnosti chodců budou instalovány podél snížené obruby mimo prostor zásobování ochranné sloupky.

#### 2) Napojení na ulici Sokolovská

Stávající křižovatka Sokolovská x Celní (jižní část) bude doplněna o přechod pro chodce a zpomalovací práh, který bude odsazen od vozovky o vzdálenost 5,0m. Tímto prahem bude v ulici Celní začínat režim Zóna 30.

#### 3) Napojení na ulici Kosmonautů

Napojení nové lokality na místní komunikaci ul. Kosmonautů bude na dvou místech.

První bude v prodloužení ul. Celní vytvořením stykové křižovatky v místě stávajícího oblouku. Křižovatka je navržena s předností zprava, což koresponduje s ostatními částmi zóny 30 v této lokalitě.

Druhé napojení na ul. Kosmonautů bude provedeno o 30m dále směrem na západ, a sice provedením chodníkového přejezdu. Připojovaná komunikace je navržena v režimu obytné zóny, čemuž odpovídají rozhledové trojúhelníky a navržené hrany komunikací a zpevněných ploch. Komunikace v ul. Kosmonautů od tohoto místa dále pokračuje jednosměrným provozem. Doplněno bude i odpovídající dopravní značení a reliéfní dlažby.

#### 4) Napojení na ulici Sladovnická

Napojení na ulici Sladovnická bude provedeno jejím prodloužením do navrhované lokality. Nová asfaltová vozovka bude navázána na stávající zazubením jednotlivých konstrukčních vrstev. Ulice Sladovnická bude od napojení ulice Majakovského směrem do nové lokality označena příslušným svislým dopravním značením jako zóna 30. Stávající šířka komunikace ul. Sladovnická je 4,0m, po obou stranách je umístěn v úrovni vozovky chodník šířky 1,0m. Nová část komunikace bude napojena ve stejné šířce a po jedné straně bude do nové zástavby prodloužen chodník. Výškový rozdíl okolního terénu a nových zpevněných ploch bude překonán po jedné straně opěrnou stěnou a na druhé straně svahováním.

#### 5) Napojení na ulici Celní

V objektu A1 je na střeše umístěno parkoviště pro osobní vozidla. Vjezd bude umožněn po rampě, která je sjezdem napojena na místní komunikaci ul. Celní. Od

komunikace bude sjezd oddělen sníženou obrubou +2cm v délce 10,5m. Rozhraní sjezdu a rampy bude vyznačeno liniovým žlabem. Povrch sjezdu bude dlážděný. Jelikož je přes tento sjezd převeden chodník bude maximální podélný sklon sjezdu 2,0%. I toto napojení bylo prověřeno rozhledovými trojúhelníky. V současném stavu se zpevněná plocha v místě napojení využívá pro parkování. Některá stávající parkovací stání musí být zrušena, aby v rozhledu nebránila. Stávající vozovka ulice Celní je mezi zvýšenými obrubami 10,15m. Nově bude její šířka upravena na 8,15m. Kdy po jedné straně stávajících bytových domů je uvažováno podélné parkování šířky 2,0m. Na straně nových objektů bude okraj vozovky posunut o 2m a komunikace bude zúžena na 6,15m, aby linie obrubníku plynule navázala na novou komunikaci v řešené lokalitě. Zároveň je třeba zamezit parkování v rozhledových polích.

#### 6) Možné napojení na ulici Dolní Kamenná

Pro objekt C je možné napojení do parkovacích pater v podnoži pod jednotlivými bloky objektu vlastním sjezdem z ulice Dolní Kamenná. Bude dodržen maximální podélní sklon a sjezd bude jasně označen. Tenhle sjezd musí být prověřen při architektonické studii pro danou etapu/fázi.

#### Sjezdy do hromadných garáží

Celkem 4 sjezdy do hromadných garáží (A2 a B mají společný sjezd, dále E2, D, C) jsou navrženy šířky 6,0m a na vozovku jsou napojeny přes nájezdovou obrubu +2cm. Délka sjezdů je 3,0m nebo 2,5m. Jelikož jsou přes sjezdy převáděny pěší trasy, podélný sklon nepřesahuje 2%.

Na začátku páteřní komunikace ze Šmeralove je navržen na pravé straně sjezd pro zásobování prodejny v objektu A1. Sjezd šířky 9,0m je napojen přes sníženou obrubu +2cm na zvýšený práh. Průjezd vozidla zásobování byl prověřen vlečnými křivkami.

Povrch všech sjezdů je navržen dlážděný. Dešťové vody jsou svedeny do liniových žlabů nebo uličních vpustí.

K rodinným domům jsou navrženy samostatné sjezdy na soukromé pozemky šířky 3,0m nebo v případě sdružených sjezdů 6,0m. V rámci tohoto stavebního objektu budou vybudovány pouze v části veřejného prostoru v délce 3,0m. Na komunikaci jsou napojeny sníženou nájezdovou obrubou +2cm. Povrch bude dlážděný.

#### Doprava v klidu

V řešené lokalitě jsou navržena jako podélná tak kolmá parkovací stání. Všechna stání jsou navržena normových rozměrů.

Podélná parkovací stání jsou délky 5,75m, krajní stání prodloužena o 1,0m na 6,75m a šířky 2,0m. Vyhrazení stání pro ZTP jsou prodloužena na 7,0m. Příčný sklon podélných stání je navržen 2%, podélný sklon je shodný s podélným sklonem vozovky, ke které přilehají.

Kolmá parkovací stání jsou navržena šířky 2,5m, krajní stání rozšířena o 0,25m na 2,75m a délka stání je 4,5m plus je vždy umožněn 0,5m přesah parkujícího vozidla za zvýšenou obrubu nad zeleň nebo chodníkovou plochu. Vyhrazená stání pro ZTP jsou navržena šířky 3,5m. Podélný sklon kolmých stání je navržen 2%, příčný sklon je shodný s podélným sklonem komunikace, ke které přilehají.

Od komunikace jsou všechna stání oddělena nájezdovou obrubou +2cm o ve zbytku obvodu jsou lemována obrubou silniční zvýšenou +10cm. Povrch všech stání bude dlážděný. Oddělení jednotlivých stání bude vyznačeno odlišnou barvou dlažby. Povrchové vody jsou odváděny podélnými a příčnými sklony do uličních vpustí.

Stání jsou umístěna mimo rozhledová pole sjezdu a křižovatek. V ulicích je navrženo cca 250-260 parkovacích stání.

#### Rozhledové poměry v napojení

U přilehlého okraje stávající vozovky ul. Šmeralova v současné době podélně parkují vozidla. Po vynesení rozhledových trojúhelníků bylo zjištěno, že do rozhledového pole nového napojení zasahuje vpravo 7 vozidel. Tato místa pro parkování tedy musí být zrušena. Jelikož však stání zasahují i do rozhledového pole stávajícího povoleného napojení, nebudou rušená stání nahrazována.

#### Stavební úprava v ulici Šmeralova

V rámci dopravního napojení dojde k úpravě šířkových poměrů v ulici Šmeralova. Vozovka bude zúžena zprava na šířku 6,0m a bude zde rozšířen chodník. Ulice bude dále za rozhledovým trojúhelníkem pokračovat jako jednopruhová komunikace šířky 5,0m s podélným parkováním a výhybnou.

## **7. Popis řešení technické infrastruktury včetně požadovaných bilancí a parametrů**

Všechny budovy jsou napojeny na jednotlivé sítě vody, kanalizace, elektřiny, datových kabelů. Bytové domy jsou napojeny na centrální vytápění teplem – horkovodem. Rodinné domy a budova V jsou vytápěny tepelným čerpadlem voda-vzduch. Budova A1 je vytápěna rekuperačním teplem z VZT. Z požadavku investora není do areálu přiveden plyn.

### *Horkovod*

Jedná se o novostavbu horkovodu CZT. Horkovod bude napojen na stávající rozvody vedené komunikací Šmeralovy ulice do lokality areálu bývalého pivovaru. Ze stávajícího bude vysazena odbočka, bude vedena komunikací do hlavního vjezdu do areálu výstavby objektů. Dále budou horkovodní rozvody vedeny komunikacemi, chodníkem či rostlými terény k jednotlivým objektům, ve kterých budou ukončeny napojením na domovní výměňkové stanice. Dále budou vedeny sekundární rozvody jednotlivými objekty ke spotřebičům (není součástí této části dokumentace stavby).

Z hlavního řádu budou vysazeny odbočky k jednotlivým objektům (výměňkovým stanicím). Každá odbočka bude opatřena samostatnými uzávěry před objektem.

Celková délka rozvodů je 292 bm trasy, dimenze potrubí horkovodu – DN 100 až DN 25 je navržena dle tepelné potřeby jednotlivých objektů s přídávkem na tepelné ztráty rozvodu. Trasa rozvodu respektuje umístění stávajících inženýrských sítí. Toto řešení umožní, aby byly minimalizovány dopady na životní prostředí, obyvatele a komunikace.

### *Kanalizace*

Množství splaškových odpadních vod odpovídá potřebě vody pro sociální a provozní účely.

Množství dešťových odpadních vod, které budou odváděny se střechy objektů a zpevněných ploch bylo stanoveno dle ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky. Intenzita návrhového deště při periodicitě 0,5 a době trvání 15 minut bude 139 l/s . ha.

Pro výpočet odtoku dešťových vod byl použit vzorec  $Q_r = \Psi * S_s * q_s$ , koeficienty odtoku byly stanoveny dle ČSN 75 6760 Vnitřní kanalizace. Roční výška srážek pro Karlovy Vary je 640 mm (zdroj VODAKVA).

$q_s$  – intenzita deště

$S_s$  - plocha střechy

$\Psi$  – součinitel odtoku dešťových vod

Potřeba pitné vody pro sociální účely byla stanovena dle vyhlášky č.120/2011 s přihlédnutím k směrnici č. 9/1973. Pro objekt je požadována centrální příprava TV.

Vnitřní odběrní místa (hydranty) nejsou požadována.

Dle ČSN 73 0873 je vzdálenost vnějšího odběrního místa (vnější požární hydrant) od objektu do 100 m a vzdálenost mezi hydranty je do 300 m. Min. dimenze vnějšího vodovodu je DN 125 při průtoku  $min.Q = 9,5$  l/s při  $v = 0,8$  m/s a min. přetlak v nejnepříznivějším odběrním místě 0,2 MPa. Ve vzdálenosti do 50m od vchodu do objektu bude na stávajícím veřejném vodovodním řadu LT DN150 vysazena odbočka LT DN125 s novým podzemním hydrantem DN100 – tlak 0,4MPa (viz.PD venkovních sítí).

#### *Plynovod*

Dokumentace ve fázi potřebné pro územní rozhodnutí řeší rušení stávajících plynárenských zařízení v areálu bývalého pivovaru.

IO1601 Rušená STL plynovodní přípojka

Z důvodu výstavby trafostanice musí dojít ke zrušení stávající STL plynovodní přípojka PE d110 se zemním uzávěrem ukončené v nepoužívaném objektu RS na p.p.č.299/2 – demolice je bez náhrady značena jako SO 800. Potrubí bude odpojeno od řadu, odplyněno, zadýnkováno a ponecháno v zemi.

V rámci stavby budou zrušeny STL plynovodní přípojka d110 – 3,3m.

#### *Silnoproudé elektroinstalace + hromosvod*

Lokalita bydlení Centrum Rybáře, bude el. energií napájena z distribučních rozvodů vn-22kV ČEZ Distribuce a.s.. Pro napájení velkokapacitní prodejny Billa

bude osazena nová odběratelská trafostanice, napojená na distribuční rozvod vn-22kV, ČEZ Distribuce a.s.

Objekty lokality bydlení, jejich odběrná el. zařízení, budou napájeny z nové trafostanice Centrum Rybáře.

Pro výstavbu plánovaných objektů lokality bydlení, bude nutné provést odstranění stávající TS Pivovar a vybudování nového objektu TS Pivovar s novou technologií a na novém místě, v ulici Kosmonautů. Přeložení TS Pivovar, včetně kabelového připojení kabely VN a NN, bude řešeno v rámci stavby, jejíž investorem bude ČEZ Distribuce a.s.

Po vydání Rozhodnutí o umístění stavby Centrum Rybáře, bude na ČEZ Distribuci a.s. podána žádost o přeložku TS Pivovar a mezi investorem stavby Centrum Rybáře a ČEZ Distribucí a.s., bude uzavřena smlouva o přeložce TS, na základě které distributor přeložení TS Pivovar zajistí.

Vedle TS Pivovar bude umístěna nová trafostanice TS Centrum Rybáře, pro napájení plánované lokality Centrum Rybáře. Napojení TS Centrum Rybáře bude provedeno pomocí kabelu vn a optického kabelu.

Pro rezidenční objekty/části je uvažováno s novým připojením z distribuční sítě 0,4kV pomocí přípojkových skříní umístěných ve fasádě pro každý vstup do rezidenční části. Předpokládaná energetická náročnost viz níže v rámci přehledné tabulky energetické bilance pro jednotlivé sekce, vč. předpokládaného soupisu hlavních jističů před fakturačními elektroměry.

Pro obchod v objektu A1 je uvažováno s vybudování přípojky VN pro velkoodběratelskou trafostanici (VOTS) s transformátorem 160kVA z ulice Celní.

Na střeších jednotlivých objektů je plánováno s umístěním fotovoltaických panelů. Vyrobená elektrická energie bude použita pro napájení vlastní spotřeby konkrétního objektu a přebytek/přetok bude dodáván do distribuční sítě distributora el. energie v místě přes fakturační elektroměr vlastní spotřeby objektů. Současně bude zajištěno odpojení FVE pomocí dálkového signálu HDO.

#### *Veřejné osvětlení*

Prostor místních komunikací, přechodů pro chodce, parku a prostranství bude osvětlen veřejným osvětlením. Pro každý z uvedených míst byl vypracován

výpočet osvětlení a na základě výsledků těchto výpočtů, byl proveden návrh rozmístění svítidel, osazených na stožárech VO.

#### *Slaboproudá elektroinstalace*

Přívodní optické kabely či telefonní linky (dle smluvních náležitostí investora s vybraným poskytovatelem datové a telefonní konektivity) budou ukončeny v technickém zázemí každého z objektů bytového domu.

Objektová kabeláž bude provedena jedním 2vl optickým svazkem z centrálního rozvaděče slaboproudu (technická místnost v suterénu) do optické zásuvky v bytě. V rámci 1kk pouze optická zásuvka, 2kk optika ukončena v slp rozvaděči a v obývacím pokoji datová zásuvka 2xRJ45, 3kk a výše pak v každém dalším pokoji datová zásuvka 1xRJ45.

Datové rozvody budou provedeny kabelem UPT cat.6, který bude uložen v PVC trubkách pod omítkou případně v podlaze.

Příjem TV signálu bude zajištěn pomocí systém společné televizní antény tvořené příjmem pozemních televizních a rádiových stanic. V každé obytné místnosti bude osazena jedna zásuvka STA (TV+R). U bytů 1kk koaxiální kabel ukončen přímo na STA zásuvce, u bytů 2kk a větších pak v rámci slaboproudého rozvaděče a odtud pak do STA zásuvek.

Domácí telefon bude zajišťovat hlasovou komunikaci venkovní hlásky (tlačítkové tablo 1tl = 1byt) s příslušným bytem v dané sekci. DT bude navržen v provedení audio s přípravou pro možnost doplnění video části. Součástí domácího telefonu bude čipová čtečka pro otevření el. zámku vstupních dveří.

V souladu s vyhl. č. 23/2008 Sb. budou prostory každé bytové jednotky vybaveny zařízením autonomní detekce a signalizace – autonomními hlásiči kouře podle ČSN EN 14604 nebo hlásiči požáru dle ČSN EN 54. Toto zařízení musí být umístěno v části bytu vedoucí směrem do únikové cesty. Jedná – li se o byt s půdorysnou plochou větší než 150 m<sup>2</sup> a v mezonetových bytech, musí být umístěno další zařízení v jiné vhodné části bytu.

V prostoru garáží, společných prostor, obchodních a kancelářských jednotek bude instalován systém elektrické požární signalizace. Instalace zařízení EPS bude provedena dle požadavků PBRŠ. Podrobné řešení provedení zařízení EPS, včetně

určení návazných ovládaných zařízení, bude provedeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Nájemní komerční jednotky budou připojeny pomocí optického kabelu z centrálního slaboproudového datového rozvaděče do prostoru jednotky, kde bude kabel ukončen a ponechám pro budoucí využití nájemcem.

#### *Vzduchotechnika a chlazení*

Stavební objekty budou vybavené zařízením vzduchotechniky a chlazení podle jejich funkce a požadavků na provoz.

Nasávání jednotek je situováno tak, aby bylo zabezpečeno, že nasávaný vzduch nebude znehodnocen nečistotami ani nebude v létě přehřátý. Tepelně upravený vzduch přiváděný do jednotlivých prostor je vždy filtrován. Součástí VZT jednotek jsou tlumiče hluku na sání, přívodu, odvodu a výfuku.

Kromě centrálních vzduchotechnických zařízení jsou navržena další zařízení pro větrání chráněných únikových cest, jednotkové odtahy a dveřní clony.

Zdrojem tepla pro VZT jednotky a dveřní clony je topná voda přivedená z předávací stanice. To platí pro všechny objekty kromě objektů E1 kde je navrženo tepelné čerpadlo vzduch/voda. Tepelnou ztrátu objektu kryje vytápění.

Zdrojem chladu pro objekty A2, B, C, D a F jsou vodou chlazené jednotky s odděleným kondenzátorem. Chladicí stroj je umístěn v každém objektu ve strojovně v 1.PP. Suchý chladič je umístěn na střeše každého objektu.

Zdrojem chladu pro objekt E1 je tepelné čerpadlo.

Pro objekt E1 není s ohledem na orientaci ke světovým stranám chlazení navrženo.

Rozvody vzduchu jsou uvažovány ze čtyřhranného či kruhového potrubí z pozinkovaného plechu skupiny I. s potřebnou těsností. Pro čtyřhranné potrubí minimální třída těsnosti C, pro kruhové spiro potrubí minimální třída těsnosti D.

V potrubí jsou zabudovány regulátory průtoku, resp. klapky pro naregulování množství vzduchu.



Potrubí přívodu a sání vzduchu bude tepelně izolováno. Stejně tak bude tepelně izolováno potrubí odvodu vzduchu zařízení s chlazením. Tepelná izolace potrubí předpokládána z minerální nebo čedičové plsti, nehořlavá o tep. vodivosti do 0,035W/m,K, na povrchu se zábranou proti difuzi např. z hliníkové folie o tloušťce 40mm. Potrubí ve venkovním prostoru jsou tepelně izolována a oplechována. Izolace potrubí je z desek z minerální nebo čedičové plsti, nehořlavých o tepelné vodivosti do 0,04W/m,K, o tloušťce desek 80mm s oplechováním.

Potrubí pro větrání CHUC bude požárně izolováno, resp. s požadovanou požární odolností.

Veškerá VZT je regulována, ovládána a signalizována digitálním systémem měření a regulace s centrálou umístěnou dle požadavků na provoz.

#### *Vytápění*

Pro zásobování teplem objektů A2, B, D, E2.1 a E2.2, C a F v areálu byla zvolena varianta lokálních kompaktních předávacích stanic (KPS) umístěných v každém objektu. KPS budou napojeny na městský rozvod centrálního zásobování teplem (CZT) - horkovod.

Objekty rodinných domů E1.1 až E1.6 budou řešit vytápění a ohřev TV tepelným čerpadlem vzduch-voda (TČ). Objekt A1 nebude připojen na CZT. Objekt prodejny (Billa) je vytápěn rekuperačním teplem VZT. Ohřev vody pro mytí je zajištěno lokálními průtokovými bojlerů připojenými do elektřiny. Objekt je projektován do úrovně fit-out.

## 8. Dokladová část

Cílem územní studie je z hlediska celkového koncepčního rozvoje města Karlovy Vary vytvoření podmínek pro začlenění areálu bývalého pivovaru do městského organismu. Proces zpracování návrhu územní studie byl pravidelně konzultován s vedoucími OUPR KV a KAM KV. Dále byl proces zpracování územní studie navázán na schvalování DUR Nové centrum Rybáře, která odpovídá fáze I. a II. této územní studie. Tahle podaná projektová dokumentace pro územní řízení ve fázi DOSS byla bylo podpořeno vedením města na setkání investora, zástupci města, primátorkou města a vedoucí OUPR KV v květnu a září 2022. V samostatné

# ÚZEMNÍ STUDIE KARLOVY VARY, RYBÁŘE – NOVÉ CENTRUM RYBÁŘE

**P03-SC-RB**

**Přestavba areálu bývalého pivovaru v Karlových Varech – Rybářích**

**consequence**  
forma s.r.o. DIČ:CZ04849582/NOVY HROZENKOV/7607755 04

příloze E-Dokladová část jsou přiloženy souhlasná stanoviska DOSS i zápisy z jednání dotýkajícího se této územní studie.

Ze zadání schválené v měsíci listopad 2022, spis. Zn. SÚ/13960/22/Gie. Byla patrné nutné vyjádření od KAM KV. V příloze 2 této zprávy je dílčí stanovisko vydané pro OUPR KV.

## NOVÉ CENTRUM RYBÁŘE V KARLOVÝCH VARECH – DOPRAVNÍ PROVĚŘENÍ

Příloha 1 - Dopravní analýza propojení ulic Šmeralova – Dolní Kamenná/průtah komunikace I/6  
aktualizace: 20-04-2023

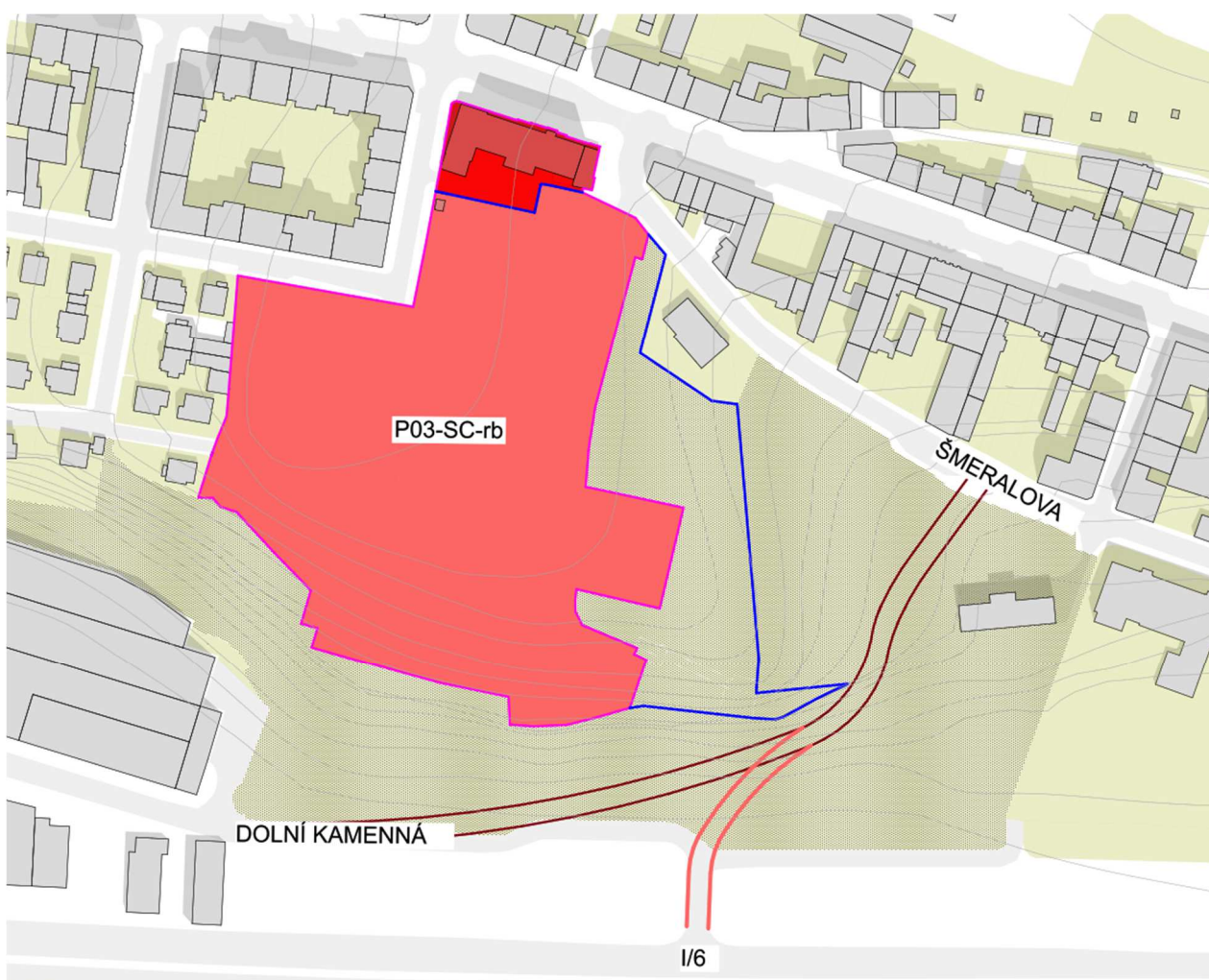
### 1. ÚVOD

Cílem této přílohy je analyzovat vliv propojení ulic Šmeralova (dle Plánu mobility původně Sokolovská) a Dolní Kamenná, resp. průtahu komunikace I/6. Analyzované propojení vychází z variantního návrhu odběratele, který byl průběžně konzultován s Kanceláří architektury města Karlovy Vary – důvodem bylo hledání nejvíce příznivé environmentální trasy.

K analýze bylo využito lokálního dopravního modelu, odvozeného z makro-modelu Plánu mobility, upraveného pro prověření vlivu realizace akce „Nové centrum Rybáře“ (předložené pro posouzení dotčenými úřady ve fázi dokumentace pro územní rozhodnutí). Výhledový stav modelu dopravy byl sestaven pro horizont roku 2043 s tzv. „přítížním“ tvořeným nově urbanizovaným územím (Nové centrum Rybáře) a s růstem silniční dopravy na základě vývoje automobilizace dle Plánu mobility.

Možné propojení je představeno ve dvou následujících variantách (viz Obrázek 1):

1. Varianta propojení ulic Šmeralova – Dolní Kamenná
2. Varianta propojení ulic Šmeralova – průtah komunikace I/6

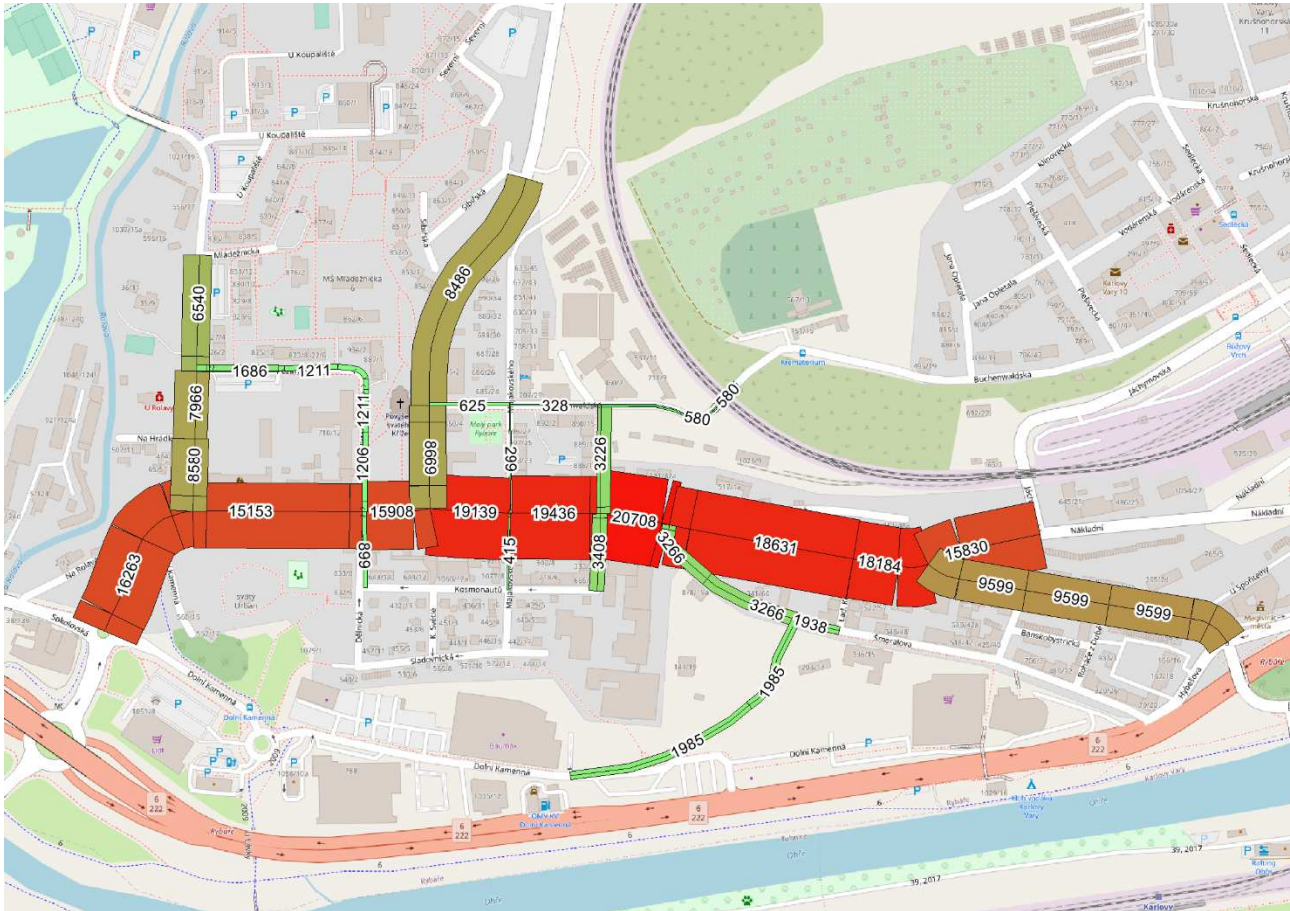


Obrázek 1: výřez situačního výkresu – možné varianty propojení ulic Šmeralova a Dolní Kamenná (resp. I/6) /zdroj: consequence forma

## 1.1. VARIANTA ŠMERALOVA – DOLNÍ KAMENNÁ

Propojení je uvažováno realizovat mezi ulicemi Šmeralova a Dolní Kamenná, a to bez napojení na průtah komunikace I/6.

Celkový kartogram silniční dopravy pro 24 hodin běžného pracovního dne roku 2043 je následující.

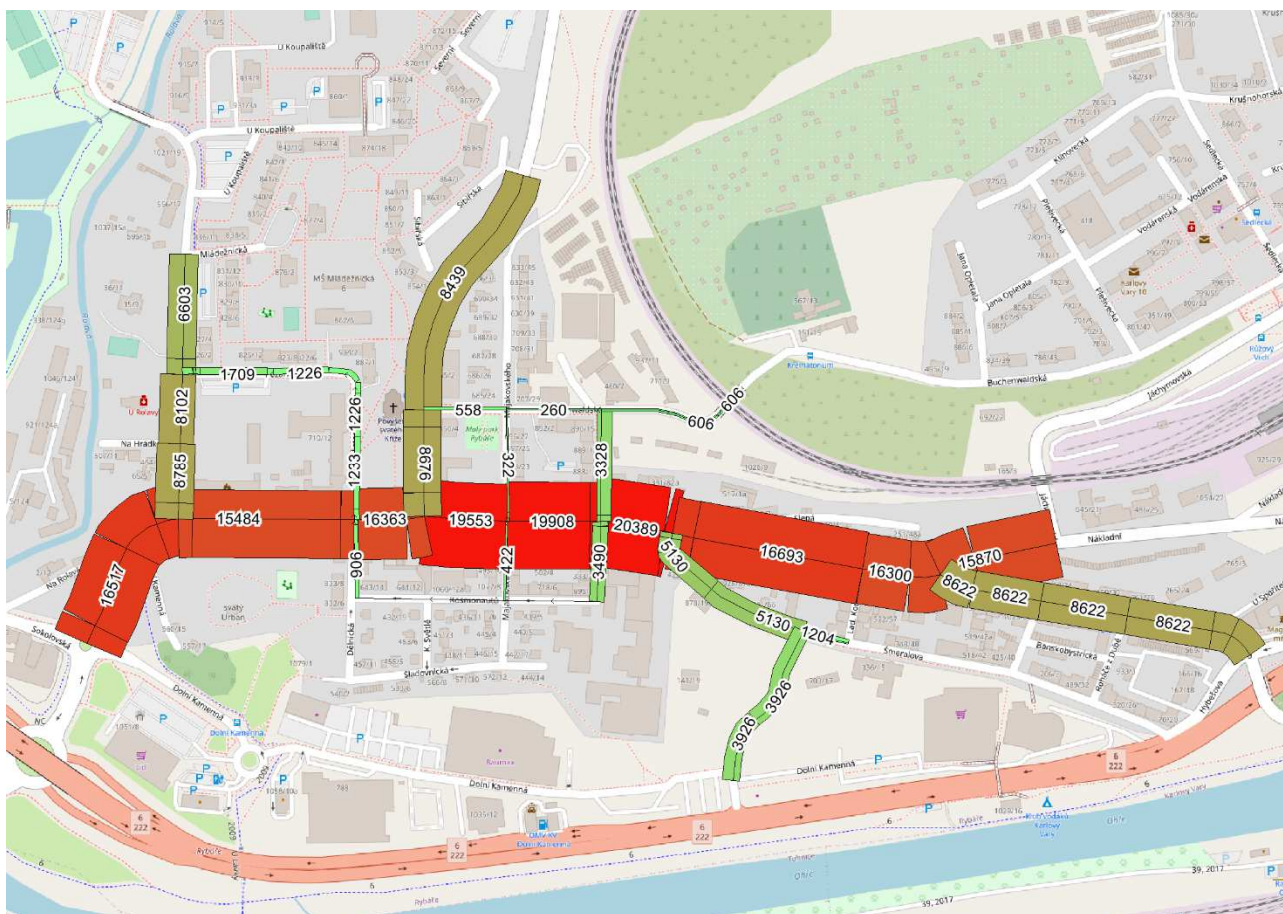


Obrázek 2: kartogram intenzity dopravy zájmové oblasti pro 24 h běžného pracovního dne [vozidla celkem]; rok 2043, propojení Šmeralova-Dolní Kamenná

## 1.2. VARIANTA ŠMERALOVA – PRŮTAH KOMUNIKACE I/6

Propojení je uvažováno realizovat mezi ulicí Šmeralova a průtahem komunikace I/6. Vyústění propojení v oblasti průtahu je uvažováno realizovat, oproti původním předpokladům Plánu mobility na mimoúrovňovou křižovatku, pouze pravým odbočením z a na průtahu.

Celkový kartogram silniční dopravy pro 24 hodin běžného pracovního dne roku 2043 je následující.



Obrázek 3: kartogram intenzity dopravy zájmové oblasti pro 24 h běžného pracovního dne [vozidla celkem]; rok 2043, propojení Šmeralova-průtah komunikace I/6

## 2. ZÁVĚR A SHRNUÍ

Na základě lokálního modelu dopravy byl prověřen variantní návrh propojení ulic Šmeralova a Dolní Kamenná, resp. Šmeralova a průtah komunikace I/6, a to pro běžný pracovní den roku 2043 se zahrnutím přitížení vlivem akce „Nové centrum Rybáře“ (dle dokumentace pro DÚR) a růstu silniční dopravy na základě vývoje automobilizace dle Plánu mobility.

Dle předchozích kartogramů dopravy a doplňující analýzy makroskopického dopravního modelu města Karlovy Vary (sestaveného v rámci Plánu mobility) lze konstatovat, že přínosy níže uvedených variant propojení jsou oproti stavu dopravy v roce 2043 bez existence propojení, následující:

- Propojení Šmeralova-Dolní Kamenná
  - snižuje celkovou intenzitu v křižovatce Sokolovská-Dolní Kamenná o 7,1 %
  - snižuje celkovou zátěž na ulici Sokolovská v průměru o 1,5 %
- Propojení Šmeralova-průtah komunikace I/6
  - snižuje celkovou intenzitu v křižovatce Sokolovská-Dolní Kamenná o 10,8 %
  - snižuje celkovou zátěž na ulici Sokolovská v průměru o 4,1 %

## Areál bývalého pivovaru Rybáře

Lokalita Z1/9

V době přípravy nominace a poté samotného zápisu Great Spa Towns of Europe / Slavných lázeňských měst Evropy na Seznam světového dědictví UNESCO byl v platnosti již nyní starý územní plán města Karlovy Vary, tudíž byl schválen jako dostatečně protektivní v dané době.

Na základě vyznačených historických kompozičních vazeb ve městě dle dokumentu *Pohledové vazby a ochrana panoramatu města Karlovy Vary – ikonické a klíčové pohledy (2018, L. Zeman)* lze vyhodnotit, že navrhované rozšíření plochy P44 a možná zástavba v bývalém areálu Pivovaru nenarušuje žádné významné pohledové osy.

Aktuální studie zpracovaná na dané území nezhodnocuje podobu města ani dálkové pohledy. Studie může být podkladem pro regulaci výškové úrovně v rámci územního plánu.

Uvedená maximální podlažnost 6NP a podmínka zástavby podle schválené územní studie je za KAM KV v pořádku.

*Lucie Vodenková, Site Manager, 3. 7. 2023, Karlovy Vary*