

Z Á P I S

z 1. jednání

Komise architektury a památkové péče konaného dne 5. ledna 2012

Dne 5.1.2011 se uskutečnilo 1. jednání Komise architektury a památkové péče zřízené Radou města Karlovy Vary.

Místo jednání: Zasedací místnost v 3. patře Magistrátu města Karlovy Vary, budova I. Moskevská 21.

Doba jednání: Jednání bylo zahájeno ve 13:30 hodin a skončeno v 16:30 hodin

Přítomni: Ing. Milan Rusev, Ing. arch. Břetislav Kubíček, Ing. arch. Jiří Janisch, Ing. Václav Kouba, Ing. Josef Janů, Ing. Rudolf Borýsek, Ing. arch. Ilja Richtř

Omluveni: pí Tvaročová, Ing. P Bursík

Schválený program jednání:

1. Bytový dům, ul. K. Kučery, K. Vary, Dvory - stanovisko Města KV k projekt pro územní řízení
2. Apartmánový dům Magnum (architektonická studie, novostavba domu na místě stáv. střelnice Magnum, Vrázova ulice, nad ul. Svahovou) (podklady viz úložiště)
3. Revitalizace Dolního nádraží Karlovy Vary, stanovisko k oznámení záměru dle zák. 100/2001 Sb. o vlivech stavby na životní prostředí (EIA)
4. Upravené Zadání "Studie regulativů výstavby pro vnitřní lázeňské území K. Vary" (zdokonaleno a upraveno k novému vyhlášení výběrového řízení na zpracovatele, vč. „protidumpingových“ opatření
5. Různé

1) Bytový dům, ul. K. Kučery, K. Vary, Dvory - stanovisko Města KV k projektu pro územní řízení

Komise architektury a PP vyslechla výklad ing. M. Ruseva k projektu. Odbor RI připravuje stanovisko města KV k podané žádosti o změnu územního rozhodnutí o umístění stavby „Bytový dům – Karla Kučery, Karlovy Vary – Dvory“, k umístění na pozemku č. 151 v k.ú. Dvory. Změna oproti původnímu územnímu rozhodnutí se týká především tvaru stavby, upuštění od budování suterénu, změně dispozic podlaží a změně přístupů do budovy. Dojde k dotčení pozemků ve vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary. Žadatel nemá zajištěn souhlas Města Karlovy Vary ani smluvně dořešeny vztahy k pozemkům, na nichž dojde k budování inženýrských sítí pro navrhovanou stavbu, k nově umístěným parkovacím místům a k nově umístěnému vjezdu do objektu. V diskusi bylo konstatováno, že nejsou dodrženy vyhláškové odstupky stavby od stávajících bytových domů, místních komunikací a podmínky oslunění. Je shledáván rozpor v podlažnosti objektu (6 + podkroví) oproti jednotně řešené stávající 4- podlažní zástavby.

Usnesení: Komise architektury a PP doporučila Radě města uplatnit v územním řízení Bytový dům, ul. K. Kučery, K. Vary, Dvory negativní stanovisko města z důvodu podmínek neodpovídající výšky (podlažnosti) stavby, odstupů staveb a nedořešení dotčení nemovitostí v majetku města.

2) Apartmánový dům Magnum, architektonická studie, novostavba domu na místě stávající střelnice Magnum, Vrázova ulice, Karlovy Vary

Komise architektury a PP vyslechla výklad ing. P. Ruseva a arch. Richtřa ke studii stavby předložené k vydání stanoviska města Karlovy Vary. Jedná se o záměr výstavby s názvem „Apartmánový dům MAGNUM, která má být situována na

KOMISE ARCHITEKTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE

pozemcích p.p.č. 1869 a 1870 v k.ú. Karlovy Vary“, prezentovaný architektonickou studií. Dům má být situován v místě stávajícího objektu střešnice Magnum. Na toto místo je k dispozici starší doposud platné stavební povolení, jehož předmětem měla být výstavba hotelu se střední 7-mi podlažní věží v historizujícím stylu. Nyní je předkládáno zcela jiné projektové řešení. Nový majitel nemovitosti, spol. Magnum K. Vary, přichází s novým projektem „Apartmánový dům Magnum“, sestávajícího z 27 obytných apartmánů (bytů), ploch pro občanskou vybavenost (restaurace, fitness) a podzemních garážových stání. Vizualně se jedná o dva poměrně objemné a vysoké objekty (6 NP) spojené podnoží (částečně až do 3NP). Stavba by musela být podrobena novému územnímu rozhodování. V obsáhlé diskusi zazněly tyto argumenty: Vizualizace předložené ve studii neodpovídají stavebním výkresům a zobrazují objekt jako menší s cílem zmírnit negativní optický dopad stavby do panoramatu města. Z věcného hlediska je v záměru zjevný rozpor s územním plánem (ÚP obč. vybavenost, projekt – převaha bydlení). Nepřijatelná by byla dopravní zátěž území, které je plochou lázeňského lesa. Nepřijatelné je i prostorové řešení stavby, neboť objekty výškově vyčnívají z panoramatu (zástavba výše než současné rozhraní městské zástavby a lesa. Jednalo by se o nežádoucí precedens pro další stavební exploataci ploch lázeňského lesa. Kontroverzní je řešení svíslého volně stojícího výtahu a dlouhého mostu - lávky.

Usnesení: Komise architektury a PP doporučila radě města vydat k záměru „Apartmánový dům MAGNUM, negativní stanovisko města z důvodu rozporu s územním plánem a nepřijatelného zavedení dopravní zátěže do lázeňského lesa. Nepřijatelné je i prostorové řešení stavby, neboť objekty výškově vyčnívají nad současné rozhraní městské zástavby a lesa. Jednalo by se o nežádoucí precedens pro další stavební exploataci ploch lázeňského lesa.

Pro: 6, zdrželo se: 0, proti: 0.

2) Revitalizace Dolního nádraží Karlovy Vary, stanovisko města k oznámení záměru o vlivech stavby na životní prostředí (EIA)

Komise architektury a PP vyslechla výklad arch. Richtra k podání od společnosti GAMMA Property a.s., Praha, která požádala dne 22.12.2011 o vydání stanoviska Statutárního města Karlovy Vary k „Oznámení záměru Revitalizace Dolního nádraží Karlovy Vary“ a „Oznámení záměru Revitalizace obou břehů řeky Ohře v části lávka pro pěší – Chebský most“ dle zák. 100/2001 Sb. o vlivech stavby na životní prostředí (EIA). Předmětem záměru je rozsáhlá výstavba obchodního centra s názvem „Central Park“ a souvisejících objektů. Jedná se o hotely, konferenční sály, obchody, bytové domy a podzemní hromadné garáže. Součástí projektu je železniční zastávka, soustava zastávek pro linkovou a příměstskou autobusovou dopravu, veřejný park, rekreační plochy podél Ohře a přestavba dopravního uzlu u Chebského mostu se zklidněním dopravy na náměstí Republiky. Zájmové území zabírá rozsáhlé plochy o rozloze cca 15 ha v katastrálních územích Karlovy Vary a Tuhnice, v širším prostoru dnešního Dolního nádraží Karlovy Vary. Značná část dotčených pozemků a podíl na stávající budově terminálu je v majetku Statutárního města Karlovy Vary. Platný územní plán města Karlovy Vary definuje východní část řešeného území jako monofunkční plochu pro dopravu, nikoliv pro komerční zástavbu. Zájmové území je zařazeno do rozvojového území, určeného pro veřejně prospěšnou stavbu pro dopravu. ÚPmKV zde umísťuje dopravní terminál pro autobusovou a vlakovou dopravu. V tomto ohledu je záměr v rozporu s ÚPmKV. V západní části území (v k.ú. Tuhnice) je v ÚPmKV vedena jako Smíšené území centrální, Rozvojové území, platí zde limity prostorové regulace výstavby. U posledních dvou limitů je rozpor s ÚPmKV. Z diskuse k podání vyplynul nesouhlas s předloženým záměrem. Předmětný záměr výstavby „Central parku“ nemá vyřešené majetkoprávní náležitosti. Bez příslušných smluvních dokumentů zasahuje zásadním způsobem do majetku Statutárního města Karlovy Vary. Dále je v podstatných rysech v rozporu s platným územním plánem města. Je veřejným zájmem prioritně na pozemcích a budovách v majetku města řešit veřejně prospěšné funkce – t.j. především veřejnou dopravu. Za situace, kdy není definitivně rozhodnuto ani o umístění uzlové přestupní stanice MHD (ÚPmKV ji uvažuje v prostoru tržiště Varšavská), nelze s záměrem souhlasit, protože pokud by nebylo možno využít plochu Varšavská, je poslední schůdnou alternativou právě dolní nádraží. S odsouhlasením záměru lze počítat až na základě projednaného konceptu nového územního plánu města Karlovy Vary. Cílem developera je získat ÚR, poté jednotlivé segmenty prodávat na reálném trhu. Výšky nerespektují charakter území, v regulativu výška je též rozpor s územním plánem. Rozpor s územním plánem je nutno řešit standardní cestou (řádnou změnou územního plánu). Bylo konstatováno, že zásadním problémem v rámci EIA jsou dopady záměru na dopravu a komunikace v okolí. Nevyřešená dopravní problematika a předpokládaný nárůst dopravy může vést ke kolapsu. Byly vzneseny pochybnosti o ekonomické životaschopnosti tak rozsáhlého záměru. Bez dořešení problematiky terminálu všech složek veřejné dopravy nelze pro záměr zcizit pozemky a stavbu ve vlastnictví resp. spoluvlastnictví města, nechť je stavba realizována na pozemcích ve vlastnictví investora.

Usnesení: Komise architektury a PP doporučila radě města vydat k „Oznámení o záměru Revitalizace Dolního nádraží Karlovy Vary“ negativní stanovisko města z důvodu rozporu s územním plánem, nevyřešené problematiky veřejné dopravy a dopravy vůbec a nevyřešených majetkoprávních vztahů k majetku města. Je veřejným zájmem prioritně na pozemcích a budovách v majetku města řešit veřejně

KOMISE ARCHITEKTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE

prospěšné funkce – t.j. především veřejnou dopravu. Za situace, kdy není definitivně rozhodnuto ani o umístění uzlové přestupní stanice MHD (ÚPmKV ji uvažuje v prostoru tržiště Varšavská), nelze s záměrem souhlasit, protože pokud by nebylo možno využít plochu při Varšavské ul., je poslední schůdnou alternativou právě komplexní terminál veřejné dopravy v prostoru Dolní nádraží. S odsouhlasením záměru investora lze tedy počítat až na základě dořešení těchto územních problémů, pravděpodobně tedy až na základě projednaného konceptu nového územního plánu města Karlovy Vary. Komise APP doporučila předkladateli:

- postupovat cestou řádné územně plánovací přípravy využití území
- řešit rozpor s územním plánem standardní cestou (řádná změna územního plánu)
- v rámci EIA řešit dopady záměru na dopravu a komunikační síť v okolí,
- řešit výškovou hladinu zástavby, respektovat regulativy území
- jednáním dosáhnout řešení problematiky umístění terminálu všech složek veřejné dopravy, bez čehož nelze pro daný záměr zcizit pozemky a stavbu ve vlastnictví resp. spoluvlastnictví města,
- pokud nedojde k jednoznačnému vyřešení této problematiky, měla by být stavba realizována pouze na pozemcích ve vlastnictví investora.

Pro: 6, zdrželo se: 0, proti: 0.

3) Upravené Zadání "Studie regulativů výstavby pro vnitřní lázeňské území K. Vary" (zdokonaleno a upraveno k novému vyhlášení výběrového řízení na zpracovatele, vč. „protidumpingových“ opatření

Komise architektury a PP vyslechla výklad arch. Richtra ke zrušení výběrového řízení na zpracovatele Studie základních prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města Karlovy Vary, pro dumpingové ceny. Byl předložen obsah nově upraveného zadání na nové výběrové řízení na zpracovatele. Studie bude obsahovat regulativy zástavby s ohledem na hodnoty území centra a lázeňské části města. Zhotovitel bude povinen projednávat zpracovávanou studii průběžně a před jejím odevzdáním ve Výboru strategického rozvoje a územního plánování a v Komisi architektury a památkové péče. Arch. Richtr navrhl oslovit v nové VŘ jen ty uchazeče, kteří v původním (zrušeném) výběrovém řízení nabídli reálnou cenu (Bude osloveno jen 5 uchazečů, jejichž nabídky byly postaveny zodpovědně (200 – 300 tis. Kč). Toto nebylo akceptováno. Byl předán Metodické pokyny České komory architektů pro zadavatele územního plánu, které představují metodiku urbanistické soutěže o návrh (což pro tento typ zakázky, kdy je předmět dosti exaktně vymezen, příliš vhodné).

V diskusi bylo doporučeno, aby zadavatel v novém zadání rozhodně neaplikoval jako jediné kritérium výběru nejnižší nabídkovou cenu. Kritériem by měla být celková výhodnost nabídky, mělo by se jednat o hodnocení nabídek podle předem vyhlášených dílčích hodnotících kritérií neboli tzv. vícekritériální hodnocení, vystihujících kvalitu. Nejvýhodnější je nabídka, která nabízí nejvhodnější poměr mezi kvalitou předmětu veřejné zakázky a nabízenou cenou. Kritériem hodnocení nesmí být žádný kvalifikační předpoklad, hodnotící kritéria nesmí být diskriminační a znevýhodňovat určité dodavatele.

V diskusi bylo dále doporučeno, aby regulativů bylo méně. Nelze dopustit „přeregulovanost“. Regulativy je nutno stanovit jasně, přehledně, správně, očekávatelně, nikoli zmatek jako u dopravních značek, mělo by jít o otevřený dokument (možnost upřesnění po podrobnějším prověření. Koeficienty ze zadání vypustit, ne obestavěný prostor, ne procento ozelenění, ne koeficient podlažní plochy (zastaralý způsob regulace, poplatný době vzniku územního plánu). V zásadě by mělo být uplatněno jen výškové zónování úrovně zástavby a vymezení stavební čáry (do nezastavitelného veřejného prostranství), vč. upřesnění absolutně nezastavitelných ploch.

Materiál je nutno podrobit široké diskusi a projednání na nejširší platformě – v průběhu prací (koncept, fáze obdobně jako ÚP). Předem stanovit částku za zpracování díla nelze. Kontrolu zajistit průběžně, dohled nad celým průběhem práce, dát tomu více času, ne nesmyslně krátké termíny. Stanovit konzultanty pro průběžný dohled (odborníci, urbanisté, architekti, památkáři...). Z regulativů, kromě výšek, postačuje pouze stavební čára, nikoli čára uliční, nikoli půdorysné omezení na pozemku. Ke zpracování je potřeba oslovit nejlepší z nejlepších, oslovit ty kteří to dělali, zejména odborníci z K. Varů a Karlovarského kraje. zadavatel musí dopracovat zadání jednoznačně v tom smyslu, že musí rozhodnout celková výhodnost nabídky, nikoli nižší cena.

Usnesení: Komise architektury a PP doporučila radě města při novém zadání "Studie regulativů výstavby pro vnitřní lázeňské území K. Vary"

- uplatnit méně regulativů, ale přesnějších, vyloučit přeregulovanost (jasně, přehledně, správně, očekávatelně,
- uplatnit jen výškové úrovně zástavby a vymezení stavební čáry, nezastavitelného veřejného prostranství a absolutně nezastavitelných ploch,
- koeficienty ze zadání vypustit, ne obestavěný prostor, ne ozelenění, ne koeficient podlažní plochy,

KOMISE ARCHITEKTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE

- **podrobit proces zpracování studie široké diskusi a projednání na nejširší platformě v průběhu prací, odborníci, architekti, urbanisté, památkáři,**
- **oslovit nejlepší z nejlepších, oslovit ty kteří to dělali, zejména odborníci z K. varů a kraje**
- **dopracovat zadání jednoznačně v tom smyslu, že musí rozhodnout celková výhodnost nabídky (poměr kvalita – cena), nikoli nižší cena.**

Pro: 6, zdrželo se: 0, proti: 0.

4) Různé

Ing. R. Borýsek informoval komisi o pořádání letošních **Dnů stavitelství a architektury v Karlovarském kraji**. Regionální stavební sdružení spolu s ČKAIT a ČSSI v letošním roce opět pořádá Dny stavitelství a architektury Karlovarského kraje. Budou uděleny ceny „Stavba roku“ realizovaným stavbám a projektům. Slavnostní večer bude uspořádán 7. června. Cílem kampaně je podpořit dobrý mediální obraz stavitelství v regionu. Ing. R. Borýsek vyzval město Karlovy Vary ke spolupráci a požádal o podporu od orgánů města. Jednou aktivitu je 100 let lázeňského hotelu Imperiál.

Dále Ing. R. Borýsek zdůraznil potřebu řešení dopravního uzlu u Becherovky. Komplexní návrh řešení tohoto dopravního uzlu je obsažen v projektu Revitalizace Dolního nádraží. Dále je aktuální potřeba obnovy Vřídelské ulice. Nevhodné je řešení obnovy chodníků živičnou balenou směsí, namísto vhodnějších dlažeb (Moskevská ul.).

Usnesení: Komise architektury a PP vzala na vědomí informaci Ing. R. Borýska o pořádání letošních Dnů stavitelství a architektury v Karlovarském kraji. Komise doporučila orgánům města akceptovat žádost o podporu této kampaně.

Pro: 6, zdrželo se: 0, proti: 0.

Ing. Milan R u s e v
předseda komise

Vypraveno dne: 11.1.2012
Zapsal a za správnost zodpovídá:



ing.arch. I.Richtř, tajemník komise