

# Z Á P I S

ze 6. jednání

## Komise architektury a památkové péče

konaného dne 9. června 2011

v zasedací místnosti v 5.patře v budově I. Magistrátu města Moskevská 21

**Dne 9.6.2011** se uskutečnilo 6. jednání Komise architektury a památkové péče zřízené Radou města Karlovy Vary.

**Místo jednání:** Zasedací místnost v 5. patře Magistrátu města Karlovy Vary, Moskevská 21, 361 20

**Doba jednání:** Jednání bylo zahájeno ve 13:00 hodin a skončeno v 16:40 hodin

**Přítomni:** Ing. Milan Rusev, Ing. arch. Břetislav Kubíček, Ing. Václav Kouba, Ing. arch. Jiří Janisch, Ing. Josef Janů, Ing. arch. Antonín Jušík, Ing. Petr Bursík, pí Alexandra Tvaročková, Ing. arch. Ilja Richtr

**Omluveni:** Ing. Rudolf Borýsek

**Neomluveni:** 0

**Hosté:** Ing. arch. I. Václavíčková k bodu 1, Mgr. Jindřich Volf k bodu 2

### Schválený program jednání:

- 1) **Informace o stavu schvalování zadání územního plánu města**
- 2) **Park umění Rybáře , Šmeralova ul., záměr vybudování veřejného parku**
- 3) **Stanovisko města k projektu stavby: Wellness hotel Riverside**
- 4) **Stanovisko města k projektu stavby: Přístavba Spa hotelu Schlosspark, Kolmá ulice**
- 5) **Stanovisko města k projektu stavby pro územní řízení: Bytové družstvo Drahovice**
- 6) **Stanovisko města k projektu stavby: Novostavba bytového domu Pražská - Na Milíři**
- 7) **Projekt Revitalizace Císařských lázní**

### **1) Informace o stavu projednávání Zadání územního plánu města**

Informaci o stavu projednávání Zadání územního plánu města přednesla vedoucí odd. územního plánování ORUP ing.arch. I. Václavíčková. Projektantem, s nímž byla na základě zadávacího řízení uzavřena smlouva o dílo na nový územní plán města je CITYPLAN spol. s r.o. Praha 1. S návrhem zadání Územního plánu Karlovy Vary se seznámila dne 7.6.2011 Rada města a doporučila zastupitelstvu města na základě důvodové zprávy odboru rozvoje a urbanismu, úřadu územního plánování vzít na vědomí uvedený dokument. V zastupitelstvu bude materiál projednán 21.6. Zadání je zpracováno v obecné rovině v textové formě. Pověřeným zastupitelem je pan RNDr. J. Růžička. Dále bude návrh zadání předložen k veřejnému projednávání dle příslušných ustanovení zákona o územním plánování a stavebním řádu, včetně umístění na webu města s možností podávání připomínek nebo námitek pro veřejnost a vlastníky nemovitostí. Bude pořízeno povinné vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Předložení ke schválení se předpokládá v optimální variantě (nenastanou-li významnější rozpory) v 09/2011. Již nyní úřad eviduje celou řadu žádostí o změny stávajícího ÚP (cca 140).

## KOMISE ARCHITEKTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE

V diskusi byly projednávány otázky týkající se účasti autorizovaných architektů - urbanistů na této pro město mimořádně významné zakázce a otázky uplatňování příp. politických vlivů, které budou max. potlačeny ve prospěch vstupů odborných.

### **Usnesení: Komise vzala na vědomí informaci ing.arch.I.Václavíčkové z odboru RUP o stavu projednávání zadání nového územního plánu města Karlovy Vary.**

Pro: 8, zdrželo se: 0, proti: 0.

## **2) Park umění Rybáře , Šmeralova ul., záměr vybudování veřejného parku**

Podrobný výklad k záměru přednesl pan Mgr. J. Volf ze ZŠ a ZUŠ Šmeralova 15, Karlovy Vary. Jedná se o záměr vzniklý cca před 7 lety z iniciativy ZŠaZUŠ. Předmětný pozemek je v majetku města K. Vary a je svěřen z části do správy ZŠ a ZUŠ jako školní hřiště a zahrada (družina) a zčásti do péče Správy lázeňských parků, prozatím jako uzavřená zeleň. Celkem se jedná o plochu cca 2 ha v poloze jižně od Šmeralovy ulice mezi areálem školy a býv. pivovarem. Obsahem záměru je zřízení letní kulturní scény a kulturní naučné stezky v rámci veřejně přístupného, avšak režimového parku. Podstatnými prvky parku by bylo podium letní scény s hledištěm (amfiteátr) pro pořádání kulturních (hudebních, dramatických, tanečních) akcí školy i jiných subjektů a naučná stezka s tematikou historie umění v K. Varech. Tyto objekty by byly spravovány školou. Vybavenost (WC ap.) by byla využita stávající v areálu školy. Záměr je zpracován do rovně studie. Realizační projekt doposud nebyl pořízen. Investiční náklady by muselo nést město KV s příp. možností dotace (která však připadá v úvahu pouze na dendrologickou část parku).

V diskusi byly vzneseny námítky k vhodnosti umístění z hlediska urbanistických vazeb, námítky k nevyřešené dopravní obsluze (parking) a financovatelnosti investice a jejího následného provozu vzhledem k jeho sporné (předpokládané nižší) intenzitě využití, pouze v příznivých měsících roku. Dále příp. překrývání funkce s obnovovaným Letním kinem v lázeňské části města.

Dále byla uváděna problematika hlukové zátěže z průtahu, problematika možného propojení parku na komunikace a parkoviště na dolní Kamenné a problematika poměrně náročné správy takového objektu.

Škole bylo doporučeno zajistit na 1 - 2 sezóny tuto věc formou provizoria (zapůjčený přenosný inventář) a vyzkoušet takto schopnost školy provozovat takovouto letní scénu, a též její funkčnost vč. míry zájmu veřejnosti o tuto formu aktivity v daném místě. Podle výsledku takové prověrky se pak dále rozhodovat o postupech vedoucích k případné realizaci záměru.

### **Usnesení: Komise vzala na vědomí informaci o záměru na vybudování veřejného parku s kulturní naučnou stezkou a letní kulturní scénou s názvem Park umění Rybáře, Šmeralova ul., Karlovy Vary. Komise konstatovala pochybnosti o umístění areálu, o jeho využitelnosti a o možnosti řádného zajištění jeho provozu. Komise rovněž namítla nevyjasněnost financování výstavby tohoto areálu i jeho následného provozu, zejm. z hlediska nároků na fin. prostředky města.**

Pro: 8, zdrželo se: 0, proti: 0.

## **3) Stanovisko města k projektu stavby: Wellness hotel Riverside**

Jedná se o záměr soukromého investora na výstavbu objektu wellness hotelu Riverside na pozemku p.č. 771 v k.ú. K. Vary. Předložená dokumentace stavby pro ÚŘ řeší novostavbu 5-podlažního objektu hotelu na extrémně úzkém pruhu pozemku mezi vozovkou Mariánskolázeňské ulice a nábrežní zdi koryta řeky Teplé. V diskusi bylo konstatováno, že se jedná o urbanisticky chybné řešení. Tento pozemek nabyt (a v podstatě nemohl být) nikdy v historii zastavěn. Návrh nerespektuje historicky vzniklý a stabilizovaný způsob parcelace města. Nectí prostorové parametry místa. Nevyhovují odstupy stavby od hranic jejího vlastního pozemku (které jsou po celém obvodu nulové). Extrémně dlouhý a úzký objekt zastavuje nábreží řeky, které by z důvodů pohledových mělo vždy zůstat volné (z ulice nutno zachovat vizuální kontakt s řekou). Dále dochází ke zúžení komunikace ul. Slovenská, zejm. vlivem nepřijatelného situování parkovacích míst pro tuto stavbu přímo na komunikaci. Tento předmětný úzký pruh pozemku je nutno považovat za nezastavitelný.

**Usnesení:** Komise architektury a památkové péče doporučila z Radě města zaujmout negativní stanovisko města k projektu stavby pro územní řízení Wellness hotel Riverside, a to zejména z důvodu nevhodného umístění stavby a nerespektování historicky stabilizovaných urbanistických limitů daného prostoru.

Pro: 8, zdrželo se: 0, proti: 0.

#### **4) Stanovisko města k projektu stavby pro územní řízení: Bytové družstvo Drahovice**

Jedná se o projekt pro územní řízení na výstavbu 3 bytových domů na pozemku č. 931 v majetku města K. Vary, v lokalitě Drahovice, v jižní části vnitřního oblouku Krokovy ulice. Investorem je Bytové družstvo Drahovice, založené a v současnosti vlastněné městem K. Vary (členy družstva jsou město a jím zřízená společnost Leasureland a.s.). Je tedy v současné fázi o přípravu investice v gesci města.

Předložené architektonické řešení v dokumentaci pro územní řízení bylo v diskusi shledáno jako zajímavé a kvalitní. Námitky byly vzneseny k ekonomice záměru. Předložený návrh zástavby se jeví jako málo intenzivní. Ve vztahu k velkému plošnému rozsahu pozemku je zde vygenerována relativně velmi malá užitná plocha bytů.

**Usnesení:** Komise architektury a PP vzala na vědomí projekt výstavby bytových domů s názvem Bytové družstvo Drahovice. Komise doporučila orgánům města prověřit celkovou ekonomiku záměru s cílem dosáhnout vyšší intenzity využití daného pozemku a tomu odpovídající vyšší celkovou výměru užitné plochy bytů.

Pro: 8, zdrželo se: 0, proti: 0.

#### **5) Stanovisko města k záměru: Přístavba Spa hotelu Schlosspark, Kolmá ul., investor Schlosspark, s.r.o**

Jedná se o záměr soukromého investora na výstavbu balneoprovozu ve dvorní části hotelu Scdhlosspark v Kolmé ulici. Vzhledem k nižší podrobnosti zpracování tohoto záměru komise konstatovala, že doposud není možné danou věc řádně posoudit z hlediska zájmů města Karlovy Vary jako účastníka řízení a odkázala investora k opatření podrobnějších a komplexnějších podkladů.

**Usnesení:** Komise konstatovala, že vzhledem k nízkému stupni projektové propracovanosti záměru Přístavby Spa hotelu Schlosspark, Kolmá ul. doposud není možné věc řádně posoudit z hlediska zájmů města Karlovy Vary jako účastníka řízení a odkázala investora k opatření podrobnějších a komplexnějších podkladů.

Pro: 8, zdrželo se: 0, proti: 0.

#### **6) Stanovisko města k projektu stavby: Novostavba bytového domu Pražská - Na Milíři, investor A. Mayhoub**

Jedná se o projekt pro územní řízení na výstavbu bytového domu na pozemku č. 640/1 a následujících, v k.ú. K. Vary, v lokalitě při ulici Pražské. V diskusi bylo konstatováno, že oproti minulému podání z počátku t.r. se projekt v základních již

## KOMISE ARCHITEKTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE

dříve vytykánych parametrech nezměnil (došlo pouze k redukci ploch garáží, přičemž co do výšky, podlažnosti a objemu stavby zůstal celkový obraz objektu nezměněn). Doporučené snížení stavby nebylo akceptováno.

Trvá tedy hlavní námitka k této stavbě, a to je její objemová a výšková předimenzovanost v měřítku daného urbanistického prostředí. Jde o negativní ovlivnění panoramatických pohledů na jižní část lázeňského města s dominantou Imperiálu.

V diskusi též bylo připomenuto posouzení projektu stavby bytového domu ve vztahu k problematice definice podzemních a nadzemních podlaží budovy, vzhledem k limitu podlažnosti dle územního plánu, z jednání KaPP ze dne 3.3.2011, kde bylo deklarováno, že podzemní podlaží jsou ta podlaží, která mají úroveň převážně části podlahy níže než 0,80 m pod úroveň rostlého nebo upraveného terénu ve styku s lícem budovy v pásu širokém 5 m po obvodu budovy. Terén tedy musí být vzat v úvahu v celém obvodu okolo stavby, nikoli jen v jeho nejvyšším bodě. Projektant operuje s pojmy z normy, která však je předpisem nižší právní síly a je v rozporu s judikaturou (jinak by např. u domu v terasovém uspořádání byla všechna podlaží podzemními, ač vysoko nad úroveň ulice). Komise trvá na tomto svém předchozím vyhodnocení věci.

### Usnesení:

**Komise architektury a památkové péče doporučila Radě města i nadále setrvat na negativním stanovisku města k projektu stavby pro územní řízení Novostavba bytového domu Pražská - Na Milíři, a to z důvodu objemové a výškové předimenzovanosti navrhované stavby vzhledem k měřítku daného urbanistického prostředí, a z důvodu negativního ovlivnění panoramatických pohledů na jižní část lázeňského města.**

Pro: 8, zdrželo se: 0, proti: 0.

### Usnesení II.:

**Komise doporučila Radě města urychlit, resp. neprodleně zahájit, proces pořízení regulativů výstavby pro centrální a lázeňskou část města Karlovy Vary, a to cestou územních studií a následné změny stávajícího územního plánu a jeho vyhlášky.**

Pro: 8, zdrželo se: 0, proti: 0.

## 7) Projekt Revitalizace Císařských lázní

Komise AaPP se vrátila k problematice projektu, zajišťovaného pro národní kulturní památku Císařské lázně Karlovy Vary vlastněnou Karlovarským krajem, prostřednictvím Sdružení Císařské lázně K. Vary, o.s., jehož členy jsou Karlovarský kraj a město K. Vary. Projekt byl již předmětem jednání dne 5.5.2011. Následně členové komise absolvovali dne 2.6.2011 prohlídku objektu.

V diskusi k projektu byla dominantní problematikou otázka celkových nákladů na rekonstrukci. Předložená rozpočtová rekapitulace znějící na částku více než 800 mil. Kč bez DPH není považována za adekvátní a jeví se jako příliš vysoká. Bylo požadováno prověřit a následně zpřesnit a upravit rozpočet stavby. Na základě závěrů z důkladné prohlídky objektu a zevrubného seznámení se s projektovou problematikou obnovy budovy, jakož i na základě profesních praktických profesionálních zkušeností členů komise bylo vysloveno přesvědčení, že předkládané rozpočtové údaje neodpovídají obsahu projektu. Rozpočet je považován za výrazně předimenzovaný, obsahující v neúměrné míře neodůvodněné rezervy (tzv. "vatu"). To je dle názoru členů komise zapříčiněno například neúměrně vysokou mírou uplatnění položek restaurátorských prací namísto uplatnění standardních prací řemeslných, jakož i použití neodpovídajících jednotkových cen některých položek. Proto komise uplatňuje zásadní námitky k předložené rozpočtové rekapitulaci.

**Usnesení: Komise architektury a PP projednala projekt Revitalizace Císařských lázní ve stupni pro stavební řízení. Komise doporučila orgánům města, aby za účelem dosažení finančních úspor projektu byla na investorovi stavby vyžádána oponentura rozpočtu této stavby s cílem snížení jejích rozpočtových nákladů. Rozpočet stavby se v předkládané podobě jeví jako výrazně předimenzovaný a obsahující neodůvodnitelné rezervy.**

Pro: 8, zdrželo se: 0, proti: 0.

KOMISE ARCHITEKTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE

**Ing. Milan R u s e v**  
předseda komise

Vypraveno dne: 16.6.2011  
Zapsal a za správnost zodpovídá:



ing.arch. I.Richtr, tajemník komise