

Z Á P I S

ze 7. jednání

Komise architektury a památkové péče

konaného dne 8. září 2011

v zasedací místnosti v 3.patře v budově I. Magistrátu města Moskevská 21

Dne 8.9.2011 se uskutečnilo 7. 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 (do 14,30 hod.), Ing. Václav Kouba (do 14,30 hod.), Mgr. L. Zeman, Ing. Josef Janů, Ing. Rudolf Borýsek, Ing. Petr Bursík, Ing. arch. Ilja Richtr

Omluveni: Ing. arch. Antonín Jušík, pan M. Michal, paní A. Tvaročková, Ing. arch. Jiří Janisch

Neomluveni: 0

Schválený program jednání:

- 1) Obnova domů na parcelách 7, 9, 10 v k.ú. K. Vary, Kolmá ul.", stanovisko k architektonické studii
- 2) Bytový dům "Bella Vista", Na Vyhlídce, Karlovy Vary, stanovisko k projektu pro stavební řízení
- 3) Hálkův vrch, Moravská ulice -požadavek na celkovou revizi koncepce zástavby na pozemcích města
- 4) Projekt bytového domu "Royal wave", Drahovice, St. Kysibelská ulice, návrh nového řešení DÚŘ
- 5) Zadání "Studie regulativů výstavby pro vnitřní lázeňské území K. Vary"
- 6) Projekt pro územní řízení: Areál KV Technologies na letišti Karlovy Vary
- 7) Projekt pro ÚŘ na výstavbu bytových domů "Bytové družstvo Drahovice, Krokova ulice"

1) Obnova domů na parcelách 7, 9, 10 v k.ú. K. Vary, Kolmá ul.", investor Energo majetek a.s., proj. STP, k.s., stanovisko města k architektonické studii stavby

Záměr stavby je prezentován jako Obnova domů na parcelách č. 7,9,10 v k.ú. Karlovy Vary, Kolmá ulice. Stavebník: Energo Majetek, a.s., IČ 284 80 091, se sídlem Praha, Michle, Bohdalecká 825. Navrhuje se lázeňský hotel se stavebním programem balneo, restaurace, kuchyně, sklady, pokoje. Celková kapacita hotelu je 31 pokojů, 61 lůžek. Staveniště zahrnuje parcely č. 7, 9 a 10 ve vlastnictví navrhovatele. Na staveništi se nachází Trafostanice v užívání ČEZu, která zůstane zachována a bude překryta novou výstavbou. Dle platného ÚPmKV se staveniště nachází v území smíšeném lázeňském. Staveniště zahrnuje pozemky, které byly historicky zastavěny a záměr představuje de facto obnovu uliční fronty. Stavba výškově navazuje na stávající dům v Kolmé ulici a výšková hladina střech klesá se spádem Kolmé ulice. Objekt má 6 nadzemních podlaží + 1 podkroví ve střeše. Architektonické a hmotové řešení je pojato v historizujícím duchu. Dopravně bude staveniště připojeno na místní komunikaci Kolmá. Doprava v klidu má být omezena pouze na transitní dopravu a je řešena mimo hranice staveniště. V diskusi byla oponována výška/podlažnost objektu s tím, že objekt by měl být o 1 podlaží nižší tak, aby byla dodržena výšková gradace/resp. klesání v Kolmé ulici.

Usnesení: Komise architektury a PP vzala na vědomí záměr stavby „Obnova domů na parcelách 7, 9, 10 v k.ú. K. Vary, Kolmá ul." Dle předložené architektonické studie. Komise požaduje upravit výšku, resp. podlažnost objektu snížením o 1 podlaží nižší tak, aby byla dodržena výšková gradace/resp. klesání zástavby v Kolmé ulici.

Pro: 5, zdrželo se: 2, proti: 0.

2) "Bytový dům Bella Vista", Na Vyhlídce, parc. 1321, Karlovy Vary, stanovisko města k projektu stavby pro stavební řízení

Projekt stavby Bytový dům Bella Vista je předkládán k vydání stanoviska města ke stavebnímu řízení. V ul. Na Vyhlídce dojde k zásahu do komunikace pro vytvoření zálivu. Jde o bytový dům investora společnosti Bella Vista K. Vary s.r.o. (developer

KOMISE ARCHITEKTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE

Connexion Immobilier) v atraktivní lokalitě Na Vyhlídce. Bude zde čtrnáct bytových jednotek. Údaje o stavbě dle platného ÚR (pravomocné územní rozhodnutí č.j. 11618/09/Luk ze dne 15.4.2010, celková výška objektu 30,0 m od úrovně podlahy 3. podzemního podlaží, výška objektu 18,9 m od úrovně +0 (podlahy 1. nadzemního podlaží), kóta vrcholu stavby (střecha posledního ustupujícího podlaží) je 450,90 m.n.m., kóta hlavní římsy (střecha posledního typického podlaží) 447,50 m.n.m. Zastavěná plocha v úrovni podlahy 3. PP je 513 m², v úrovni podlahy 1. NP je 362 m². Architektonické a hmotové řešení je pojato v historizujícím duchu. Dopravně bude stavba připojena novým zálivem k ulici Na Vyhlídce. Doprava v klidu je řešena vlastními garážovými stáními.

Usnesení: Komise architektury a PP vzala na vědomí projekt stavby "Bytový dům Bella Vista", Na Vyhlídce, parc. 1321, Karlovy Vary, ve stupni pro stavební řízení.

Pro: 5, nehlasovalo: 2, proti: 0.

3) Hálkův vrch – koncepce zástavby v lokalitě, stavby na pozemcích města

a. V návaznosti na nesouhlasné stanovisko komise a Rady města k projektu stavby v rámci nového územního řízení "Bytový dům Hálkův vrch, Karlovy Vary, parc.č. 181, 182, 183 v k.ú. Karlovy Vary", investor KV Bytinvest a.s. Karlovy Vary byla projednána koncepce zástavby předmětného prostoru. Z hlediska hodnot územních, architektonických a urbanistických jsou zde navržené 2 bytové domy na pozemcích města pokládány za objemově a výškově předimenzované vzhledem k územním možnostem lokality a charakteru okolní zástavby, jakož i k úbytku ploch zeleně i vzhledem k nadměrnému dopravnímu a funkčnímu zatížení lokality. Požaduje se úprava projektů zmenšením hmoty stavby (snížením stavby) a citlivější přizpůsobení výšky jednotlivých traktů objektu svažitosti terénu. Cílem je stav, kdy nová zástavba nezneškodní kvalitu a užitnou hodnotu veřejného a uličního prostoru na Hálkově vrchu, prakticky v centru lázeňské zóny. Ve stanovisku města k ÚR byly oponovány odstupy navrhovaného objektu od sousedních staveb.

Usnesení: Komise architektury a PP doporučila investorům v lokalitě Hálkův vrch, na pozemcích města K. vary, přehodnotit připravované projekty ve smyslu zmenšení hmoty staveb, zejm. výšky, a citlivějšího přizpůsobení půdorysu a výšek konfiguraci terénu tak, aby nová zástavba urbanisticky nezneškodnila daný prostor.

Pro: 5, , nehlasovalo zdrželo se: 2, proti: 0.

b. Dále byl představen projekt soukromého investora na výstavbu menšího vilového bytového domu na vlastním pozemku **č.p 161/4, 162, 163, 164 v k.ú. Karlovy Vary, Hálkův vrch**. Prostor staveniště je situován na svažitém pozemku nad budovou hotelu Aura Palace Spa Wellness Hotel. V současnosti se na pozemku nachází objekt, v současné době v havarijním stavu, určený k demolici. Plánovaná výstavba bytového domu o 2 nadzemních podlažích a podkroví je navržena na parcelách č. 161/4, 162, 163 a 164 a je situována rovnoběžně vůči přílehlající pěší komunikaci a schodišti. Počet bytů je 2. Vzhled objektu je vilového charakteru, střecha celého objektu je řešena jako mansardový krov s vikýři. Před severozápadním průčelím bude situována terénní terasa.

Usnesení: Komise architektury a PP vzala na vědomí projekt výstavby výstavbu menšího vilového bytového domu na pozemku č.p 161/4, 162, 163, 164 v k.ú. Karlovy Vary, Hálkův vrch.

Pro: 5, nehlasovalo: 2, proti: 0.

4) Projekt bytového domu "Royal Wave", Drahovice, St. Kysibelská ulice, návrh nového řešení

Předmětem předkládané upravené DÚŘ je stavba: „Karlovy Vary, Stará Kysibelská, bytový dům Royal Wave, stavba je obytný dům pro trvalé bydlení s doplňkovými komerčními plochami, má garážová a parkovací stání na plnou kapacitu, tj. 129 parkovacích míst v dvoupodlažní podzemní garáži, se 6 místy na povrchu. Pozemní objekty představují 2 bytové objekty A, B a inženýrské objekty: komunikace, odstavné a zpevněné plochy, přípojky IS. Přípojka kanalizace bude realizována v ulici Stará Kysibelská a je dimenzována taktéž ve vazbě na budoucí výstavbu „Bytové družstvo Krokova ul.“ Stavebníkem je p. Karel Král, Madarská 525/14, Karlovy Vary. Bytový dům je o 6-ti nadzemních podlažích + podkroví, propojenými v podzemní garáži o 2 podzemních podlažích, s parkováním osobních vozidel (původně 8 NP + 2ustupující).

Usnesení: Komise architektury a PP vzala na vědomí upravený projekt bytového domu "Royal Wave", Drahovice, St. Kysibelská ulice, a doporučila orgánům města zaujmout k němu souhlasné stanovisko

Pro: 5, nehlasovalo: 2, proti: 0.

5) Zadání "Studie regulativů výstavby pro vnitřní lázeňské území K. Vary"

Ing. arch. Richtr z odboru RI MM předložil zpracované Zadání pro územní studii regulativů. Cílem je pořídít podklad pro vydání závazných prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města K. Vary (MPZ + tzv. nárazníkovou zónu).

Zpracovatelem musí být autorizovaný projektant/ architekt/ urbanista. Po pořízení a projednání studie bude rozhodnuto o překlopení výstupů této studie buď do nového územního plánu města, nebo do změny stávajícího územní plánu, anebo do

KOMISE ARCHITEKTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE

regulačních plánů. Hlavními regulativy budou podlažnost, procento zastavění a ozelenění, příp. uliční a stavební čára. Regulativy budou koncipovány s ohledem na typ zástavby (kompaktní řadová/bloková zástavba, uliční vilová zástavba, resp. solitéry řazené v uliční zástavbě, volně umístěné resp. izolované solitéry). Záměr pořízení studie byl již projednán ve výboru pro územní plán.

Usnesení: Komise architektury a PP souhlasila s předloženým Zadáním pro územní studii regulativů, sestaveným odborem RI na základě usnesení Rady města, jejímž cílem je vydání závazných prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města K. Vary a doporučila Radě města zajistit příslušné kroky k pořízení předmětné studie (schválení zadání, schválení okruhu oslovených projektantů).

Pro: 5, nehlasovalo: 2, proti: 0.

6) Projekt pro územní řízení: Areál KV Technologies na letišti Karlovy Vary

Žádost o stanovisko k územnímu řízení pro stavbu: „Areál KV TECHNOLOGIES na letišti Karlovy Vary“ předložil na odbor RI investor: KV TECHNOLOGIES, a.s. Jedná se o rozsáhlý investiční projekt vypracovaný na základě „Územní studie využitelnosti Letiště Karlovy Vary“ na pozemcích p.č.351/1, 351/5, 351/9, 351/11, 351/17, 385, 388/1, 388/4, 388/5, 397/1, 397/3, 398, 400/1, 400/2, 401 a 402 v k.ú. Olšová Vrata a na pozemcích č.508, 512/5, 513/1, 513/2, 514, 515/1 a 515/2 v k.ú. Kolová, v majetku města: p.č.400/2, 401 a 402 v k.ú. Olšová Vrata 515/2 v k.ú. Kolová. Zásadní ke zhodnocení projektu bude pořízení hodnocení EIA, vč. Hlukové studie, před vyhodnocením dopadů není možné žádat o ÚR.

Usnesení: Komise architektury a PP vzala na vědomí projekt pro územní řízení: Areál KV Technologies na letišti Karlovy Vary.

Pro: 5, nehlasovalo: 2, proti: 0.

7) Stanovisko města k projektu stavby pro územní řízení: Bytové družstvo Drahovice

Jednání o bodu proběhlo v KaPP podruhé (poprvé 9.6.2011, viz zápis, kde byly připomínky k ekonomice záměru, k nižší intenzitě zástavby na pozemku). Jde o projekt pro 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.). Jde 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.

Usnesení: Komise architektury a PP nerevidovala své usnesení z 9.6.2011 k projektu „Bytové družstvo Drahovice“.

Pro: 5, nehlasovalo: 2, proti: 0.

Ing. Milan R u s e v
předseda komise

Vypraveno dne: 14.9.2011
Zapsal a za správnost zodpovídá:



ing.arch. I.Richtř, tajemník komise