

Zadání pro pořízení projektové dokumentace ke stavebnímu záměru

Název stavby:

Komunikace a inženýrské sítě pro výstavbu rodinných domů Karlovy Vary, MČ Olšová Vrata, ulice J. Lady

Objednatel / stavebník: statutární město Karlovy Vary

Statutární zástupce: Ing. Andrea Pfeffer Ferklová, MBA, primátorka města

Zástupce ve věcech smluvních: Ing. Daniel Riedl, vedoucí odboru rozvoje a investic MMKV

Zástupci pro jednání ve věcech technických: Ing. arch. Ilja Richtr – odbor rozvoje a investic MMKV

Místo stavby: Karlovy Vary, městská část Olšová Vrata. Statutární město Karlovy Vary zde vlastní pozemky p.č. 33 a p.č. 273/1 v katastrálním území Olšová Vrata.

Podkladem pro toto zadání je Ověřovací studie Olšová Vrata. Zpracovatel urbanistického řešení: Kancelář architektury města Karlovy Vary, p.o., www.kamkv.cz, info@kamkv.cz, Ing. arch. Karel Adamec, Bc. Miroslav Kapr.



Podle této zástavbové studie (varianta 1) je určeno řešené území. Řešené pozemky p.č. 33 a p.č. 273/1 se nacházejí v jihovýchodní části území statutárního města Karlovy Vary v katastrálním území Olšová

Vrata. V těsném sousedství s těmito pozemky se nachází mezinárodní letiště Karlovy Vary a silnice I/6 vedoucí směrem na Prahu. Je zde projektovaná dálnice D6 s termínem realizace do r. 2027. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost.

Současné využití daných pozemků by se dalo popsat jako pobytová louka s rozptýlenou zelení a bezejmennou vodotečí vedenou v uměle vybudovaném betonovém korytu. Lokalita je typickou okrajovou částí města, neboť má převážně venkovský charakter z hlediska typu zástavby, prostorových parametrů jednotlivých parcel a z hlediska funkčního využití. Území je rovinné. V současné době nezastavěné.

Dle platného územního plánu jsou pozemky p.č. 33 a p.č. 273/1 vedeny jako plochy zastavitelné (Z15) s funkčním využitím „BI - plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (individuální)“. Specifickými podmínkami plochy Z15 jsou: - maximální výška zastavění 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví, - maximálně 20 % zastavění pozemku, - minimálně 60 % ozelenění pozemku. Další požadavky: Zajištění vhodného napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Je zde tedy možno plánovat výstavbu rodinných domů, která naváže na stabilizované plochy BI. V těsné blízkosti řešených pozemků je návaznost na komunitní centrum a drobné zařízení pro rekreační a sportovní aktivity vedené jako plochy ZV a OS. Územní plán nepodmiňuje rozvoj daných pozemků zpracováním územní studie ani pořízením regulačního plánu.

Vymezení řešeného území

- č. parc. 33 , 6052 m², trvalý travní porost
- č. parc. 273/1, 10505 m², TTP
- č. parc. 30, místní komunikace – ulice J. Lady
- č. parc. 284, ost. komunikace, cesta

Majetkoprávní poměry

(šedé - SMKV, zelené - právo hospodaření LLPKV, p.o.)



Stávající inženýrské sítě



Ortofoto a katastrální mapa



Seznam předávaných vstupních podkladů

Snímek z katastrální mapy, toto zadání investora, podklady o vedení inženýrských sítí od jejich majitelů/správce, podklady z územního plánu Karlovy Vary, údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů (nejedná se o záplavové území, nejedná se o památkovou ochranu, plocha je v chráněné krajinné oblasti Slavkovský les).

Údaje o stavebním záměru

Jedná se o přípravu území pro výstavbu RD, úpravy komunikací a inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektro, VO příp. SEK). Plyn nebude zaveden. Bude proveden návrh nové parcelace obytné zástavby a vymezení ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu. Zástavba je navržena jako rozšíření stávajícího obytného souboru individuální zástavby - izolovanými rodinnými domy. Jedná se o stavbu trvalou. Nejedná se o kulturní památku, v okolí se nachází kulturní památka – kostel sv. Kateřiny Alexandrijské.

Návrh KAMKV, p.o. pro využití území vychází z několika urbanistických principů, které jsou v souladu se zájmy SMKV na využití území. T. zn. zejména potřeba zcelit stávající nepřilíživě kompaktní urbanistickou strukturu kolem původního jádra městské části Olšová Vrata, pozemky co nejefektivněji využít pro stavební účely při zachování komfortu bydlení, rozvíjet stávající charakter lokality z hlediska struktury a typologie zástavby, s maximální přípustnou efektivitou využít stávající veřejnou infrastrukturu. Nebudovat zbytečnou novou veřejnou infrastrukturu, jejíž údržba by vyžadovala vysoké náklady. V případě prodeje obdržet částku odpovídající tržní hodnotě zainvestovaných parcel. Návrh zástavby vychází z charakteru stávajících pozemků a staveb z hlediska velikosti parcel, velikosti a výškové hladiny zástavby a stavební čáry. Tyto parametry dále zohledňují možnosti konkrétních pozemků. Velikost parcel se pohybuje přibližně mezi 700 a 1000 m². Podoba navržených domů o zastavěné ploše cca 10 x 10 metrů se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím vychází z charakteru okolní zástavby.

Počet parcel se předpokládá (min.) pro 14 samostatně stojících RD. Možný příklad parcelace pro 14 RD je tento:



Dopravní uspořádání ul. J. Lady, kde je dlouhodobá zvyklost na obousměrný provoz, zřejmě bude jako obytná zóna, jednopruhová s výhybnami, obousměrná. Nepočítá s výstavbou chodníků. Investiční nároky na stavební úpravu ulice (připojení 11 nových RD) musí být minimalizovány. Obytná zóna dává smysl i s ohledem na zpomalení dopravy. Investiční nároky na stavební úpravu ulice (připojení 11 nových RD) musí být minimalizovány.

Uliční profil vychází ze stávajícího charakteru komunikace J. Lady, která je hlavní příjezdovou cestou k navrženým pozemkům. Z hlediska funkčního a provozního způsobu využití je celý uliční profil členěn na několik částí: soukromé předzahrádky domů, prostor veřejné zeleně se stromořadím sloužící k přístupu na soukromé pozemky, vedení inženýrských sítí a případnému odstavování vozidel v případě nutnosti umístit je mimo soukromý pozemek, uliční prostor pro provoz motorové dopravy, chodník pro chodce.

Předpokládané objekty stavby jsou úpravy dešťové kanalizace, splaškové kanalizace, vodovodu (posílení, rekonstrukce, prodloužení, dle stanovisek správců sítí), veškeré nové přípojky, veřejné osvětlení. Podklad pro ČEZ Distribuce, a.s. jako investora příslušných rozvodů elektro – silnoproudu. Podklad pro zasíťování plochy optickými sdělovacími kabely. Řešení případně zjištěných potřeb podmiňujících investic. Veřejného prostranství dle požadavku vyhlášky nebude samostatně navrženo, bude saturováno stávajícím prostranstvím, které přímo navazuje na danou plochu – návsi a zelení u kostela. Tyto návaznosti řeší předchozí územní studie.

V těsné blízkosti stávající komunikace J. Lady jsou nyní vzrostlé stromy, které by v případě rozšíření bylo nutné pokácet. Revoluční ulice je v majetku Karlovarského kraje (KSÚSKK p.o.) a není předmětem této veřejné zakázky. Společnost CETIN i ČEZ mají u této stávající zástavby vedenou nadzemní síť. CETIN byl informován o přípravě zadání PD technické infrastruktury pro novou zástavbu, a jelikož má zájem do budoucna modernizovat nadzemní vedení, musí dojít ke koordinaci se zasíťováním parcel, vč. modernizace do podzemní optiky. Rovněž ČEZ by v rámci nového zasíťování lokality mohl mít zájem o „zakopání“ vzdušného vedení.

Projektové řešení bude odpovídat platným právním předpisům, českým technickým normám, jakož i podmínkám povolení stavebního záměru. Celkový souhrn vlastností projektového díla bude naplňovat předpoklad splnění účelu a cílů zadání, tj. využitelnost, bezpečnost, bezporuchovost, udržitelnost, hospodárnost, ochranu životního prostředí, požární bezpečnost, hygienické požadavky atd.

Průzkumy a podklady, které jsou součástí úkolu pro zhotovitele projektu

- V návaznosti na DTMM a GIS - aktualizace zaměření - sítě a polohopis
- Podklady k vynětí ze ZPF
- Geologická a hydrogeologická rešerše, radon
- Vodohospodářský průzkum (vodoteč, podmínky, Povodí Ohře);
- Dendrologický průzkum a soupis požadavků na kácení
- Vlivy blízkého Letiště Karlovy Vary (výšková omezení zástavby, hluk);
- Zjištění stavu a dimenzí uličních rozvodů, jejich případné posílení či rekonstrukce dle potřeby, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, vodovodu a veřejného osvětlení.

Součásti zakázky, poznámky

- Návrh parcelace určené plochy
- Jednotlivé přípojky budou ukončeny na hranicích jednotlivých oddělených pozemků.
- Navrhovaná výstavba není rozdělena do etap (jediná etapa)

- Projednání požadavků a jejich dodržení od správců inženýrských sítí (dokladová část PD) a dotčených orgánů a organizací. Projednání s dotčenými a sousedními vlastníky nemovitostí a dosažení dohody s nimi.
- Vyřízení inženýrské činnosti vč. pravomocného povolení stavebního záměru.