

**Územní studie ÚS42 lokalita Javorová****Zápis z jednání ze dne 27. 11. 2024 mezi SMKV, KAM KV a PROSENEO**

Přítomni:

SMKV – Ing. Lubomír Kovář, Miroslav Vaněk, Ing. arch. Ilja Richtř

Kancelář architektury města Karlovy Vary, p.o. (KAM KV) – Ing. arch. Karel Adamec

PROSENEO – Jakub Erben, Ing. arch. Václav Kocián, Ing. arch. Lenka Novák Axmanová

Aktuální stav přípravy ÚS je kompletně zpracovaná analytická část a návrhová část v konceptu, u které jsou v současnosti přerušeny práce z důvodu potřeby vyjasnění, kudy bude vedena komunikace z ulice Javorová směrem na sever k dalším rozvojovým plochám města. Tato propojovací komunikace / ulice bude v budoucnu významnou dopravní spojnici pro ony rozvojové plochy. Zároveň je vhodné zvolení její pozice významné pro vytvoření pěší prostupnosti z ulice Závodu míru v severní části řešeného území směrem parkovému náměstíčku v ulici Javorová. Autoři územní studie, Atelier Regionstudio - Ing. arch. Rudolf Wiszczor, MgA. Pavla Wiszczorová navrhuji tuto komunikaci umístit zhruba v prostředku mezi stávajícími objekty domova pro seniory p.č. 3444 a bytovým domem p.č. 280, oba v k.ú. Stará Role a pomocí ní vymezit základní urbanistickou strukturu lokality.

Nově se oproti původnímu zadání do diskuze vložila firma PROSENEO, vlastník a provozovatel zmíněného domova pro seniory, mající zájem odkoupit celou městskou parcelu při ulici Javorová a rozšířit na ní provoz domova pro seniory. V rámci naplnění této potřeby však žádá vedení města Karlovy Vary o posun nové propojovací komunikace co nejvíce na západní stranu řešeného území.

**KAM KV° má k tomuto navrhovanému řešení, tedy posunutí komunikace co nejvíce na západ, několik výhrad:**

- Urbanistická koncepce místa ztratí jakoukoliv racionalitu. Veřejné prostory již nebudou vymezovat stavební bloky, jak je tomu obvyklé, ale bude vedena dopravní komunikace s předpokládaným budoucím zatížením min. jednotek tisíců vozidel denně přes zklidněnou vnitroblokovou část. Názor KAM KV°: Takové řešení znehodnotí kvalitu života jak místních obyvatel, tak budoucích klientů domova pro seniory, ale může také snížit hodnotu zastavitelných pozemků ve vlastnictví města. Dle názoru PROSENEO ke znehodnocení majetku města nedojde.

- Názor KAMKV°: Vznikne bezdůvodně dlouhý dopravní koridor, který bude zbytečnou ekonomickou zátěží jak na realizaci, tak pro následný provoz. PROSENEO se nedomnívá, že se výrazně zvýší náklady na „dlouhý koridor“, protože mimo jiné jde jen o jinak řešení budoucí komunikace

- Názor KAMKV°: Pěší propojení ze severní části ul. Závodu míru směrem na jih nevznikne, místo tedy nebude adekvátně prostupné, jak by mělo být. PROSENEO: Domníváme se, že pěší koridor stále vznikne a jen bude lehce posunut.

- Vzhledem k umístění této komunikace směrem k ul. Závodu Míru je zde zvýšené riziko, že v případě budoucího rozvoje směrem na sever bude v této pozici veškerá motorová doprava stahována výhradně na ul. Závodu Míru a přetěžovat již tak nadměrně zatíženou dopravní síť. PROSENEO: Jde případně vyřešit dopravně inženýrským řešením, například příkázaným směrem. KAM KV: Příkázaný směr jízdy směrem opačným od nejbližší křižovatky postrádá logiku.

Oproti těmto argumentům namítá zástupce firmy PROSENEO tím, že jeho klienti preferují severní orientaci zahrady, preferuje tedy dále své původní navržené uspořádání a obavy KAM KV° nesdílí. PROSENEO: Tato zkušenost vychází z dlouhodobého sledování klientů.

Dále byla diskuze vedena o bodech:

- Zeleň v zahradě – PROSENEO navrhuje ponechat část řešené parcely p.č. 117/1 mezi svým objektem a novou komunikací ve vlastnictví města. Ze strany vedení města však panuje názor, že by firma PROSENEO měla pozemek odkoupit celý a zeleň na něm až po komunikaci koncipovat jako vlastní zahradu. Bude-li ze strany nového vlastníka nuceno přistoupit ke kácení vzrostlých stromů, musí počítat s tím, že mu ze zákona vznikne povinnost je nahradit.

- Výška zástavby – SMKV i KAM KV požadují v maximální možné míře při realizaci záměru naplnit prostorové limity územního plánu (40% zastavění, výška zástavby 4+p) a regulativy z připravované územní studie. PROSENEO tento požadavek respektuje a souhlasí s ním.

- Konkrétní podoba nového objektu domova pro seniory – ze strany SMKV a KAM KV je požadováno, aby s nimi byla nová podoba tohoto objektu prokazatelně konzultována ve všech stupních tvorby projektové dokumentace. Cílem je dotvořit charakter kompaktní historické čtvrti novou stejně kvalitní zástavbou, která daný charakter podpoří. PROSENEO tento požadavek respektuje a souhlasí s ním.

**Závěr jednání:**

SMKV a PROSENEO přes výhrady KAM KV souhlasí s umístěním koridoru pro budoucí komunikaci směrem na západní stranu řešeného území. Toto rozhodnutí bude sloužit jako podklad pro dopracování územní studie ÚS42.

Záměrem SMKV je odprodat firmě PROSENEO celý pozemek p.č. 117/1 v k.ú. Stará Role redukovaný o koridor potřebný pro umístění nové komunikace a se vši stávající zelení.

Budoucí zástavba na předmětných pozemcích bude v maximální možné míře naplňovat územně plánovací regulativy.

Návrh nového objektu sociálního zařízení – domova pro seniory bude v průběhu své tvorby pravidelně konzultován se zástupci SMKV a KAM KV.

PROSENEO žádá o písemné stvrzení vedení města, např. formou usnesení Rady města, že je na výše zmíněných bodech shoda a zájem odprodat řešený pozemek p.č. 117/1 trvá.

V Karlových Varech dne 2. 12. 2024

**Ing. arch. Karel Adamec**

architekt, ředitel příspěvkové organizace KAM KV<sup>o</sup>

## Pokyn pro dokončení návrhové části územní studie Územní studie ÚS42 – Karlovy Vary, Stará Role, Javorová ulice

Na základě výsledků jednání ve dnech 11. a 27. listopadu 2024, podle platné smlouvy o dílo ze dne 2. 1. 2024 a ve smyslu dohody o přerušení prací na územní studii ze dne 7. 3. 2024 vydáváme z pozice objednatele tento pokyn pro dokončení návrhové části územní studie.

Územní studie bude ve fázi návrhu dopracována **v jediné prostorové variantě.**

**Umístění koridoru pro novou komunikaci** vedenou z ulice Javorové směrem severním k zahrádkám a dalším rozvojovým plochám dle platného územního plánu bude navrženo **při západní hranici pozemku parc. č. 117/1 v k. ú. Stará Role.** To znamená tak, že celistvost pozemku parc. č. 117/1 v majetku statutárního města Karlovy Vary nebude tímto koridorem narušena. Nedojde k jeho rozdělení na 2 části a nebude vyloučena možnost přímého propojení stávajícího areálu Domova pro seniory č.p. 1073 na případnou budoucí výstavbu na pozemku 117/1.

Funkční určení ploch nebude v územní studii konkretizováno nad rámec základní typologie ploch (zeleň, komunikace, zastavitelná plocha ve funkčním rámci dle ÚP...). Zejména nebudou zde uvedeny konkrétní funkce pro stavební využití pozemku 117/1.

Prostorové limity zástavby (výška zástavby, procento zastavění) budou převzaty z platného územního plánu. V ÚS bude výslovně uvedena možnost jejich maximálního využití na zastavitelných plochách. Oproti platnému ÚP nebude posilována regulace ani v ostatních požadavcích (doprava v klidu).

Podrobnější řešení kterýchkoli součástí ÚS, nad rámec základní urbanistické koncepce, se nepožaduje ani není žádoucí. Technická infrastruktura se konkrétně neřeší.

Nadstandardní adjustace návrhu ÚS (vizualizace apod.) se nepožaduje.

Případné požadavky zhotovitele na změny v záležitostech termínů a/nebo ceny díla budou řešeny mezi objednatelem a zhotovitelem samostatně (mimo rámec tohoto pokynu) v intencích platné smlouvy o dílo.

4. 12. 2024

Sestavil: Richtr