

Příloha č. 2 k výzvě zájemcům o veřejnou zakázku:

"Studie základních prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města Karlovy Vary"

Doplňující informace k zakázce

Účelem pořízení "Studie základních prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města Karlovy Vary" je získat speciální podklad pro přípravu nového územního plánu města, případně pro změnu stávajícího platného územního plánu. Podklad se pořizuje s vědomím toho, že územní plán zůstane výhledově jedinou závaznou územně plánovací dokumentací pro příští období, neboť původně uvažovaný plán regulační nebude možné v dohledné době pořídit, a to z důvodů organizační a legislativní složitosti, rozsáhlosti území a vysoké četností vlastnických subjektů.

Předmětem řešení jsou pouze základní prostorové regulativy výstavby. To znamená:

Řešenými regulativy budou:

- vymezení absolutně nezastavitelných ploch (veřejná prostranství apod.)
- regulace výškové hladiny zástavby
- regulace půdorysného vymezení zástavby (stavební čáry).

Základní plošnou regulací bude vymezení absolutně nezastavitelných ploch (veřejná prostranství apod.). Výšková hladina zástavby bude vyjádřena podlažností staveb (počet nadzemních podlaží vzhledem k ulici). Uliční/stavební čára bude určena směrem do ulice, resp. do veřejného prostoru. 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).

Postup pořízení regulativů byl projednán v Komisi architektury a památkové péči Rady Města Karlovy Vary, naposledy dne 5.1.2012, a ve Výboru Zastupitelstva Města Karlovy Vary pro územní plán.

Předmětem hodnocení nabídek bude (kromě nabídkové ceny) také:

- forma a metoda zpracování regulativu vymezení absolutně nezastavitelných ploch (veřejná prostranství apod.)
- forma a metoda zpracování regulativu výškové hladiny zástavby
- forma a metoda zpracování regulativu půdorysného vymezení zástavby (stavební čáry)
- organizační a časový plán zpracování zakázky, s vyjádřením způsobu, intenzity a předpokládané účinnosti projednávání rozpracovaného díla v průběhu prací
 - s organizačními složkami zadavatele (komise, výbor),
 - s orgánem ÚP a s DOSS (památková péče), vč. vyjádření míry a způsobu akceptace výsledků projednání.

Do nabídky je zapotřebí uvést tyto náležitosti:

- nabídková cena za provedení zakázky
- ukázka možného přístupu uchazeče k řešení zakázky – dle jeho dosavadní praxe a zkušeností („know how“), a to v této skladbě:
 - ukázka formy a metody zpracování regulativu vymezení absolutně nezastavitelných ploch (veřejná prostranství apod.)
 - ukázka formy a metody zpracování regulativu výškové hladiny zástavby
 - ukázka formy a metody zpracování regulativu půdorysného vymezení zástavby (stavební čáry)
 - nástin organizačního a časového plánu zpracování zakázky, s vyjádřením způsobu, intenzity a předpokládané účinnosti projednávání rozpracovaného díla v průběhu prací
 - s organizačními složkami zadavatele (komise, výbor),
 - s orgánem územního plánování a s dotčeným orgánem státní správy (památková péče), vč. vyjádření míry a způsobu akceptace výsledků projednání.

Tyto údaje se doporučuje uvést stručně, jasně, věcně, přehledně, t.j. tak, aby tato část nabídky byla ohodnotitelná bodovým hodnocením (škála 1 – 10):

- Formu a metodu zpracování regulativu nezastavitelných ploch – max. na 1 stranu formátu A4, text heslovitě a jednoduché grafické schéma
- Formu a metodu zpracování regulativu výškové hladiny zástavby - max. na 1 stranu formátu A4, text heslovitě a jednoduché schéma (např. tabulka)
- Formu a metodu zpracování regulativu půdorysného vymezení zástavby (stavební čáry) - max. na 1 stranu formátu A4, text heslovitě a jednoduché grafické schéma
- Nástin organizačního a časového plánu zpracování zakázky - max. na 1 stranu formátu A4, jednoduchý grafický nebo textový harmonogram.

Pro účely sestavení nabídky na zhotovení této studie považujeme za užitečné znát tato fakta:

- Zadavatel má dlouhodobou praxi s uplatňováním regulace výstavby v Karlových Varech, a to zejm. v předmětné centrální a lázeňské části města.
- Základní prostorové regulativy pro předmětné území dříve byly přímo součástí územního plánu města, poté však byly pro převážnou část řešeného území (území tzv. „urbanisticky stabilizované“) cestou změny územního plánu z něho vyjmuty. Podle současné legislativy je zařazení prostorových regulativů do územního plánu obce možné.
- Předmětné regulativy a jejich hodnoty jsou pro významnou část řešeného území již prověřené, a to různými dílčími územně plánovacími podklady, příp. průzkumy a rozborů stávajícího stavu stabilizované zástavby. Tyto regulativy se v činnosti magistrátu se dlouhodobě uplatňují, m.j. cestou tzv. péče o urbanistické a architektonické hodnoty v území ve smyslu § 18 (4) a 19 (1) stavebního zákona
- Při zpracování studie se tedy převážně nebude jednat o „tvorbu“, nýbrž spíše o zpracování stávajících faktů, jejichž hlavním pramenem, vedle analýzy území a dosavadních dokumentů, budou konzultace se zadavatelem.
- Dle názoru zadavatele není účelné uvažovat o samostatné fázi tzv. průzkumů a rozborů“, neboť všechny adekvátní informace budou zpracovateli poskytnuty při uzavření smlouvy dílo. Proto také zadavatel uvažuje s relativně krátkou dobou na zpracování studie (6 - 8 měsíců od podpisu smlouvy). Ke zpracování zakázky by dle našeho názoru mělo stačit cca 300 hodin kvalifikované práce architekta vč. konzultací.
- Ze stávajících podkladů zmiňujeme např. rozsáhlou a podrobnou „Urbanistickou studii městské památkové zóny Karlovy Vary“, která pokrývá celé řešené území, a je z r. 1999.
- Upozorňujeme na některá specifika, např. abychom zabránili spekulacím s podlažností staveb v situacích terénních zářezů, (kdy např. stavba 8-podlažní se deklaruje jako „6NP+podkroví“) máme k dispozici upravenou definici podlažnosti (oproti ČSN Obytné budovy), apod.

Vyřizuje: Ing.arch.Richtr - Tel.: 353118278, 725533315, E-mail: i.richtr@mmkv.cz
Ing. D.Žák - Tel.: 353118121, 734 685 211, E-mail: d.zak@mmkv.cz

Datum: Karlovy Vary 6.2.2012