

Příloha č. 1

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

Cíle a účel studie

Cílem tohoto zadání je pořízení studie, která navrhne řešení prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města Karlovy Vary. Tato studie po jejím dokončení a projednání poslouží jako územně plánovací podklad pro další postup, a to již plně v gesci orgánu územního plánování. Konečným cílem je zanesení závazných prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města Karlovy Vary a jeho bezprostřední okolí (tzv. nárazníkovou zónu) do územně plánovací dokumentace vydané podle zákona o úz. plánování a stavebním řádu. Regulativy budou zaneseny do nového územního plánu města, případně cestou změny územního plánu stávajícího, anebo cestou plánu regulačního. Tato aktivita m.j. souvisí s iniciativou města Karlovy Vary, resp. tří měst Západočeského lázeňského trojúhelníku, o nominaci na zápis do seznamu kulturního dědictví UNESCO. Řešení prostorové regulace výstavby je jednou z podmínek podání přihlášky a závazným obsahem přikládané dokumentace. Územně jde o historické jádro města Karlovy Vary, to znamená Městskou památkovou zónu a okolní, urbanisticky související, tzv. nárazníkovou zónu.

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). 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.

Požadavky na zpracování studie:

Přístup zpracovatele k řešení zakázky bude vycházet nejen z tohoto zadání, ale také z metody zpracovatele, vycházející z jeho dosavadní praxe a zkušeností („know how“). Mezi zadavatelem a zpracovatelem bude smluvně dohodnuta:

- 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 územního plánování a s dotčeným orgánem státní správy (památková péče), vč. vyjádření míry a způsobu akceptace výsledků projednání.

Metoda zpracování studie předpokládaná zadavatelem (k jednání):

Prostorové regulativy výstavby pro historické jádro města Karlovy Vary budou stanoveny s ohledem na stabilizovaný charakter stávající zástavby v historickém jádru města, podle typu zástavby (specificky v kompaktní

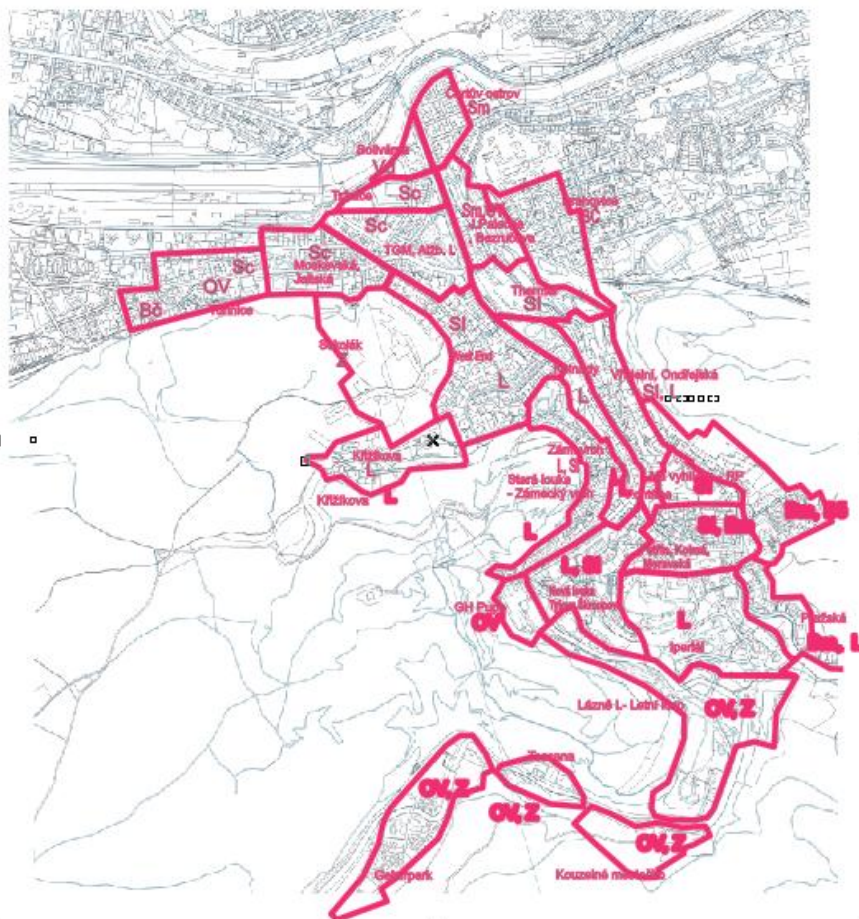
řadové/blokové zástavbě, v uliční zástavbě (solitery řazené v uliční zástavbě, s mezerami, vilová zástavba), na soliterních situacích, ve volné zástavbě).

Předpokládá se rozdělení řešeného území na jednotlivé lokality, např. takto:

č. lokality	název lokality	Funkční území	Maximální podlažnost	určený typ zástavby
1	Moskevská, Wolkerova, Chelčického	Sc, OV	5 + p	uliční řadová + uliční solitery
2	Centrum, nám. Horákové, Moskevská ul.	Sc	5 + p	uliční řadová
3	T.G.Masaryka, Alžbětiny Lázně	Sc	5 + p	uliční řadová
4	Varšavská ulice	Sc	4	
5	Horova ul., Solivárna	Vd	6	
6	Vítězná ul., Čerták	Sm	5 + p	uliční řadová
7	nábř.J . Palacha, I.P.Pavlova	Sm	5 + p	uliční řadová
8	Bezručova, 5. Května	Bč	4	uliční solitery
9	Sokolský vrch	zeleň		
10	Kr. Jiřího, Sadová, West End	Sl, L	5 + p	uliční řadová + uliční solitery
11	Křížíkova	L	4 + p	uliční solitery
12	Thermal	Sl	5 + p	volná
13	Kolonády	L	4	
14	Vřídelní, Ondřejská	L, Sl	5 + p	
15	Zámecký vrch, Pod Jelením skokem	L	5 + p	
16	Pupp, Mírové nám.	OV	5 + p	
17	Divadelní nám., Nová louka, Tylova ul.	L, OV, Sl	5 + p	
18	Proluka u Vřídla (Fontána)	L	4	
19	Kolmá, Na Vyhlídce, býv. zahradnictví	Sl	5 + p	
20	Tyršova, Nad Vyhlídkou	Bm, Bč	4 + p	
21	Petřín, Moravská	Sl	5 + p	
22	Pražská silnice	Bm, L	4 + p	
23	Imperiál, Sanssouci	L	4 + p	
24	Císařské lázně, Poštovní dvůr	L, Sl, OV	4 + p	
25	Kouzelné městečko a Toscana	OV	3	
26	Gejzírpark	OV	3	

Uvedené hodnoty jsou pouze orientační, jejich stanovení je na zpracovateli.

Rozdělení území MPZ Karlovy Vary na jednotlivé plochy k pořízení regulativů



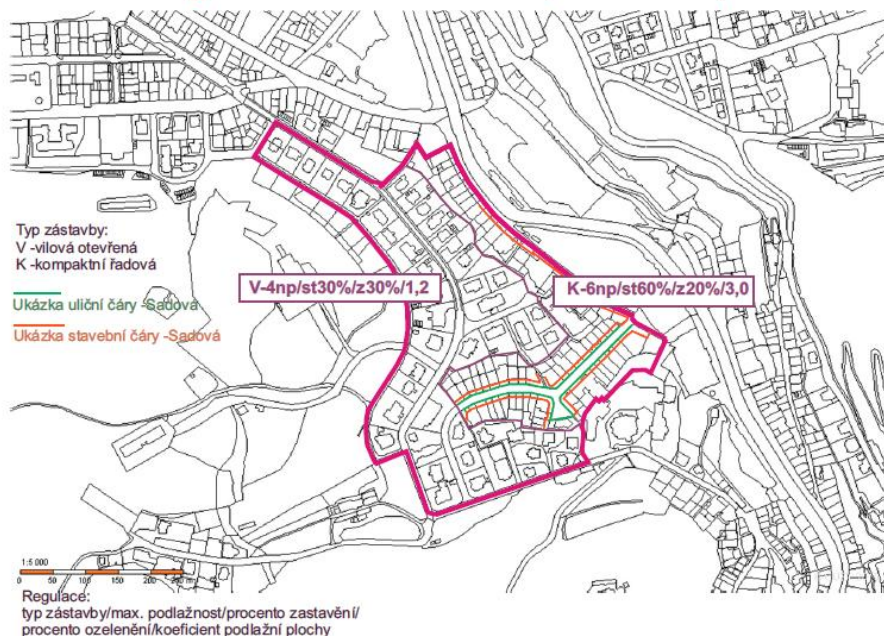
Předpokládaný způsob stanovení regulativů pro jednotlivé lokality (nezávazný námět)

Č. lokality	1
Název lokality	Moskevská, Wolkerova, Chelčického
Funkční území	Sc, OV
Maximální podlažnost	5 + p
Určený typ zástavby	kompaktní uliční bloková / řadová zástavba
Stanovení stavební čáry	grafické vyznačení stavební čáry linií v situačním mapovém podkladu 1 : 5000 (pouze na straně do ulice)
Stanovení uliční čáry	grafické vyznačení uliční čáry (pokud je odlišná od čáry stavební, např. u předzahrádek) v situačním mapovém podkladu 1 : 5000 (pouze na straně do ulice)

Uvedené hodnoty jsou pouze orientační, pro vyjádření metody. Jejich stanovení je na zpracovateli.

Pozn.: Ohledně stanovení podlažnosti (limitní počet nadzemních podlaží vzhledem k ulici) má zadavatel specifickou definici podlažnosti, poněkud odlišnou od bytové normy, lépe vystihující reálnou podlažnost ve svažitě terénní konfiguraci.

Ukázka regulace- blok Sadová, zahradní, WestEnd



Rozsah a podrobnost zpracování díla

Rozsah a podrobnost zpracování díla Bude s ohledem na jeho další určení. Bude nutno provést vyhodnocení podkladů od zadavatele pro jednotlivé konkrétní plochy a pozemky, a následně vlastní terénní průzkum územních podmínek. Navržené regulativy budou promítnuty do digitálního mapového podkladu v základním měřítku 1: 5000. Regulativy budou vyjádřeny též textově a tabulkově. Dále je zapotřebí adjustovat výstup také do stručného uceleného resumé pro publikování na webu města.

Při vypracování studie budou respektovány požadavky zadavatele vzešlé ze společných konzultací ve fázi rozpracovanosti díla. Zhotovitel bude pravidelně předkládat zadavateli v dohodnuté podobě a čase výsledky své práce a zavazuje se zpracovávat vznesené připomínky a požadavky ze strany zadavatele, pokud nepřekročí rámec smlouvy o dílo. Zhotovitel je povinen projednat zpracovanou studii před jejím odevzdáním ve Výboru strategického rozvoje a územního plánování a v Komisi architektury a památkové péče (poradní orgány Zastupitelstva, resp. Rady Města Karlovy Vary). Další podklady, které má zadavatel k dispozici, budou předány spolu s uzavřením smlouvy o dílo.

Další podmínky zadavatele

Zpracovatelem bude autorizovaný projektant/ architekt/ urbanista.

Podklady

Podklady, které budou předány na vyžádání v průběhu zpracování díla resp. ke dni uzavření smlouvy o dílo:

Urbanistická studie Městské památkové zóny Karlovy Vary, poř. 1999 - 2000
Konkrétní podkladové seriály k některým lokalitám, stavbám nebo pozemkům, řešeným odborem ORI, ORU,
ORUP MMKV v letech 2008 - 11
Územní plán města K. Vary, přísl. část
Digitální Technická mapa v rozsahu a s podmínkami použití, které určí zadavatel
Digitální katastrální mapa v rozsahu a s podmínkami použití, které určí zadavatel
Info o jednotlivých projektech a záměrech města Karlovy Vary pro významné lokality /pozemky
Další zadavateli dostupné podklady podle požadavků zpracovatele

Zadání zpracoval: ing.arch. i. Richtr, ORI., 27.1.2012