



**Tašovice, chatová oblast za ul. Slovanská a U Brodu –  
podklad pro zadání územní studie za účelem  
regulace stavebního vývoje**

**1. Preambule**

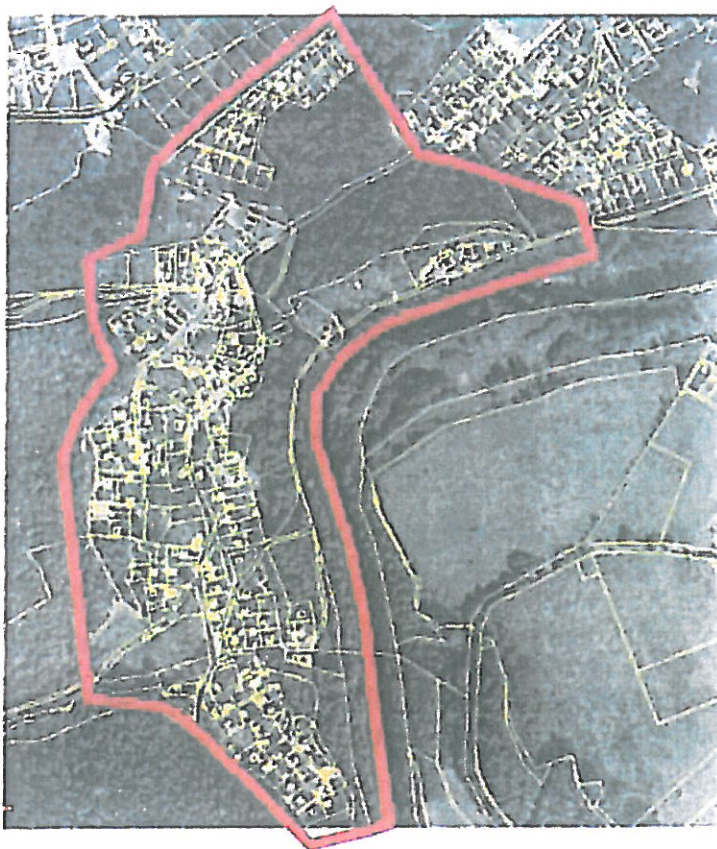
V posledním desetiletí je registrován živelný stavební vývoj v lokalitě Tašovice, chatová oblast za ul. Slovanská a U Brodu. Lokalita je problémová z těchto hledisek:

- vznikají zde nové stavby, jejichž charakter již není rekreační, ale je spíše obytný, jedná se v podstatě o rodinné domy (nazývané zpravidla jako rekreační domky), přičemž funkce obytná je zde urbanisticky konfliktní
- obytné funkci neodpovídá zcela nedostačující technická infrastruktura, nejsou zde odpovídající komunikace, není zde kanalizace, vodovod, plyn, kapacitní vedení elektro
- ztížený nebo nemožný je přístup vozidel pro svoz TKO, hasičů, sanitek ap.
- jsou zde tlaky na povolení neregulérních či přímo závadných systémů technické infrastruktury, např. odkanalizování (trativody odpadních vod ap.)
- jsou zde tlaky na další a další odkupování částí veřejných ploch (pozemky města) a tím další zhoršování podmínek pro budoucí rozšíření komunikací a stabilizaci nutných veřejných ploch.



DR  
5/12

## 2. Řešené území



Chatová osada Tašovice,  
zadání územní studie

řešené území

Řešené území zahrnuje stávající chatovou oblast lokalitě Tašovice, za ulicemi Slovanská a U Brodu, a bezprostředně navazující plochy. Je sem zahrnuta i lokalita zahrádkové osady v severní části, která zůstává pro daný účel i ve výhledu. Zde budou řešeny regulativy pro zahrádkové chatky - tj. zastavěná plocha a objem stavby. Zastavěné parcely v ulici U Brodu zůstávají pro bydlení. Územím prochází trasa vedení cyklostezky podél Ohře v ulici U Brodu.

## 3. Analytická část - analýza a vyhodnocení poměrů v území

### a. vstupní údaje

V posledním desetiletí je registrován živelný stavební vývoj v lokalitě Tašovice, chatová oblast za ul. Slovanská a U Brodu. Lokalita je problémová z těchto hledisek:

- není zde dána odpovídající regulace výstavby
- vznikají zde nové stavby, jejichž charakter již není rekreační, ale je spíše obytný
- jedná se v podstatě o rodinné domy (nazývané zpravidla jako rekreační domky)
- funkce obytná je zde urbanisticky konfliktní
- tomu neodpovídá technická infrastruktura
- nejsou zde odpovídající komunikace
- není zde kanalizace, vodovod, plyn, kapacitní vedení elektro

- ztížený nebo nemožný je přístup vozidel pro svoz TKO, hasičů, sanitek ap.
- jsou zde tlaky na povolení neregulérních či přímo závadných systémů (trativody odpadních vod ap.)
- jsou zde tlaky na další a další odkupování částí veřejných ploch (pozemky města) a tím další zhoršování podmínek pro budoucí rozšíření komunikací a stabilizaci nutných veřejných ploch

Regulaci spolehlivě nezajistí ani nový územní plán města. Je zapotřebí pořídit urbanistickou koncepci řešení. Je nutno zajistit podklady pro zadání urbanistické studie.

Žlutou barvou jsou vyznačené objekty, které přesahují svými parametry pojem rekreační chata a jsou uzpůsobené pro sezónní příp. celoroční bydlení.

b. Požadavky na obsah územní studie – analytická část

První kapitolou územní studie je analytická část. Jedná se o:

- vyhodnocení stávajících poměrů v území (funkční a prostorová analýza území a z ní vyplývající hlavní disproporce v území
- vyhodnocení limitů v území, vyšší územně plánovací dokumenty a podklady, ÚSES ap.

4. Návrhová část - předmět řešení územní studie

Předmětem řešení územní studie bude podrobnější urbanistická koncepce lokality, a to v těchto ohledech:

- a. vazby na širší strukturu města, napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu města,
- b. limity řešení vyplývající z vyhodnocení analytické části
- c. funkční schema lokality, základní principy dopravního a infrastrukturního řešení lokality,
- d. hlavní principy funkčního a prostorového řešení zástavby, základní funkční rozdělení ploch
- e. dopravní kostra území
- f.
- g. nezastavitelné plochy, funkční plochy požadované z hlediska veřejného zájmu, veřejná prostranství, zeleň,
- h. zastavitelné plochy
- i. typologie zástavby, charakteristiky objektů, jejich pozemků, nároky na technickou a dopravní infrastrukturu
- j. definice rekreační chaty a rekreačního domku s uvedením jejich funkčních a prostorových limitů
- k. podrobné dopravní řešení, funkčnost komunikací pro dopravní obsluhu, pro složky IZS, pro odvoz odpadů ap.
- l. zasíťování území – kanalizace – splašková a dešťová zvlášť, voda, elektřina. S plynovodem se nepočítá.
- m. požadované parametry koridorů komunikací uličního prostoru
- n. charakter zástavby z hlediska prostorového řešení, prostorové limity pro chytovou výstavbu



- o. zeleň v území
- p. vazby na řeku Ohři
- q. archeologická lokalita, její ochrana a podmínky, archeologické naleziště, památková péče
- r. etapizace, krátkodobá opatření, střednědobý a dlouhodobý vývoj, varianty řešení

V případech obtížných řešení budou prezentovány 2 varianty řešení

- varianta optimalizovaná z hlediska krátkodobého a střednědobého výhledu, s důrazem na investiční přiměřenost, reálnost, možnost etapizace
- varianta optimalizovaná z hlediska dlouhodobého pohledu, vč. vyhodnocení poměrů investiční a provozní náročnosti.

Jednotlivě, poznámky:

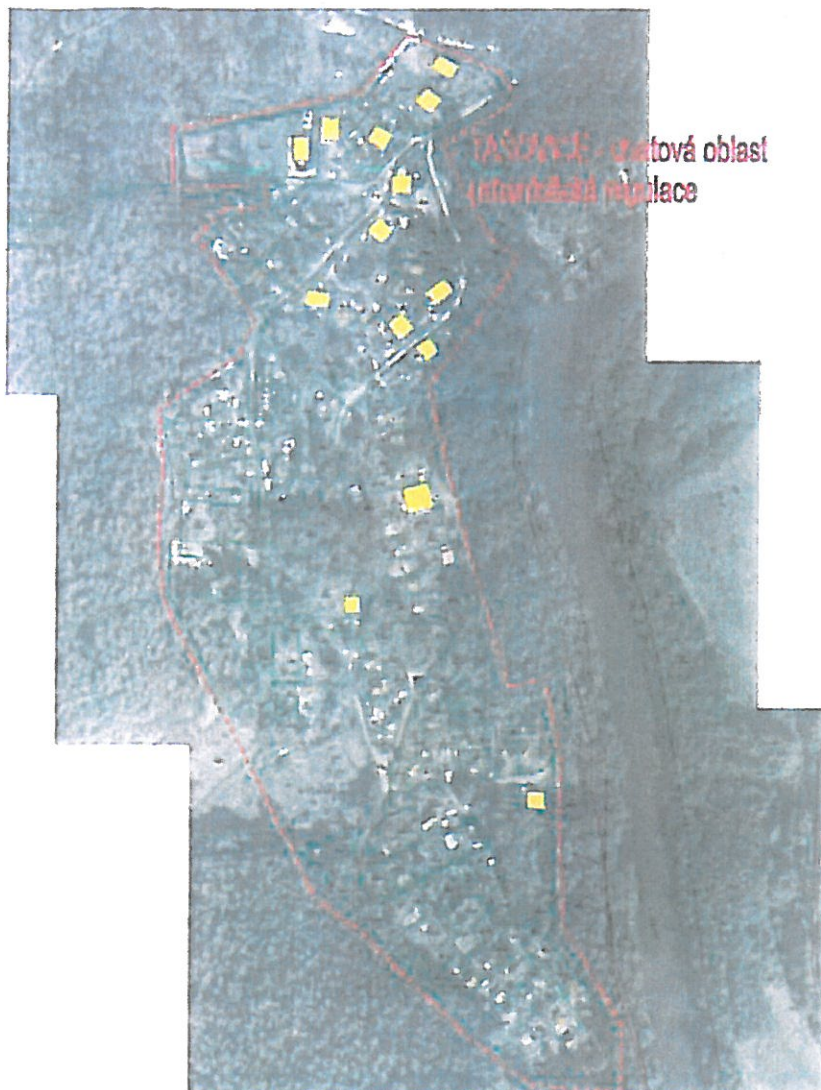
Dopravní řešení: Dopravní řešení bude vycházet z celkové dopravní koncepce území. Dopravní řešení se týká funkčnosti komunikací pro dopravní obsluhu, pro složky IZS, pro odvoz odpadů ap. Součástí je i řešení dopravy v klidu. Stávající dopravní obsluha území je vedena z ulic Slovanská a částečně též U Brodu.

Technická infrastruktura, inženýrské sítě: Obecně je ve variantách nutno řešit koncepci infrastruktury pro celou lokalitu, s vazbami na stávající zástavbu Tašovic. Vodovod: Napojení řešených rozvojových ploch v katastrálním území Tašovice se uvažuje na stávající a nově navržené řady skupinového vodovodu Karlovy Vary. Kanalizace: Splašková a dešťová zvlášť, řešit také etapizaci a investiční organizaci (podíl vlastníků nemovitostí). Je zapotřebí minimalizovat nároky na případné přečerpávání. Předpokládá se oddílná kanalizace. Plynovod: Řešené plochy budou výhledově připojeny na stávající STL plynovody. Elektrická energie: Řešené plochy budou dostatečně kapacitně připojeny na vedení VN 22 kV.

## 5. Podklady

Schema současného stavu zástavby lokality





Stávající platný územní plán města Karlovy Vary - výřez

Pro regulaci využití území platí ÚPmKV, vč. vyhlášky o ÚPmKV, OZV města č. 1/2000 v platném znění. Území je charakterizováno jako polyfunkčního území rekreace. Jde o území stabilizované. Regulace výstavby zde bude respektovat stanovené limity dle Vyhlášky:

- Funkční území..... „R“
- Maximální % zastavění pozemku... 20
- Minimální % ozelenění pozemku ...60
- Koeficient podlažní plochy .....0,2
- Maximální podlažnost .....2

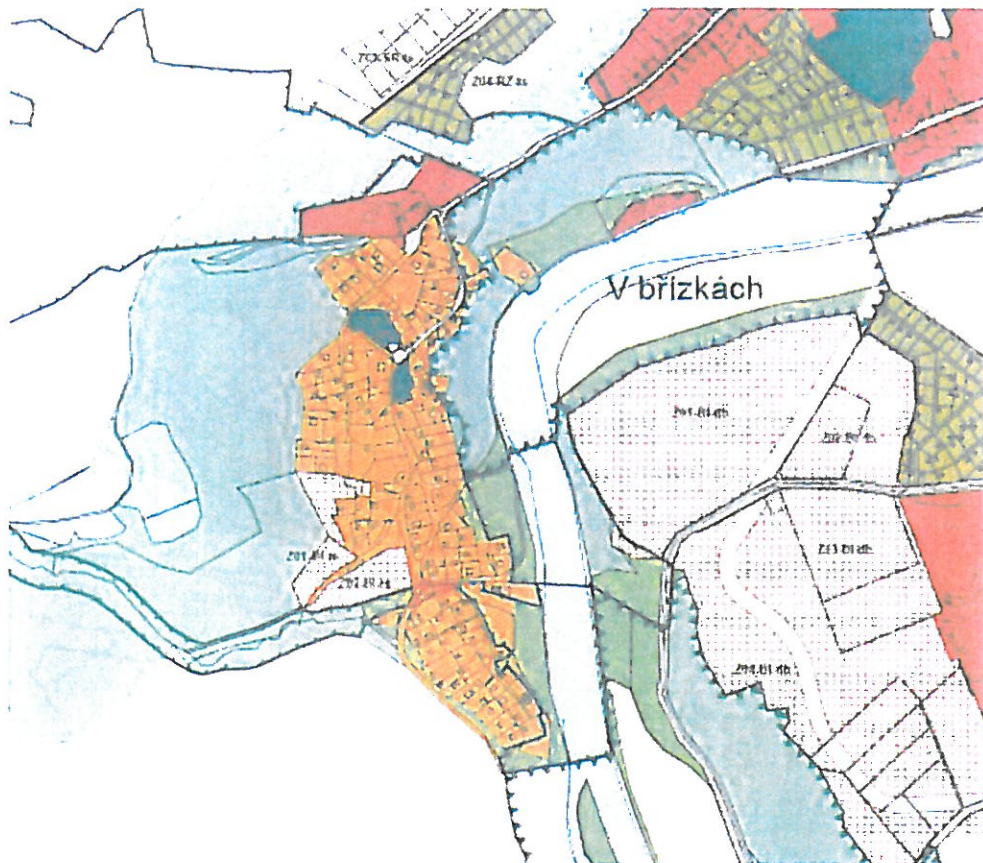
*[Handwritten signature]*  
2/17



#### Koncept nového ÚPmKV

Pro informaci: Návrh regulace zastavitelnosti ploch v této lokalitě v konceptu nového územního plánu města. V konceptu nového ÚP se nepočítá se změnou funkce předmětné lokality, zůstává území rekreace. Jihozápadní část nebude navržena pro bydlení, ale bude součástí území rekreace.





**Převažující funkční určení (oranžová barva): PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)**

Hlavní využití:

- užívání staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- pozemky dalších staveb a zařízení, které s rekreací souvisejí a jsou s ní slučitelné (např. informační a turistické služby, hygienická zařízení apod.),
- stavby s rodinnou rekreací bezprostředně související a jí podmiňující a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinné rekreace,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném ani podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmíněně přípustné využití:

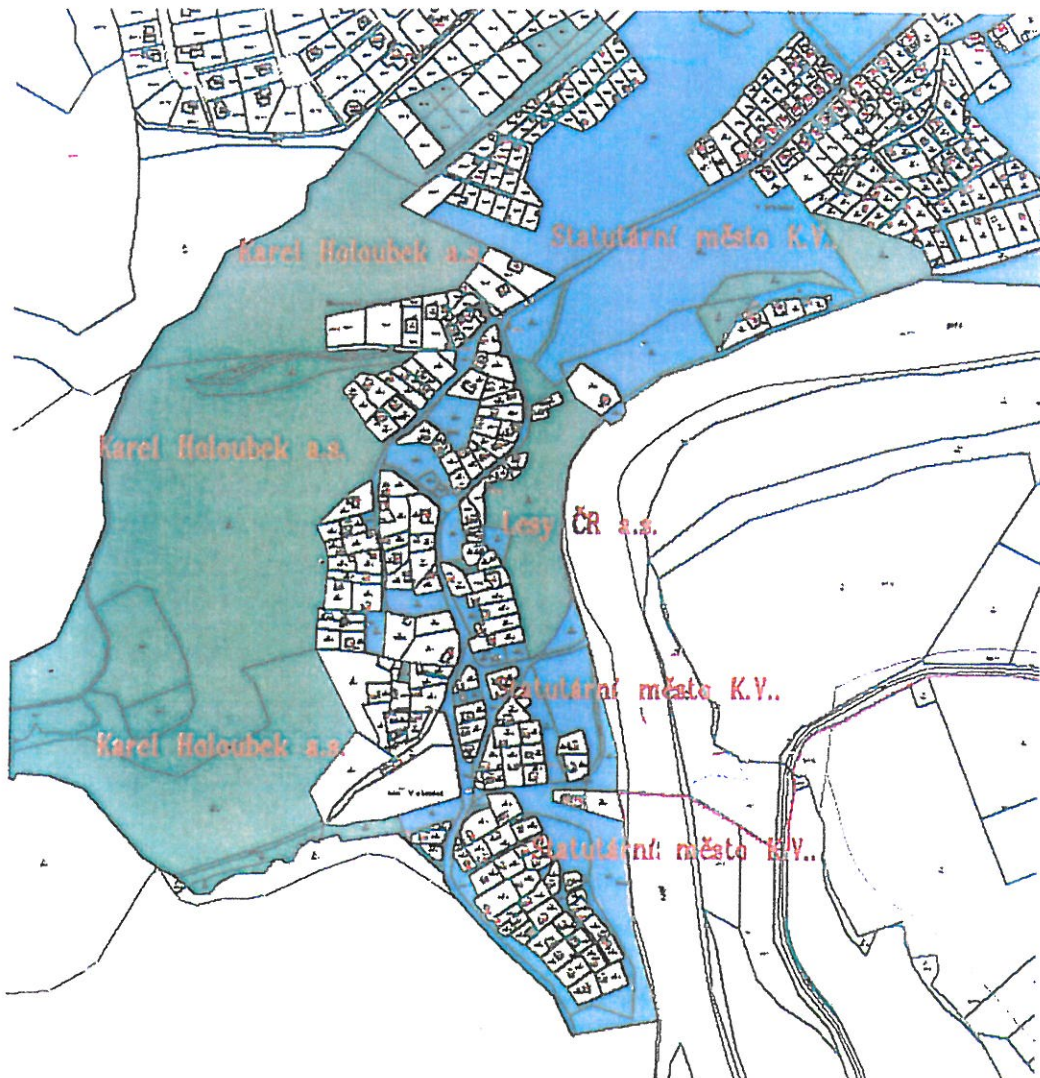
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,
- drobné stavby určené pro sport (např. dětská hřiště).

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška do 1 nadzemního podlaží s možností obytného podkrovní,
- koeficient zastavění pozemku maximálně 0,3; do zastavění pozemku se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby
- v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena stavba pro rodinnou rekreaci, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba
- nové stavby pro rodinnou rekreaci a budovy, které lze umístit na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci, nebudou umístěny ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje PUPFL

*[Handwritten signature]*  
8/12

Schema majetkoprávních poměrů v lokalitě



Souhrnné zobrazení pozemků v majetku města





#### Formální a obsahové požadavky na řešení územní studie

Územní studie bude vypracována v měřítku 1 : 1000. Zásady řešení koridorů komunikací a jednotlivá veřejná prostranství budou vypracovány v měřítku 1 : 500.


Formálně bude elaborát odpovídat územní studii ve smyslu stavebního zákona a jeho prováděcího předpisu.

Územní studie bude obsahovat tabulkovou část s číselným výkazem limitů jednotlivých.

## KRYCÍ LIST NABÍDKY

NÁZEV AKCE: „*Karlovy Vary - Tašovice, chatová oblast – územní studie*“

### Údaje o uchazeči

|   |   |
|---|---|
| Jméno a příjmení fyzické osoby,<br>nebo obchodní firma /<br>název právnické osoby | <u>ARD architects s.r.o.</u>                    |
| Adresa místa podnikání /sídla   | Trávní 29, Dobrá Voda u Č.<br>Budějovic, 373 16 |
| IČ a DIČ  | IČO:26105241<br>DIČ:CZ26105241                  |
| Statutární zástupce<br>uchazeče právnické osoby                                   | Ing. Radek DAVID, Ph.D.                         |
|  | 00420 776 745 075                               |
| fax   | -   |
| e-mail  | medak@ard.cz                                    |
| Kontaktní osoba pro jednání<br>ve věci nabídky                                    | Ing. Radek DAVID, Ph.D.                         |

### Cenová nabídka

|        |   |                     |
|--------|---|---------------------|
| pol. 1 | Nabídková cena díla bez DPH                   | 163.240,-Kč         |
| pol. 2 | Celkem DPH (z pol. 1)                         | 34280,4,-Kč         |
|        | <b>Celková cena včetně DPH<br/>(pol. 1+2)</b> | <b>197.520,4-Kč</b> |

V .....

dne .....

.....  
jméno, příjmení a podpis

uchazeče / oprávněného zástupce uchazeče

**Upozornění : Tento list je povinnou součástí nabídky uchazeče**





ARD architects s.r.o.

t: +420 776 745 075, 386 323 277

e: medak@ard.cz, www.ard.cz

a: Kněžská 17, 370 01 České Budějovice

Cenová nabídka na provedení projektové dokumentace  
„Karlovy Vary – Tašovice, chatová oblast – územní studie“

|  |                         |  |
|--|-------------------------|--|
| IČO:26105241   | DIČ: CZ 26105241        | Tel, fax: +420 776 74 50 75  |
| Zapsán v OR vedeném Kraj. soudem v Č. Budějovicích v oddílu C, vložce č. 14250 |                         |  |
| ARD architects s.r.o.  | medak@ard.cz            | www.ard.cz   |
| Trávní 29, Dobrá Voda u Č.B., 373 16   |                         |  |
| BANKOVNÍ SPOJENÍ: SberbankCZ a.s.  | Č.ÚČTU: 4200083996/6800 | 2010_01_13, 09:00, 10:00, 11:00, 12:00, 13:00, 14:00, 15:00, 16:00, 17:00, 18:00, 19:00, 20:00, 21:00, 22:00, 23:00, 24:00 |

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Medak', located in the bottom right corner of the page.





ARD architects s.r.o.  
t: +420 776 745 075, 386 323 277  
e: medak@ard.cz, www.ard.cz  
a: Kněžská 17, 370 01 České Budějovice

Věc:

## Cenová nabídka na provedení projektové dokumentace „Karlovy Vary – Tašovice, chatová oblast – územní studie“

### Obsah:

Řešené území zahrnuje stávající chatovou oblast v Lokalitě Tašovice, za ulicemi Slovanská a U Brodu a bez prostředně navazující plochy. Je zahrnuta i lokalita zahrádkové osady v severní části. Budou zde řešeny regulativy pro zahrádkové chatky, řešení lokality, regulativy, dopravní řešení, princip vedení sítě, a princip řešení veřejných ploch.

### ÚZEMNÍ STUDIE (ÚS)

Analytická část:

- vyhodnocení stávajících poměrů
- vyhodnocení limitů v území, podklady, návaznosti UP, USES, VUC apod..

Návrhová část:

- vazby na širší strukturu města, napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu města
- limity řešení vyplývající z vyhodnocení analytické části
- funkční schéma lokality, základní principy dopravního a infrastrukturního řešení
- hlavní principy funkčního a prostorového řešení zástavby, základní funkční rozdělení ploch
- dopravní kostra území
- nezastavitelné plochy, funkční plochy požadované z hlediska veřejného zájmu, veřejná prostranství, zeleň
- zastavitelné plochy
- typologie zástavby, charakteristika objektů, jejich pozemků, nároky na technickou a dopravní infrastrukturu
- definice rekreační chaty a rekreačního domku s uvedením jejich funkčních a prostorových limitů.
- podrobné dopravní řešení, funkčnost komunikací pro dopravní obsluhu, pro složky IZS, pro odvoz odpadů, atd..
- zasilování území- kanalizace- oddílná, voda, elektřina...
- požadované parametry koridorů komunikačního uličního prostoru.
- charakter zástavby z hlediska prostorového řešení, prostorové limity pro chatovou výstavbu
- zeleň v území
- vazba na řeku Ohři
- archeologická lokalita, její ochrana a podmínky, archeologické naleziště, památková péče
- etapizace, krátkodobá opatření, střednědobý a dlouhodobý vývoj, varianty řešení.

V případě obtížných řešení budou prezentovány 2 varianty řešení

- Varianta optimalizovaná z hlediska krátkodobého a střednědobého výhledu, s důrazem na investiční přiměřenost, reálnost, možnost etapizace.
- Varianta optimalizovaná z hlediska dlouhodobého pohledu, včetně vyhodnocení poměrů investiční a provozní náročnosti.

Formální a obsahové parametry územní studie

Rozsah bude splňovat stavební zákona jeho prováděcí předpisy.

Dokumentace v počtu 4paré +DVD (kompletní dokumentace ve formátech pdf, jpg, atd..)

Bude vypracována v měřítku 1:1000, zásady řešení koridorů komunikací a jednotlivá veřejná prostranství budou vypracovány v měřítku 1:500

IČO:26105241

DIČ: CZ 26105241

Tel, fax: +420 776 74 50 75

Zapsán v OR vedeném Krajským soudem v Č. Budějovicích v oddílu C, vložce č. 14250

ARD architects s.r.o.

medak@ard.cz

www.ard.cz

Trávní 29, Dobrá Voda u Č.B., 373 16

BANKOVNÍ SPOJENÍ: SberbankCZ a.s.

Č.ÚČTU: 4200083996/6800

1123 0133 0100 0000 0000 0000





ARD architects s.r.o.  
t: +420 776 745 075, 386 323 277  
e: medak@ard.cz, www.ard.cz  
a: Kněžská 17, 370 01 České Budějovice

Obsah: lokalita pro výstavbu smíšené administrativní zástavby s podílem prodeje a s objekty pro bydlení, plocha pozemků 85 000m<sup>2</sup>  
Objednatel: PHL – Praha s.r.o., Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00  
Kontaktní osoba: Ing. M.Příkop

- Praha 17-Řepy - Dvory – urbanistická studie pro změnu koeficientu zastavěnosti ÚP  
Obsah: lokalita pro výstavbu BD se změnou koeficientu zastavěnosti pro změnu ÚP  
Objednatel: Městská část Praha 17, Žalanského č.p. 291/12b, Praha 17, 163 00 Praha 6 - Řepy  
Kontaktní osoba: Libuše Slezáková, tel 234 683 294, 723 969 553, slezakoval@repy.mepnet.cz
- ZTV Záhорčice u Vrábče – zástavbová studie, DUR, DSP, DPS, realizováno, 2008-13  
Obsah: lokalita pro výstavbu 9 RD, plocha pozemků 12 000m<sup>2</sup>  
Objednatel: Everson s.r.o., České Budějovice, Dr.Stejskala 427/13, PSČ 370 01  
Kontaktní osoba: Veronika Grant

A mnohé další k vidění na [www.ard.cz](http://www.ard.cz)  
Všeobecné reference jsou ve formátu pdf na přiloženém CD

Přílohy:

- 1) Výpis z OR
- 2) Autorizace odpovědných řešitelů
- 3) Certifikát o pojištění
- 4) CD s elektronickou verzí nabídky a ukázkou principiálních možností řešení a obsahových příkladů pro hodnocení technické úrovně nabízeného plnění.
- 5) Čestné prohlášení dle § 53 zákona č. 137/2006 Sb.

Tato cenová nabídka je platná po dobu 6 měsíců.

V Č.Budějovicích, dne 7.10.2013

ARD architects s.r.o.  
Ing. Radek DAVID, Ph.D.

|   |                  |                             |
|---|------------------|-----------------------------|
| IČO:26105241  | DIČ: CZ 26105241 | Tel, fax: +420 776 74 50 75 |
| Zapsán v OR vedeném Krajským soudem v Č. Budějovicích v oddílu C, vložce č. 14250 |                  |                             |
| ARD architects s.r.o.   | medak@ard.cz     | www.ard.cz                  |
| Trávní 29, Dobrá Voda u Č.B., 373 16  |                  |                             |
| BANKOVNÍ SPOJENÍ: SberbankCZ a.s.   |                  | Č.ÚČTU: 4200083996/6800     |