



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

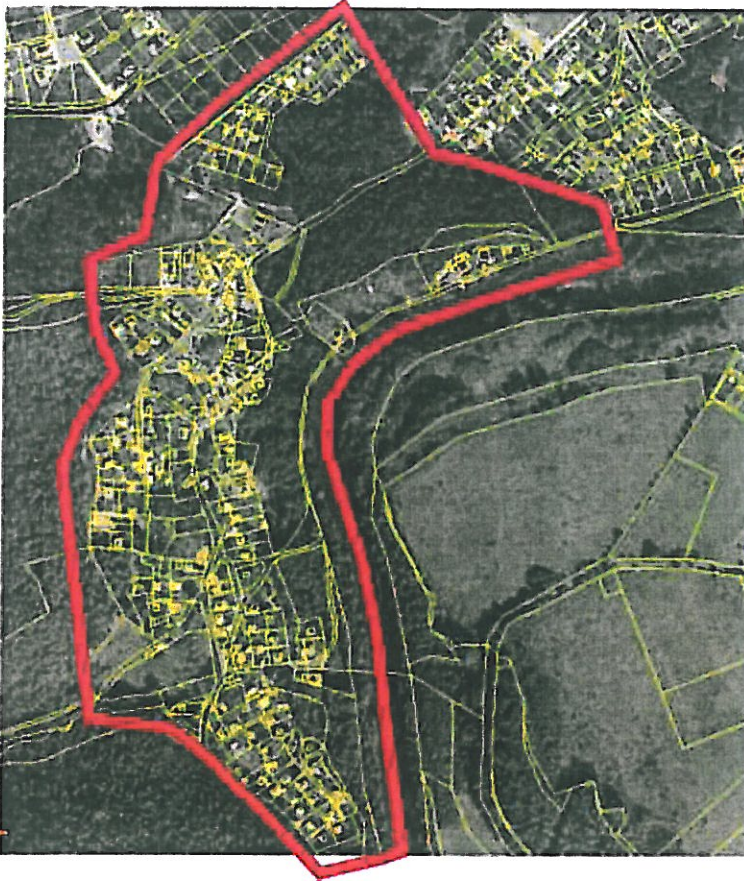
### 1. Preambule

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.



## 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 poříditi 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. zasilování 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.

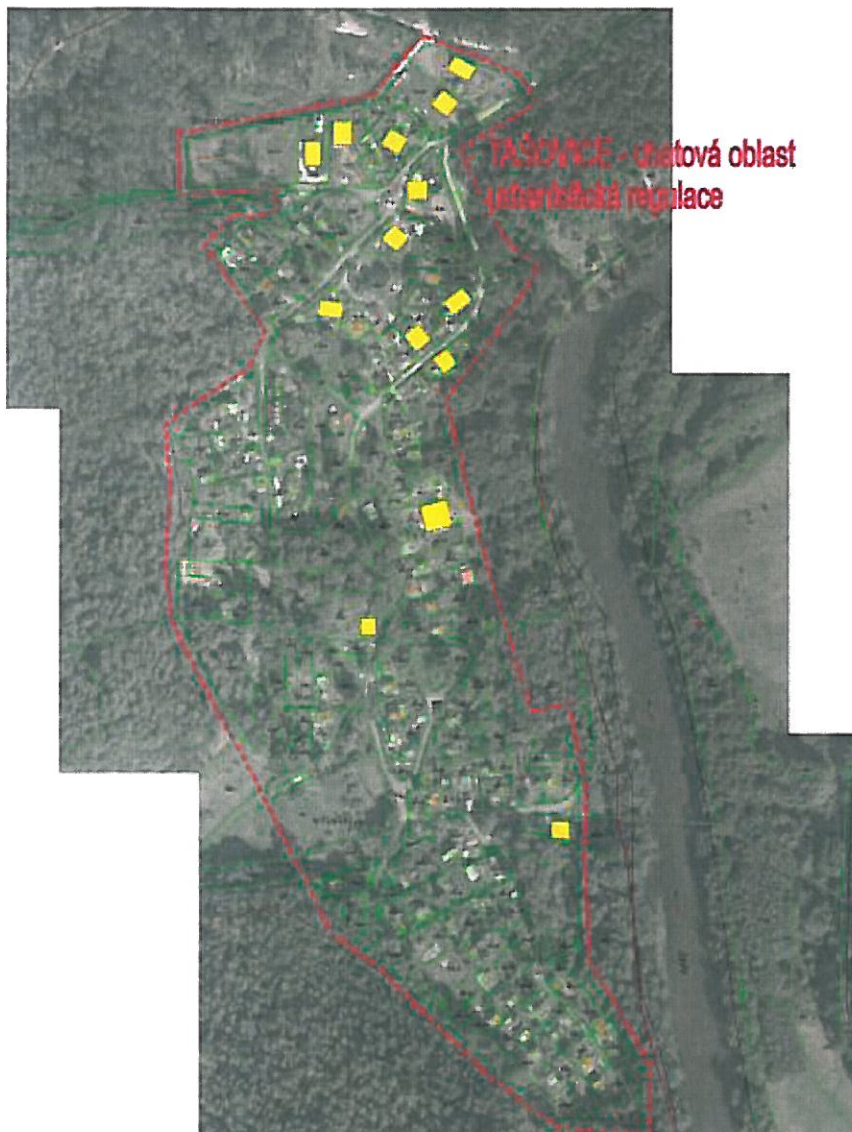
Jednotlivě, poznámky:

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 zvláště, 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**

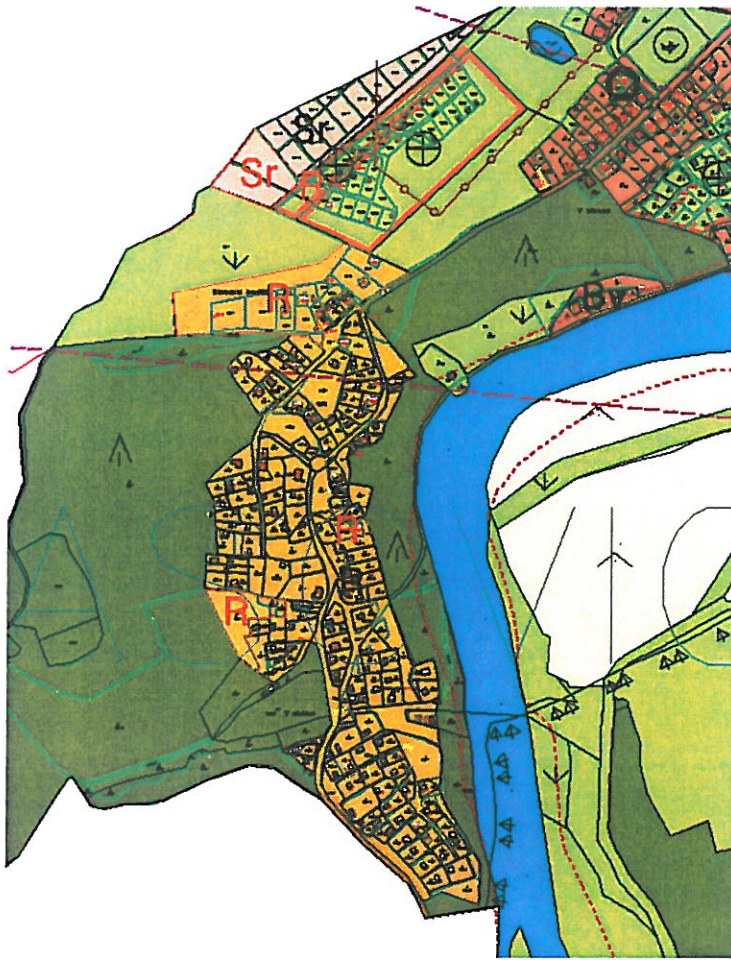
Schema současného stavu zástavby lokality



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:

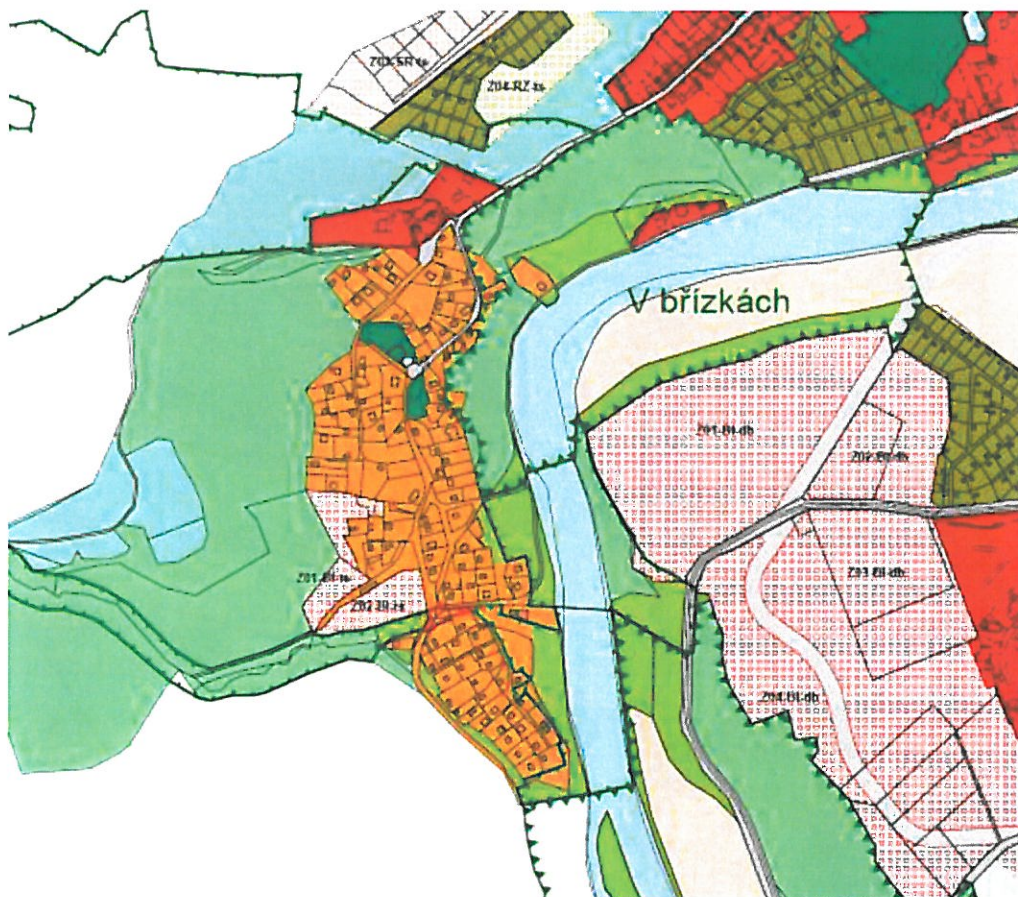
Funkční území..... „R“  
 Maximální % zastavění pozemku... 20  
 Minimální % ozelenění pozemku ...60  
 Koeficient podlažní plochy .....0,2  
 Maximální podlažnost .....2



### 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 (R1)**

**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 nesusouvisející.

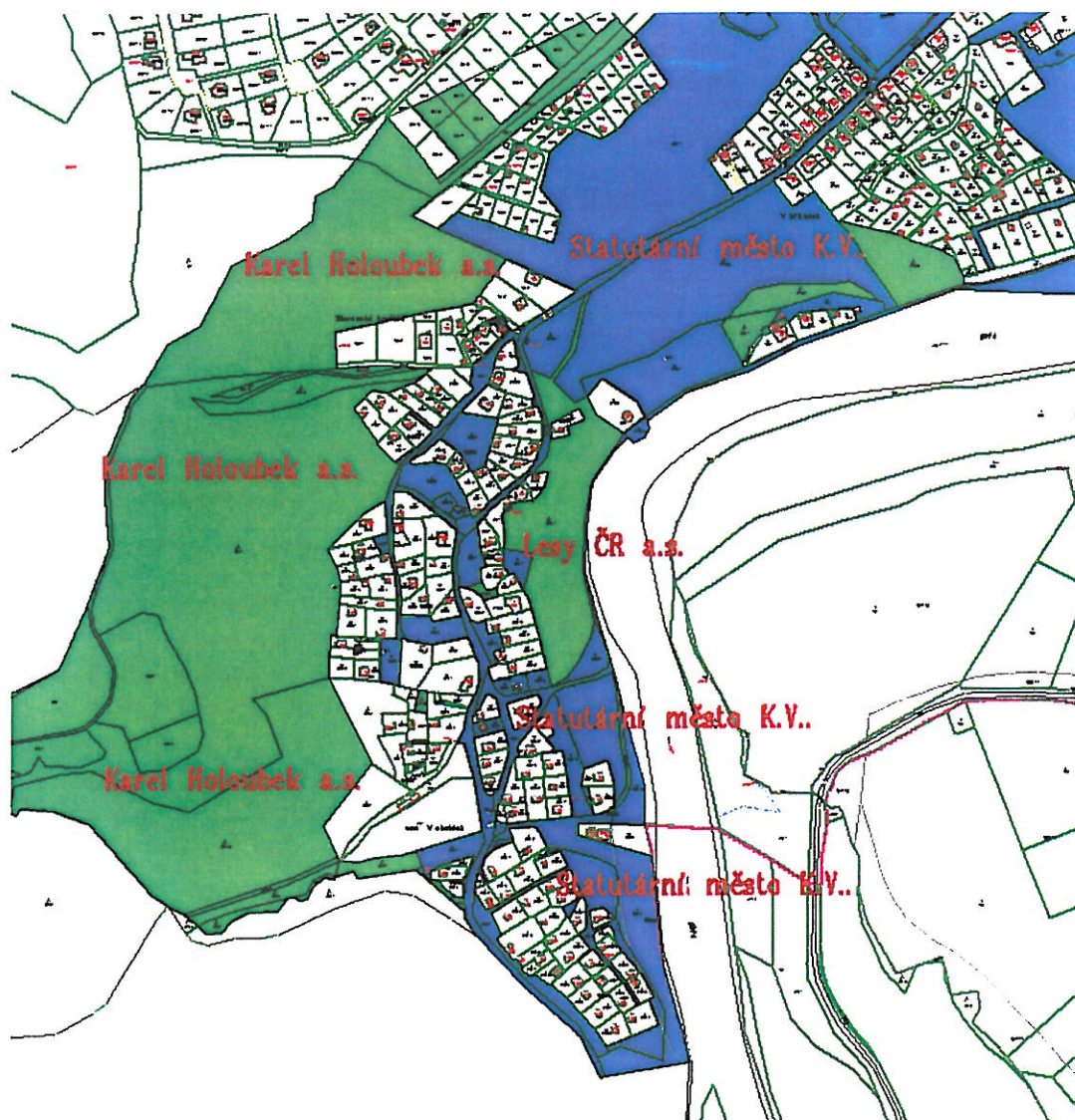
**Podmíněně přípustné využití:**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

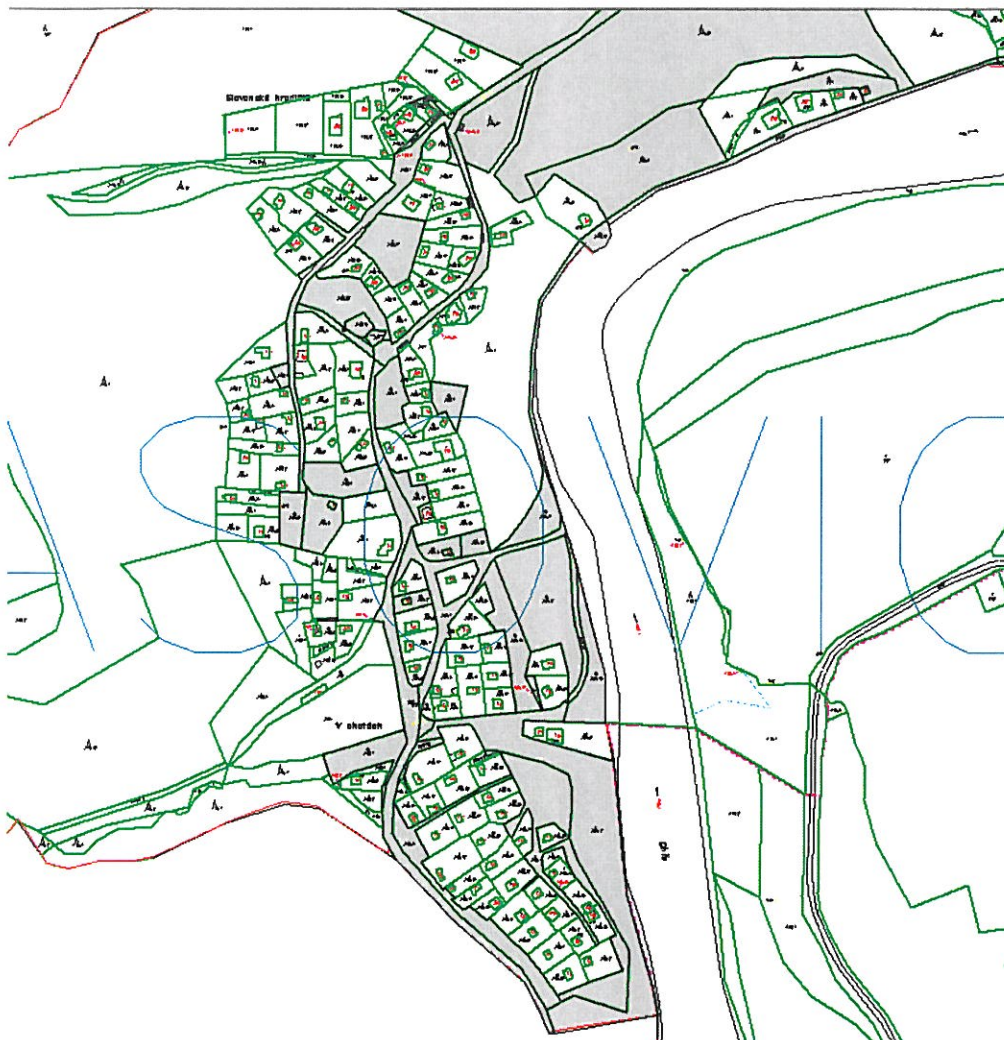
- maximální výška do 1 nadzemního podlaží s možností obytného podkrovní,
- koeficient zastavění pozemku maximálně 0,3; do zastavění pozemku se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby
- v případě oddělení části pozemku, 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

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.