



Příloha č. 1

ZADÁNÍ ZASTAVOVACÍ STUDIE

„Karlovy Vary - Stará Role, Okružní ulice – urbanistická koncepce zástavby a umístění Domova pro seniory“

1. Preambule

Rada města Karlovy Vary svým usnesením ze dne 26.2.2013 schválila výběr lokality pro investiční záměr na výstavbu Domova pro seniory, který bude umístěn v městské části Stará Role, v Okružní ulici, na pozemcích v majetku města, p.č. 444/7, 444/24, 448/2 a 448/24 v k.ú. Stará Role, a rozhodla o pořízení zastavovací studie pro tyto pozemky, pro další pozemky související, v majetku města, a to p.č. 444/1, 444/14, 444/15, 444/21, 448/9 a 448/20 v k.ú. Stará Role, jakož i pro pozemky další, v majetku soukromých osob. Rada města uložila odboru rozvoje a investic předložit ke schválení zadávací dokumentaci veřejné zakázky na pořízení zastavovací studie.

2. Předmět a účel zastavovací studie

Předmětem zastavovací studie je urbanistické řešení koncepce zástavby předmětné lokality ve stavebním programu definovaném níže. Hlavním účelem zastavovací studie je řešení umístění Domova pro seniory.

Ortofoto lokality s vyznačením hranic pozemků:



3. Vymezení řešeného území

Řešené území se rozkládá v k.ú. Stará Role, jižně od Okružní ulice. Toto řešené území je vymezeno na mapovém podkladu hranicí na obrázku níže. Jedná se o území, které obsahuje pozemky v majetku města, p.č. 444/1, 444/7, 444/14, 444/15, 444/21, 444/24, 448/2, 448/9 a 448/20 a 448/24, v k.ú. Stará Role a ostatní pozemky. Řešené území je vyznačené tmavě modrou čárkovanou čarou:



4. Základní údaje o pozemcích

Řešené území zahrnuje tyto pozemky v majetku města:

k.ú.	p.p.č.	vlastník	výměra	kultura
Stará Role	444/1	SMKV	23 639 m ²	TTP
Stará Role	444/7	SMKV	28 869 m ²	TTP
Stará Role	444/14	SMKV	6 725 m ²	TTP
Stará Role	444/15	SMKV	3 782 m ²	TTP
Stará Role	444/21	SMKV	8347 m ²	TTP
Stará Role	444/24	SMKV	18 222 m ²	TTP
Stará Role	448/2	SMKV	5 997 m ²	ost. plocha –
Stará Role	448/9	SMKV	5 168 m ²	ost. plocha –
Stará Role	448/20	SMKV	6577	ostatní plocha –
Stará Role	448/24	SMKV	308	TTP

Řešené území dále zahrnuje pozemky v majetku soukromých subjektů, v menším plošném rozsahu.

5. Charakteristika a výměry lokality, dosavadní využití území

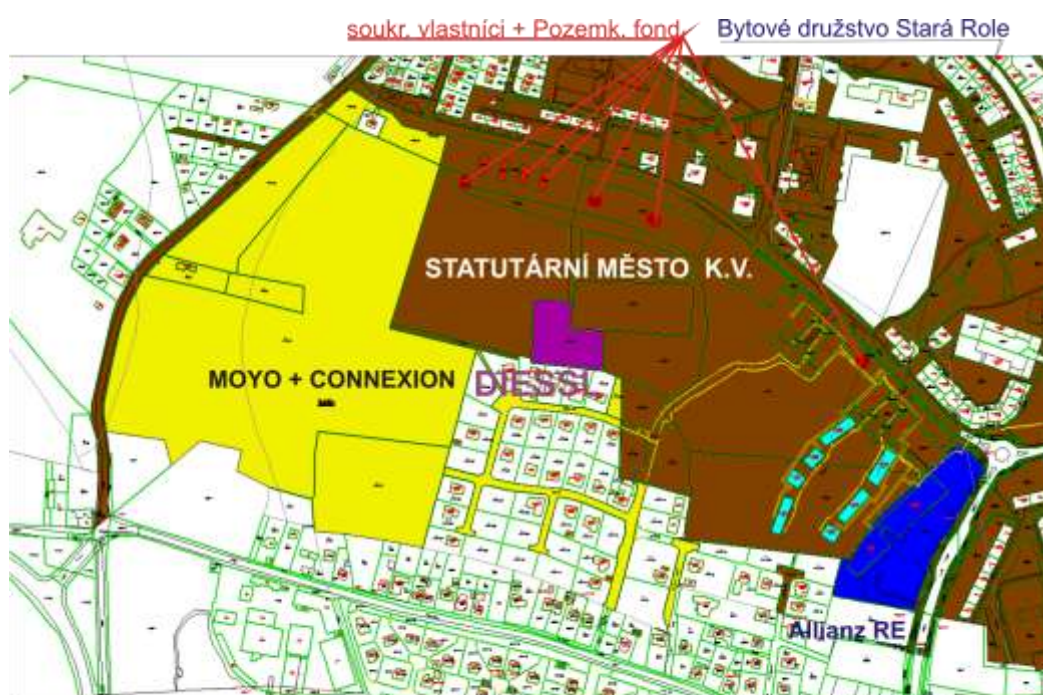
Doposud se jedná o volné, nezastavěné plochy přírodního charakteru (převážně louka), bez intenzivního využití.

Jedná se o urbanisticky rozvojovou plochu. Převážně se jedná o volnou plochu přírodního rázu.

Údaje o výměrách:

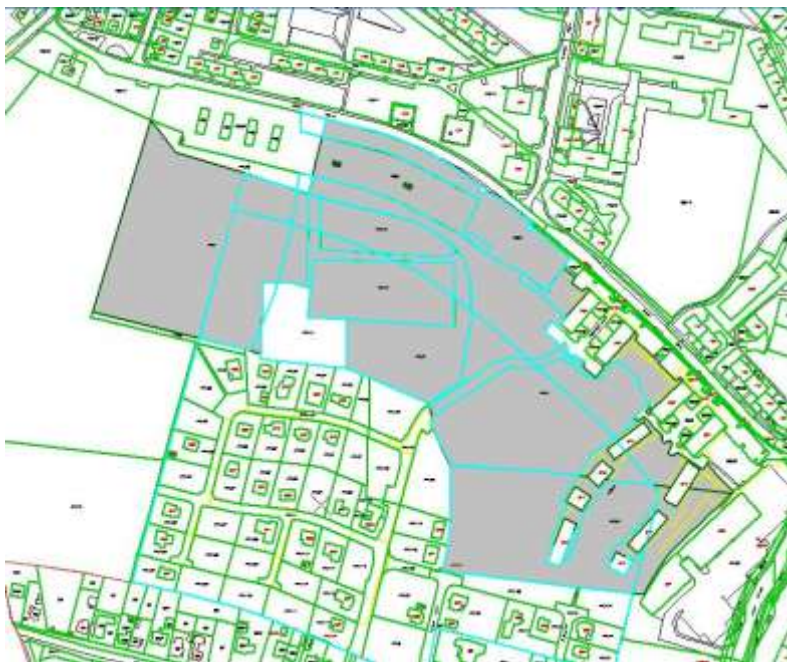
- Řešená plocha činí celkem, vč. již zastavěného území, cca139 000 m²
- Řešená plocha disponibilní k umístění nových staveb a dalších nových funkčních prvků (zeleň ap.) činí cca96 500 m².

6. Majetkoprávní poměry



Stará Role, Okružní ulice - majetkoprávní poměry

Jedná se převážně o pozemky v majetku Statutárního města Karlovy Vary. Souborně jsou pozemky města zobrazeny šedou plochou na tomto obrázku:



Důrazným požadavkem na zpracování zastavovací studie je respektovat v max. míře stávající majetkoprávní poměry. T. zn. jednotlivé objekty resp. soubory staveb resp. etapy výstavby umísťovat racionálně s cílem minimalizace vyvolaných potřebných majetkoprávních operací.

7. Platný územní plán města

Platný územní plán města na převážné části řešeného území určuje Smíšené území městské a území Bydlení městského typu, obě plochy jako rozvojové. Vzhledem k rozloze řešeného území je z hlediska územního plánování zapotřebí prověřit možnosti umístění jednotlivých stavebních záměrů předem územní studií, která zohlední další možné využití lokality a tak optimalizuje rozvoj sítí technické infrastruktury. Lokalita byla dříve řešena v několika dnes již neaktuálních urbanistických studiích. V platném Územním plánu města jde o tyto funkční plochy:

Území bydlení městského typu Bm

1. Území je určeno převážně pro bydlení.
2. V tomto území je přípustné umísťovat :
 - a. bytové domy
 - b. kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství
 - c. zařízení maloobchodu a veřejného stravování - sloužící pro obsluhu tohoto území
 - d. zařízení drobné výroby a služeb - sloužící pro obsluhu tohoto území
3. V tomto území je podmíněně přípustné umísťovat :
 - a. jednotlivé rodinné domy
 - b. malá zařízení správy, administrativy, vědy a výzkumu nerušící funkci bydlení
 - c. malá zařízení veřejného ubytování do 20 lůžek

Smíšené území městské Sm

1. Území je určeno pro bydlení a zařízení drobné výroby a služeb.
2. V tomto území je přípustné umísťovat :
 - a. obytné domy
 - b. obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení
 - c. kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství, vědy a výzkumu
 - d. zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování
 - e. zařízení drobné výroby a služeb
3. V tomto území je podmíněně přípustné umísťovat :

- a. zábavní zařízení ve vzdálenosti min. 100 m od staveb s funkcí školství a církevní, měřené jako nejkratší vzájemná vzdálenost staveb vzdušnou čarou

Specifické území drobné výroby a služeb Vd - 1

1. Území je určeno pro velkokapacitní zařízení obchodu a doprovodných služeb.
2. V tomto území je přípustné umísťovat :
 - a. velkoprodejny potravin
 - b. prodej doplňující provozy pekařství a řeznictví
 - c. prodej dalších sortimentů (např. drogistického zboží, konfekce, domácích potřeb, bílé elektroniky, knih apod.)
 - d. provozy doplňkových služeb (např. lékárny, optiky, bankovních služeb, PNS, květinářství, rychlého občerstvení, opravy obuvi, čistírny, cestovní kanceláře apod.)
 - e. velkoprodejny zboží pro dům a zahradu (se sortimentem maloobjemových staviv, stavebnin, potřeb pro kutily, instalačního materiálu apod.)
 - f. nezbytná administrativní a technická zařízení

Plochy občanského vybavení s převahou zeleně

Na plochách občanského vybavení s převahou zeleně je přípustné umísťovat především zařízení podrobněji určeného druhu občanského vybavení, a to za podmínky, že nebude podstatněji omezen pro plochu charakteristický vysoký podíl zeleně.

Plochy zeleně

1. Plochy zeleně jsou podrobněji rozděleny na:
 - a. parky
 - b. ostatní veřejnou zeleň
 - c. svahovou a ochrannou zeleň
 - d. hřbitovy
 - e. hřiště
 - f. zahradnictví
 - g. ostatní nelesní zeleň
2. Plochy zeleně je přípustné využívat jen ve shodě s jejich podrobnějším určením.

Z hlediska prostorové regulace jde o:

Rozvojové území

1. Rozvojové území je územním plánem vymezené (v současnosti většinou nezastavěné) polyfunkční území nebo monofunkční plocha, ve kterém dojde k podstatné změně ve funkčním využití pozemků a objektů a ke změně charakteru jeho zastavění.
2. V rozvojovém území je možno stavby a zařízení umísťovat - to znamená povolovat, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání - a rozhodovat o změně využití území - jen pokud jejich nová funkce odpovídá požadavkům této vyhlášky.
3. Nové stavby a změny stávajících staveb v rozvojovém území musí splňovat limity prostorového využití území dle této vyhlášky.
4. Limity prostorového využití území dle odst. 3 se neuplatní pro území a plochy, které jsou řešené změnami územního plánu

Pro jednotlivé druhy základních polyfunkčních území se stanoví tyto limity:

(Údaje jsou řazeny takto: Funkční území, Maximální % zastavění pozemku, Minimální % ozelenění pozemku, Koeficient podlažní plochy, Koeficient obest. prostoru, Maximální podlažnost:)

BM	60	40	1,8	-	6
Sm	60	30	1,8	-	6



Od aspektů závazné části ÚPmKV (vyhláška 1/2000) se lze v obou variantách řešení odchýlit v západní části (plochy RpZ, Vd), kde se do budoucna předpokládá jiná urbanistická koncepce. Ve zvláště zdůvodněných případech i jinde, zejm. pokud lze využít argumentaci konceptu nového ÚP. Řešení domu pro seniory však musí být povinné v souladu s platným územním plánem, a to v obou jeho variantách.

8. Koncept nového územního plánu města

Viz: Územní plán města Karlovy Vary – koncept , zhotovitel : AF – CityPlan, spol. s r.o., Jindřišská 17, Praha 1, 110 00, IČ: 47307218

Var. 1 Z01-SM-sr (Plochy smíšené obytné – městské)

Z01-SM-sr plochy smíšené obytné – městské (SM) Stará Role 1 platný ÚP – US14 827 b.j. plocha 220 410

Území je určeno pro kompaktní městskou zástavbu s převažujícím podílem bytových domů. Výška zástavby nepřekročí 4 + 1 ustupující nadzemní podlaží a bude bez prostorových dominant. Územní studie ÚS14 zajistí návaznost navrhovaného řešení na stávající uliční síť a propustnost území logickými směry. Součástí zástavby bude potřebná veřejná vybavenost lokálního významu vůči stávající i navrhované obytné zástavbě. Stanovený podíl veřejných prostranství bude soustředěn do prostoru splňujícího význam lokálního centra s uplatněním další separovaných veřejných prostranství podle charakteru a významu zástavby.

var. 2 Z02-BH-sr Bydlení – v bytových domech ÚPM

Území je určeno pro realizaci bytové zástavby o max. počtu 4 + 1 ustupující nadzemní podlaží bez prostorových dominant. Územní studie ÚS14 zajistí návaznost navrhovaného řešení na stávající uliční síť. Součástí zástavby bude potřebná veřejná vybavenost lokálního významu vůči stávající i navrhované obytné zástavbě. Stanovený podíl veřejných prostranství bude řešen vnitřní parkovou zelení, která propojí parkovou zeď navrhovaných rozvojových ploch K01- ZO-sr a K02-ZO-sr. Z02-BH-sr bydlení – v bytových domech (BH) Stará Role 2 platný ÚP – US14 641 b.j. plocha 153 777 m².

9. Koncepce urbanistického řešení, stavební program zastavovací studie

Orientačně je řešené území rozděleno na dílčí plochy (sektory), s touto charakteristikou:



Charakteristika požadavků na řešení sektorů:

1 – Sektor přednostně řešit pro Domov pro seniory, a to v obou variantách. Varianty se rozlišují v koncepci vlastního Domu pro seniory (přednostně var. A volnější pavilonová zástavba). Ve var. A také částečně pro veřejnou zeleň – park.

2 – Ve variantě A i B řešit pro smíšenou městskou zástavbu, v souladu s koncepcí platného ÚPmKV. T.zn. městský charakter uliční zástavby jako bulváru podél Okružní ulice. Občanská vybavenost komerční, obchod, služby, administrativa. Doprava v klidu - garážování a parkování. Ve var. B bude stavební využití plochy intenzivnější. Není vyloučeno ani částečné využití pro Domov pro seniory, při odpovídajícím zdůvodnění. Ve var. A také částečně pro veřejnou zeleň – park.

3- Přednostně řešit pro bytovou výstavbu městského charakteru v obytných domech, v obou variantách, které se budou lišit intenzitou. Nikoli RD. Případně variantně resp. částečně, také pro domov pro seniory. Ve var. A je též možné částečné využití pro veřejnou zeleň – park.

4 – Řešení v souladu s ÚPmKV, zeleň, obč. vybavenost pro sport a rekreaci s převahou zeleně je ve var. A možné, nikoli však povinné. Je žádoucí, zejm. ve var. B navrhnout zde intenzivnější zástavbu.

5 – Ve variantě A řešit v souladu s platným ÚR, jako součást lokality RD. Ve var. B možno jinak.

6 – Doplnění stávajícího obytného souboru, min. prostor pro změny.

Upozornění: Pozemek p.p.č. 444/14 získalo město od Pozemkového fondu podle § 5 bezúplatně – a to pouze pro účely výstavby s funkcí bydlení.

Zobrazení sektorů řešení v platném územním plánu:



10. Varianty řešení zastavovací studie

Zastavovací studie bude řešena ve 2 variantách.

Varianta A: Je variantou konzervativnější, vyváženou, vyhýbající se nadměrné intenzitě zástavby, s důrazem na životní prostředí. Tato koncepce si klade za cíl optimalizovat situování Domu pro seniory vč. územní rezervy, s maximálním komfortem, i příp. za cenu nižší ekonomie exploatace území. Tato varianta bude obsahovat také řešení ucelených ploch veřejné zeleně - veřejného parku, s využitím podkladu od Správy lázeňských parků, p.o., který je přílohou tohoto zadání. Základ koncepce přebírá tato varianta ze stávajícího platného územního plánu, s přihlédnutím ke konceptu nového územního plánu.

Varianta B: Je variantou v zásadě progresivnější z hlediska ekonomie území. Upřednostňuje se intenzivnější zástavba, nikoliv však více jak 6 podlažní. Situování zeleně může být modifikováno jakýmkoli způsobem, v podřízenosti k optimalizaci urbanistické koncepce jako celku. Tato varianta má m.j. za cíl oslovit případné soukromé investory, kteří by mohli do území vstoupit.

11. Investiční záměr města na výstavbu Domova pro seniory

Základní údaje: Název stavby - Domov pro seniory

Investor: Statutární město Karlovy Vary

Forma projektu: Investice města, variantně jako PPP projekt.

Provozovatel: Městské zařízení sociálních služeb, variantně: soukromý subjekt na základě licenční smlouvy

Druh stavby: Novostavba. Stavba pro sociální péči

Předpokládané kapacity:

Počet lůžek 100 - 120

personálu a jeho struktura se odvíjí od kapacity. Velice obecně, při plánovaném počtu míst pro klienty okolo 120 je nutno počítat s cca 80 zaměstnanci zhruba ve struktuře: ekonomický a provozně technický úsek. Technické vybavení: Prádelna, stravovací provoz, včetně logistiky, zdravotnický personál, personál přímé obslužné péče, personál pro aktivizační činnosti, nepedagogická výchovná činnost, fyzioterapeut, masér apod. Od uvedeného se odvíjí i potřebné zázemí pro jednotlivé skupiny personálu. Provozovatelem bude dle předpokladu Městské zařízení sociálních služeb.

Předpokládané umístění Domu pro seniory, k prověření v zastavovací studii: Přednostně, v obou variantách, bude pro tento záměr prověřen sektor s č. 1. Lze uvažovat i o přesazích do sektorů 2 a 3.



Investiční záměr na výstavbu Domova pro seniory byl projednán v Komisi architektury a památkové péče a ve Výboru pro strategický rozvoj a územní plánování. K užšímu výběru bylo předloženo 5 lokalit. Vybrána byla lokalita Stará Role, Okružní ulice. Umístění domova pro seniory v této lokalitě je v souladu s platným územním plánem města Karlovy Vary. Územní plán zde určuje funkční využití v kategorii Smíšené území městské a Bydlení městské. V tomto území je přípustné umísťovat mimo jiné sociální a zdravotnická zařízení.

U tohoto investičního záměru se požaduje variantní řešení. Přednostně se požaduje prověřit možnost využití volnější zástavby (pavilony). Ve druhém pořadí bude prověřena kompaktnější zástavba (monoblok).

Požaduje se také založení plošné rezervy pro případný další rozvoj zařízení.

Řešení zástavby by mělo umožnit různé investorské modely, včetně zapojení soukromých investorů.

Vhodnost dané lokality je pro předpokládanou funkci a kategorii klientů považována za prokázanou. V okolí je relativně dobrá dostupnost dalších služeb pro seniory.

12. Dopravní řešení

Dopravní řešení vychází z celkové dopravní koncepce území. Stávající dopravní obsluha území je vedena z Okružní ulice. Rovněž řešená koncepce využije dopravní přístup z ulice Okružní.

Důraz je na řešení dopravy v klidu, kde se předpokládá zejména umístění kapacitního zařízení pro parkování resp. garážování, v dosahu Okružní ulice. Doprava v klidu na území navržených obytných zón bude řešena v souladu s podmínkami obecně platných norem a předpisů. V obytné zástavbě bude nutné zajistit normový počet parkovacích míst pro osobní vozidla. Pro každý byt resp. účelovou jednotku je navrženo parkovací stání a dále stání pohotovostní.

Bude vzat v úvahu Generel cyklistické dopravy, zejm. z hlediska prostupnosti území.

Očekává se odpovídající kvalitní řešení bezbariérovosti v souladu s právními předpisy a Generelem bezbariérovosti města (UDIMO 2013).

Umístění parkovacího domu: Dostatečné kapacity pro dopravu v klidu jsou jednou ze základních podmínek kvality každého obytného souboru. Potřeba vyššího standardu obytného prostředí a potřeba úspory území, zejm. pro zeleň, však předpokládá umístit co nejvíce aut do objektů typu garážového nebo parkovacího domu. Alespoň ve var. B studie prověří možnost situování parkovacího domu, tj. objektu pro krátkodobé a střednědobé odstavení vozidel rezidentů vč. obyvatel okolních sídlišť, např. v poloze při Okružní ulici, zejm. pozemky p.č. 448/2 a 444/7. Zábor pro stavbu parkovacího domu by byl cca 2500 m². Pro příjezd k tomuto parkovacímu domu se předpokládá řešit vlastní komunikaci napojenou na ul. Okružní. Doporučuje se zvážit např. napojení kruhovým objezdem v místě současné křižovatky Okružní – Truhlářská. Lze zde uvažovat objekt o 5 – 6 nadzemních parkovacích podlažích po cca 50 místech, t.zn. kapacitu cca 250 – 300 parkovacích míst.

13. Technická infrastruktura, inženýrské sítě

Obecně je v obou variantách nutno řešit koncepci infrastruktury pro celou lokalitu, s příp. vazbami na další území směrem západním.

Vodovod: Napojení řešených rozvojových ploch v katastrálním území Stará Role se uvažuje na stávající a nově navržené řady, napojení na skupinový vodovod Karlovy Vary. Kanalizace: Napojení rozvojových ploch v katastrálním území Stará Role na stávající a nově navržené stoky, podmíněno posouzením a případným zvýšením kapacity stávajících stokových sítí. Plynovod: Rozvojové plochy v katastrálním území Stará Role budou připojeny na stávající STL plynovody. Elektrická energie: Rozvojové plochy v katastrálním území Stará Role budou připojeny na nová navazující vedení VN 22 kV. Zásobování teplem: Zásobování teplem je řešeno napojením na horkovodní napáječ Vřesová – K. Vary, jehož trasa je vedena podél Okružní ulice.

14. ŽP, ÚSES, ozelenění území, ochrana ZPF, horninové prostředí

Varianta A zastavovací studie bude obsahovat také řešení ucelených ploch veřejné zeleně - veřejného parku, s využitím podkladu od Správy lázeňských parků, p.o., který je přílohou tohoto zadání. Podklad sice není závazný, avšak má vypovídající hodnotu z hlediska možností optimální transformace stávajících cenných přírodních prvků do řešené urbánní koncepce. Odpovídající kvalitní řešení aspektů ŽP, ÚSES a ozelenění území je neopominutelným vstupním požadavkem.

Dle platného územního plánu města není dané území dotčeno zájmy ochrany horninového prostředí. Zásoby kaolinu zde byly již v minulosti odepsány. Archivní rešerší bude vhodné prověřit příp. poddolovanost.

15. Etapizace, časové vazby

Orientačně je dělení na jednotlivé celky a etapizace vnímáno také z hlediska časové souslednosti (etapizace) výstavby. Časově první etapou je Dům pro seniory.

Dále se uvažuje s etapizací výstavby postupně podél Okružní ulice od východu směrem k západu. Sleduje se také možnost nezávislé výstavby na pozemcích, které město vlastní (bez nároku na výkupy).

16. Formální požadavky

Zastavovací studie bude vypracována v měřítku 1 : 1000. Zásady rozmístění jednotlivých stavebních záměrů budou vypracovány v měřítku 1 : 500. Formálně bude elaborát odpovídat územní studii ve smyslu stavebního zákona a jeho prováděcího předpisu.

Vypracoval: ing.arch. I. Richtr ORI 2013_03_07

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes, positioned below the text of the author.