

**Územní studie
ÚS 42
Karlovy Vary, Stará Role
Javorová ul.**

P06-SM-sr

ZADÁNÍ

Pořizovatel: Magistrát města Karlovy Vary,
úřad územního plánování, U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary
kontaktní osoba: Marcela Gierťlová, tel. [REDACTED]

Technická spolupráce: Kancelář architektury města Karlovy Vary, příspěvková organizace,
Náměstí Dr. Milady Horákové 2041, 361 20 Karlovy Vary
Ing. arch. Karel Adamec
Ing. Vladimír Tůma

Datum zpracování: 10/2023

Obsah zadání:		str.
I.	Úvodní informace	3
II.	Cíle a účel ÚS	3
III.	Rozsah řešeného území	3
IV.	Vztah řešeného území k územnímu plánu	4
V.	Požadavky na obsah územní studie	5
VI.	Požadavky na formu a uspořádání dokumentace	6
VII.	Jiné požadavky	7

I. Úvodní informace

- Územní studie je pořizována v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, na základě podnětu Statutárního města Karlovy Vary, Moskevská 21, 361 20 Karlovy Vary, zastoupené odborem rozvoje a investic, Ing. Danielem Riedlem, doručeného dne 18.10.2023 a evidovaného pod sp. zn. SÚ/12872/23Gie.
- Potřebu zpracovat územní studii zakládá Územní plán Karlovy Vary, který nabyl účinnosti 23.2.2022.
- Územní studie bude dle § 25 stavebního zákona uplatňována jako podklad pro rozhodování v území.
- Pořizovatel ve smyslu § 30 odst. 5 stavebního zákona podá poté, kdy schválí možnost využití územní studie jako podkladu pro rozhodování v území, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

II. Cíle a účel ÚS

- Důvodem pro zpracování územní studie přestavbové plochy P06-SM-sr lokality Javorová je potřeba identifikace urbanistické struktury a potřeba zajištění koncepčního vývoje dané lokality.
- Cílem územní studie je návrh nové kompaktní městské zástavby v prostoru mezi ulicemi Javorová a Závodu Míru v městské části Stará Role v Karlových Varech zahrnující především funkci bydlení formou malých bytových domů, řadových rodinných domů či jinou, která využívá jako benefit místa křídový zelený vnitroblok a objektu centra sociálních služeb. Výstupem bude prostorový návrh stavebního bloku s podmínkami pro budoucí postupnou výstavbu.
- Cílem ÚS je prověřit možnost využití řešeného území při zohlednění prostorové a funkční návaznosti na okolní plochy. V ÚS bude stanoveno urbanistické řešení plochy, návrh uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury v ploše napojené na stávající inženýrské sítě a dopravní řešení v sídle stejně jako návrh pěší prostupnosti územím. Vycházet přitom bude z limitů a potenciálu rozvoje plochy a také z konzultovaných řešení s vybranými dotčenými orgány, správci inženýrských sítí a města Karlovy Vary. Respektovat přitom bude platnou legislativu a územně plánovací dokumentaci kraje a obce.
- Účelem zpracování studie je vytvořit koncepci pro rozvoj a cílové funkční využití vymezeného území, zpřesnit prostorové a funkční regulativy a definovat řešení technické a dopravní infrastruktury, které umožní realizaci lokality.

III. Rozsah řešeného území

- Řešené území se nachází v katastrálním území Stará Role, konkrétně na parcelách p.č. 125/1, 117/1, 117/3, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 114/1, 3444, 3445 a částí 1498/1, o celkové ploše 1,6601 ha.
- Území je ohraničené ulicemi Závodu Míru a Javorová, ze západní strany potom soukromými parcelami p.č. 392, 280 a 1498/3 a z východní strany parcelami p.č. 115/1, 125/2 a 129/1 - viz obr. 1



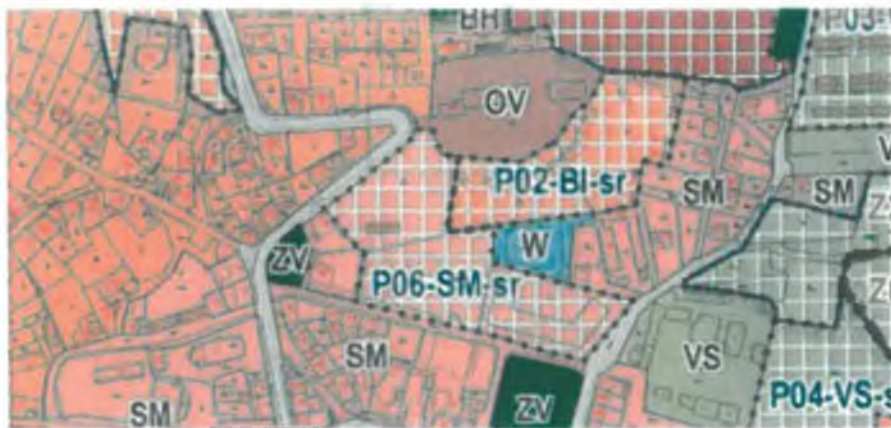
Obr. 1 – výřez z KM

- Řešené území může zpracovatel územní studie upravit, event. rozšířit tak, aby byly splněny požadavky, které má územní studie vyřešit. Pro zajištění územních návazností, např. pěších cest, inženýrských sítí, dopravních komunikací zajišťujících provazbu s navazujícím územím (p.č. 129/1 a 125/2), je možné v návrhu překročit hranice řešeného území.

IV. Vztah řešeného území k územnímu plánu

— Pro katastrální území Stará Role platí Územní plán Karlovy Vary (ÚPKV), který nabyl účinnosti dne 23.2.2022.

--- ÚPKV vymezuje řešené území jako plochy přestavbové ozn. P06-SM-sr - plochy smíšené obytné, městské (SM) -viz obr. 2.



Obr. 2 – výřez z hlavního výkresu

— Při řešení je třeba zohlednit provazbu na sousední plochu označenou jako P02-BI-sr a její potenciálně možný budoucí rozvoj a zapojení do jasné a fungující urbanistické struktury a struktury veřejných prostranství.

--- Pro využití plochy SM vyplývají z ÚPKV tyto podmínky:

Hlavní využití

vzájemná integrace staveb, zařízení a ploch sloužících pro:

- bydlení v bytových domech
- občanské vybavení celoměstského významu - veřejnou infrastrukturu: vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- občanské vybavení celoměstského významu - komerční zařízení: obchodní služby, stravovací služby, ubytovací služby, církevní účely, administrativu a lázeňství

Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech
- místní komunikace
- pěší cesty
- parkoviště pro osobní automobily
- hromadné garáže
- související technická infrastruktura
- dětská hřiště
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

Podmíněně přípustné využití

- nerušící výroba, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelná s bydlením
- zábavní zařízení, pokud nejkratší vzdušná vzdálenost od staveb, zařízení a ploch pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby a církevní účely bude 100 m
- související občanské vybavení pro tělovýchovu a sport, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením

Nepřípustné využití

- stavby a využití neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

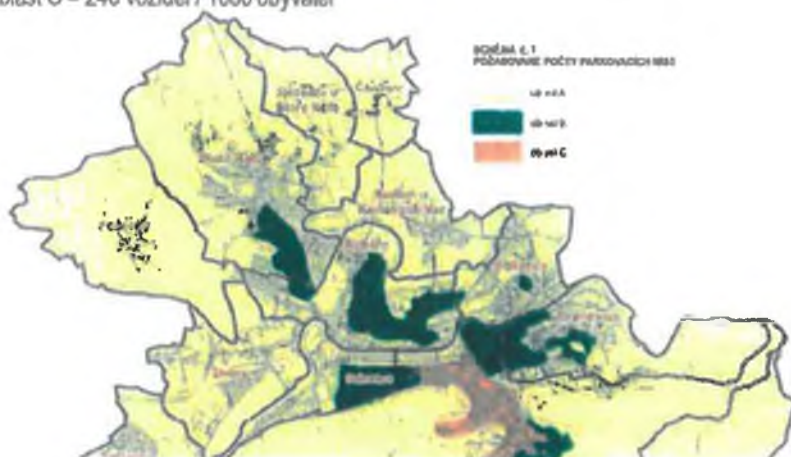
— Podmínky pro řešení dopravy v klidu v zastavitelných plochách a plochách přestavby

- nové hlavní stavby budou vybaveny garážemi pro min. 50% vozidel, pro zbývajících max. 50% vozidel rezidentů a vozidla návštěvníků bude realizováno parkoviště v rámci této zastavitelné plochy nebo plochy přestavby

- potřebný počet parkovacích míst bude vždy stanoven na základě výpočtu, popsaného v kapitole 1.d.1.2.

Výňatek z kap. 1.d.1.2. - Požadavky na řešení dopravy v klidu

- všechny stavby na území města Karlovy Vary, které jsou zdrojem a cílem dopravy, musí být vybaveny plochami pro parkování na vlastním pozemku, případně i mimo pozemek stavby
- řešení dopravy v klidu musí být součástí příslušného správního rozhodnutí
- pro účely ÚP KV je území rozděleno na oblasti A, B a C, pro které se stanovuje odlišný počet parkovacích míst/1000 obyvatel. Oblasti jsou vymezeny v příloženém schéma (viz obr. 3) - požadované počty parkovacích míst
- pro účely ÚP KV se stanovují následující požadavky na počty parkovacích míst:
 Oblast A – 600 vozidel / 1000 obyvatel
 Oblast B – 480 vozidel / 1000 obyvatel
 Oblast C – 240 vozidel / 1000 obyvatel



Obr. 3 – výřez ze schématu č. 1 – požadované počty parkovacích míst

--- **Podmínky prostorového uspořádání pro plochu P06-SM-sr:**

- maximální počet nadzemních podlaží 4 + podkrovi
- maximální procento zastavění 40
- minimální procento ozelenění 40

--- **Podmínky stanovené pro řešení ÚS42:**

- respektovat stávající uliční síť
- respektovat uliční frontu ulice Javorová
- zajistit propustnost pro pěší v intervalu Javorová - plocha P02-BI-sr
- zajistit veřejný prostor běhové čáry navazující vodní plochy
- napojení na veřejnou infrastrukturu podmíněno zajištěním dostatečné kapacity stávajících vodovodních řadů, posouzením a výstavbou dostatečné kapacitní splaškové kanalizace v úseku komunikací Jabloňová – Vančurova

V. Požadavky na obsah územní studie

--- **Řešení prostorového uspořádání:**

Jako součást urbanistické koncepce (funkční a prostorové uspořádání zástavby) se v řešení územní studie v přiměřené míře stanoví urbanistická kompozice. Jejím cílem bude vytvořit a ochránit vzájemné vztahy v území, a to s ohledem na podmínky a vztahy v území. V podrobnosti přiměřené tomuto územně plánovacímu podkladu studie prověří prostorovou skladbu této plochy, části zástavby a krajinné prvky ve vzájemných vazbách. Prostorové uspořádání zástavby bude nad rámec podmínek požadovaných územním plánem doplněno o stanovení uličních a stavebních čar, zpřesnění intenzity využití pozemků, výšky, podlažnost, doporučené objemy a tvary staveb včetně tvarů střech a zastavitelnost pozemků dalšími stavbami (kromě staveb hlavních).

Výstupem návrhu bude územní studie s regulačními prvky definující stavební bloky, veřejná prostranství a obecné podmínky na zastavitelnost a funkční využití území dle výše popsaných podmínek. Návrh bude respektovat platný Územní plán a regulativy stanovené pro tuto lokalitu.

Návrh bude respektovat novou městskou strategii StrategieKV°2040.

Návrh bude respektovat Strategii a Manuál koncepčního přístupu k veřejným prostranstvím města.

-- Řešení veřejné dopravní infrastruktury:

V řešení bude stanoven systém dopravní obsluhy řešeného území včetně dopravy v klidu. V rámci dopravního řešení bude územní studii prověřena možnost pěší prostupnosti územím mezi ulicemi Javorová a Závodu Míru a zpřístupnění prostranství u rybníčku.

-- Řešení veřejné technické infrastruktury:

Bude navržena koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu a bilance potřeb jednotlivých médií. Bilanční nároky a místa napojení budou dohodnuty se správci inženýrských sítí.

-- Řešení územní studie zohlední požadavky a limity vycházející z

- Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/koncepce-a-strategie/politika-uzemniho-rozvoje-ceske-republiky).
- Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Stranky/dokum-krai/UPD_KK.aspx).
- Územního plánu Karlovy Vary (www.mmkv.cz/cs/uzemni-plan-karlovy-vary)
- průběžně aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Karlovy Vary (www.mmkv.cz/cs/uzemne-analyticke-podklady): ÚAP jsou k dispozici u pořizovatele a na vyžádání budou poskytnuty zpracovateli územní studie,
- cílů a úkolů územního plánování ve znění § 18 a § 19 stavebního zákona.

VI. Požadavky na formu a uspořádání dokumentace

-- Obsah a forma územní studie bude vyhotovena v potřebném rozsahu výstižně charakterizujícím návrhy řešení. Územní studie bude členěna na textovou a grafickou část.

-- Textová část bude zpracována v souladu s grafickou částí a bude obsahovat zejména:

- identifikační údaje
- základní údaje o území, vymezení řešeného území, údaje o použitých podkladech
- zhodnocení stávajícího využití území - charakteristika území, poloha a vazby na širší okolí, rozbor limitů využití území, zhodnocení podkladů a platné ÚPD, rozbor problémů k řešení
- urbanistické řešení (návrh urbanistické koncepce) - regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- návrh dopravního řešení
- návrh řešení technické infrastruktury
- dokladovou část (např. konzultace s objednatelem, KAMKV, případně jednotlivými správci dopravní a technické infrastruktury, dotčenými orgány atd.)

-- Grafická část bude zpracována na podkladě katastrální mapy v měřítku odpovídajícímu řešenému území a zobrazovaným jevům. Výkresy musí být snadno čitelné a srozumitelné. Výkresy budou obsahovat legendu použitých prvků a identifikační údaje.

Výkresová část bude v měřítku 1:1000, výkres širších vztahů v měřítku 1:2000 nebo 5000 pokud možno na formátu A3. Textová a tabulková část bude ve formátu A4, popř. A3.

Grafická část bude obsahovat tyto výkresy:

- výkres širších vztahů
- architektonická situace - urbanistický návrh možné budoucí podoby území
- hlavní výkres - prostorová regulace zástavby a návrh funkcí
- výkres veřejných prostranství a dopravního řešení
- výkres technické infrastruktury
- zákres do ortofoto mapy

-- Územní studie bude zpracována nad mapovými podklady stanovenými v § 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

-- Územní studie bude zpracována v tištěné i v elektronické verzi.

Jednotlivé výkresy budou předány jako projekty ve formátu ESRI ArcMap Document (.mxd) využívající relativní cesty, přičemž jednotlivé vrstvy budou předány ve formátu ESRI shapefile (.shp), případně v nativním formátu AutoCAD (.dwg), nebo ve formátu DGN (.dgn). Všechna takto předaná data budou využívat souřadnicového systému S-JTSK.

Textová část bude předána ve formátu MS word *.doc(x) a tabulková ve formátu MS Excel *.xls(x), vše navíc vyexportováno do formátu *.pdf ve strukturovaném zobrazení, v rozlišení 300 DPI a v minimální barevné hloubce 256 barev.

-- Listinná podoba bude shodná s elektronickou verzí.

-- Data ÚS budou předána ve strojově čitelném formátu dle Metodické informace – SČF Krajského úřadu Karlovarského kraje, verze 6/2020 (viz. Elektronická verze ve strojově čitelném formátu předávání územně plánovací dokumentace, její změny, úplného znění a územní studie Krajskému úřadu Karlovarského kraje – https://www.kr-karlovarsky.cz/system/files/migrate/region/uzemni/dokumenty/20_06_01_Doporuceni_pro_predavani_SCF_na_KU_KK.pdf).

-- Finální návrh územní studie bude pořizovateli odevzdán v 5 autorizovaných vyhotoveních spolu s datovým nosičem CD nebo DVD.

VII. Jiné požadavky

-- Návrh bude v průběhu zpracování min. 2x projednán se zástupci Magistrátu města Karlovy Vary (úřad územního plánování, odbor rozvoje a investic, odbor dopravy) a Kanceláře architektury města Karlovy Vary. Doklady o konzultacích budou součástí textové (dokladové) části územní studie.

-- Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě (§ 158 odst. 1 SZ). Podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, mohou tuto činnost vykonávat jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti, s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností.

-- Na základě § 30 odst. 4 stavebního zákona pořizovatel stanovuje, že kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování této územní studie na své náklady.

-- Pořizovatel si vyhrazuje právo vrátit územní studii zpracovateli s pokyny k přepracování návrhu ÚS na základě vyhodnocení konzultace s příslušnými dotčenými orgány.

Příloha: popis řešeného území (zpracoval KAMKV)

Lokalita ulice Javorová

Popis řešeného území

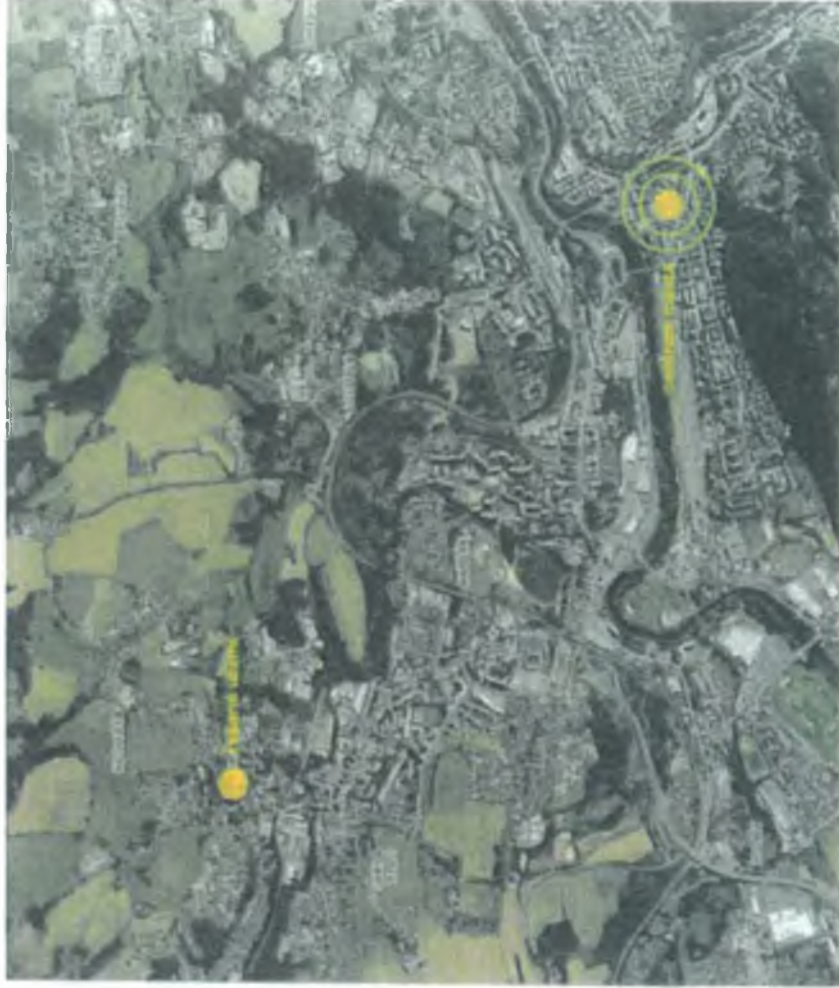
Řešené území se nachází v městské části Stará Role v okrajové části města. Přesto se však jedná o lokalitu mající atributy městského centra, resp. lokálního centra, neboť se jedná o historické jádro Staré Role, která však s rozmachem porcelánového průmyslu zaznamenala živelný růst směrem ke Karlovým Varům a postupem se i vývern masivní bytové výstavby v druhé polovině 20. století její demografické centrum přesunulo jižním směrem podél ulice Závodu Míru, dříve Hauptstrasse.

Stará Role má dnes ve své severní části charakter značně rozdrobené urbanistické struktury, z níž se téměř zcela vytratily stopy kdysi jasně definovaného vesnického jádra. Kostel nanebevstoupení páně je dnes obklopen parkovým prostorem, který jeho dřívější význam naznačuje, nicméně nemá atributy veřejného prostoru k setkávání místních obyvatel.

Historický ekonomický rozmach Staré Role je dobře patrný na fragmentech započaté urbanistické blokové struktury 19. století složené z domů městského charakteru, zejména podél ulice Vančurova. Tato struktura však nebyla v současných dějinách dále koncepčně rozvíjena a místo tak má dnes neuchopený charakter, nejasnou urbanistickou strukturu a těžce identifikovatelná veřejná prostranství s nízkou pobytovou kvalitou.

Zároveň však místo nabízí jedinečný potenciál rozvoje obytné struktury na převážně městských pozemcích, jejich ekonomické zhodnocení a vytvoření nové kvality veřejného prostoru, jehož charakter by měl vycházet z historicky dané koncepce lokality.

Návrh územní studie by měl určit jasné prostorové vymezení stavebního bloku, charakter zástavby, péši, provazby územím a zohlednit i možný budoucí rozvoj navazujících lokalit vyznačených na obrázku.



S - řešená lokalita

Řešení této vymezené části je předmětem zadání územní studie a návrhová část projektu se bude týkat pouze tohoto území. Součástí řešení lokality je již existující objekt sociálního zařízení, který bude v návrhu respektován.

M - navazující území

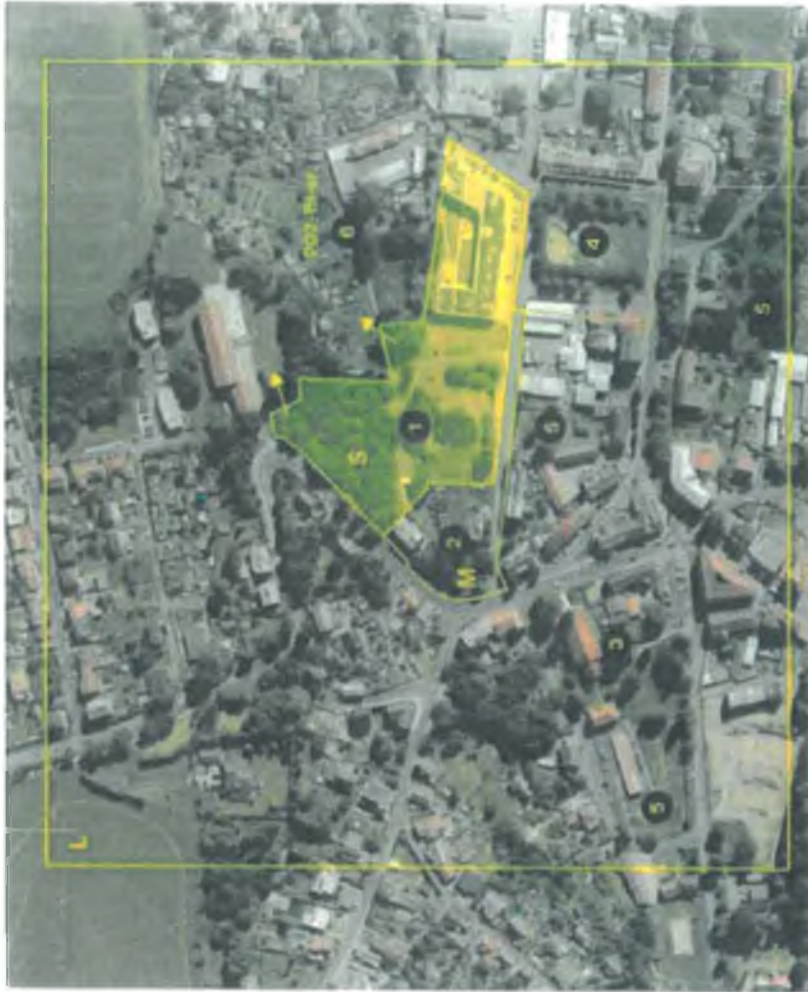
Pro správný návrh tunkění městské struktury objednatel požaduje v analytické části studie zohlednit řešení území včetně západní lokality zahrnující soukromé pozemky obytné struktury, veřejné prostranství v ohybu ulice Závodu Míru a veřejné prostranství ulice Javorová, resp. části přiléhající k řešenému území S. Prostor parku mezi ulicemi Javorová a Vančurova bude řešen samostatnou projektovou dokumentací.

L - širší vztahy

Protože má celá lokalita aktuálně neuchopitelný charakter rozdrobené urbanistické struktury, požaduje objednatel po zhotoviteli v rámci analytické části projektu koncepční úvahu nad urbanistickou strukturou širšího území, definici lokálních center (veřejných prostranství) a doporučení pro další kroky potřebné k rozvoji lokality v širším měřítku.

Na řešenou lokalitu navazují další rozvojové plochy, např. P02-BI-sr s nimiž je třeba počítat a umožnit, aby jejich budoucí urbanistické řešení mohlo navázat na již existující strukturu stejně jako na tu navrhovanou.

- 1 řešené území dle platného územního plánu
- 2 nejasně definovaný veřejný prostor
- 3 kostel nanebevstoupení páně s přílehlým parkem
- 4 parkové náměstí vyžadující revitalizaci bude řešeno v samostatné dokumentaci
- 5 nejasná urbanistická struktura vyžadující koncepční řešení
- 6 navazující rozvojové plochy dle platného územního plánu



Historie místa

Na obrázku je výřez z Císařských očístů státního katastru z roku 1843, který zobrazuje podobu území ještě před výstavbou kostela nanebevstoupení páně. Z mapy je patrná jak velikost obce Stará Role a její centrum, které je jasně v místě budoucí výstavby kostela.

Ačkoliv je zde jednoznačně hlavní komunikační tepnou ulice Hauptstrasse - dnešní Závodu Míru, je z mapy patrné i formování uličního prostoru směrem na východ k Sedleci.

V jižní části obce stojí porcelánka, která bude v dalších desetiletích znamenat její prudký rozvoj.

Řešené území má přímou návaznost na historické jádro Staré Role.



Letecký snímek obce z roku 1938 ukazuje místo po desítkách let rozvoje díky průmyslové výrobě porcelánu. Areal porcelánky je znatelně větší a s ním a jeho produkcí roste i město. Jádro obce je již doplněné o kostel nanebevstoupení páně a moderní školní budovu a dříve vesnická struktura je postupně nahrazována městskou plánovanou strukturou 19. století.

Hlavní osa rozvoje města vede dále po ulici Závodu Míru směrem ke Karlovým Varům, avšak směrem na východ k Sedleci je znatelný uliční prostor nemensšího významu mající charakter parkové promenády, podél níž se formuje bloková urbanistická struktura moderního města.



Historické fotografie



1778 - Historische Ansichten von Karkkberg, Roslau und Hildegarde

Současný stav

Urbanismus

Rozdrobená urbanistická struktura, nejjasný charakter a nerušený vývoj v rozvoji způsobí, že daná lokalita nevytváří příjemné městské prostředí, ale zároveň má mnoho prostorových rezerv ve svém zastavěném území, které představují velký ekonomický potenciál místa. Pro zajištění koncepčního budoucího rozvoje místa je třeba stanovit jasná pravidla podle kterých bude urbanistická struktura postupně doplňována v ucelenou městskou podobu.

Dopravní infrastruktura

Páteří komunikací charakteru je ul. Závodu Miru jako místní komunikace II. třídy (sběrné B), silnice II. třídy. Ulice Javorová má kategorii obslužná komunikace sk. C.

Majetkoprávní vztahy

Značná část řešeného území je v majetku Státního města Karlovy Vary. V ploše parcely p.č. 125/1 je sedm samostatných parcel s řadovými garážemi ve vlastnictví soukromých subjektů. Východní část plochy je v soukromém vlastnictví společnosti KVDS s.r.o., na pozemku p.č. 114/1 stojí objekt domova pro seniory.

Sítě tech. infrastruktury

Ulice Závodu Miru i Javorová jsou vybaveny sítěmi technické infrastruktury - rozvody elektro, jednotné kanalizace, vodovod, plynovod, telekomunikace. Rozvody tepla se v předmětné lokalitě nenachází. V ploše řešeného území se sítě technické infrastruktury nenacházejí.

Katastrální mapa

Řešené území se nachází v katastrálním území Stará Role, konkrétně na parcelách p.č. 125/1, 117/1, 117/3, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 114/1, 3444, 3445 a částí 1498/1, o celkové ploše 1,6601 ha

Dendrologický průzkum

Je samostatnou přílohou těchto podkladů. Stávající perspektivní zeleň je jednou z nezapočítaných hodnot místa a návrh územní studie by ji měl v možné míře respektovat.

Hluková mapa

Je samostatnou přílohou těchto podkladů. Největším zdrojem hluku v místě je doprava v ulici Závodu Miru a může znamenat možná omezení pro budoucí výstavbu (např. funkční náplň, stavební řešení, apod.)

Majetkoprávní mapa - oranžové vyznačené parcely jsou v majetku Státního města Karlovy Vary
zdroj: www.kamkv.cz



Mapa sítě technické infrastruktury
zdroj: www.kamkv.cz



Katastrální mapa



Záměr rozvoje území

Záměrem objednatel (Statutární město Karlovy Vary) je vytvoření stávající urbanistické struktury lokality, primárně řadové městské zástavby podél ulic Javorová a Javorová při identifikaci jasněho charakteru místa.

Jedním z očekávaných cílů je ekonomické zhodnocení formou urbanistického zahuštění daného území návrhem možné budoucí parcelace místa. Jako ekonomické využijí místa je považován návrh urbanistické struktury zajišťující hustotu zaikdnění lokality alespoň přibližně 100 obyvatel / hektar. Tato hodnota není pevně daná jako nezbytná k dosažení. Návrh prověří možnosti urbanistického zahuštění dané lokality při zohlednění kvality pro jeho uživatele - stávající i budoucí rezidenty.

Návrh zohlední možnosti nabídky nové atraktivní městského / příměstského bydlení v klasické urbanistické struktuře s kvalitami dostupné krajiny ale i dostupností městských služeb. Jako vhodná typologie bydlení pro danou lokalitu se nabízí řadové rodinné domy, či malé bytové domy s

přístupem z uličního prostranství a vlastní zahradou ve vnitrobloku.

Návrh zohlední funkční mix měststvomých funkcií bydlení vč. možné doprovodné občanské vybavenosti s preferencí formy aktivního komerčního parteru obytných budov.

Jednou z důležitých součástí bude vymezení prostoru pro objekt centra sociálních služeb dle parametrů v rozvaze v samostatné příloze.

Součástí návrhu pravděpodobně bude i potřeba vytvoření kapacitního parkování / malého parkovacího domu zohledňujícího potřeby jak centra sociálních služeb, tak kapacity potřebné pro stávající i budoucí navrhované objekty. Konkrétní potřeba a navrhovaná kapacita takového objektu vyplyne z návrhu a prověření objemu obytné zástavby v území.

Stávající individuální garáže nebudou v návrhu budoucí urbanistické struktury zohledněny jako zachované v dané podobě. Objednatel doporučuje v návrhu

parkovacích kapacit nalézt vhodnější formu a náhradu za tyto objekty.

Návrh musí umožnit variabilitu v postupném vytipování lokality jednotlivými stavebními záměry. Výstupem studie bude návrh prostorové regulace, základního funkčního vymezení a podobných parametrů, které umožní při postupné výstavbě definovat a udržet jasně daný charakter a kvality místa.

Návrh doplněné struktury musí umožnit rozvoj návazného území, konkrétně plochy P02-BI-st.

Součástí návrhu bude návrh prostupnosti mezi ulicemi Javorová a Javorová včetně zpřístupnění přílehlého přírodního prvku rybníčku u domova pro seniory.

Návrh bude v možné míře respektovat stávající zeleně v řešeném území, která je jednou z nezpochybnitelných hodnot místa. Plochy zeleně lze uvažovat jak veřejně přístupné tak jako soukromé zahrady pro navrhovanou strukturu. Preference objednatel je řešit zeleně jako soukromou řešeného území převážně jako soukromou přiléhající k navrhovaným objektům.

Jedním z očekávaných přínosů této územní studie je naplňování městské Strategie KV° 2040, zejména v bodech:

- A2.1.2 Proinvestorská politika města, rozvojové plochy a objekty
- B1.1.1 Tvorba městského prostředí, koncepční řešení významných městských lokalit a objektů
- B1.1.2 Zatraktivnění a zpřístupnění veřejných prostranství pro běžný život
- B1.1.4 Městské veřejné budovy
- B1.1.5 Městské bydlení
- B1.2.1 Péče o přírodní hodnoty
- B1.2.3 Snižování energetické náročnosti města
- B2.2.1 Koncepční městské řešení komunikací a parkovišť
- B2.2.3 Pěší a cyklistická doprava
- C2.1.2 Vhodné podmínky pro život seniorů
- C2.2.1 Komunitní a sdílené město
- C2.2.4 Různorodé, důstojné a dostupné bydlení

Připravované záměry v okolí

Rekonstrukce ulice Závodu Míru

V současné době probíhá ze strany Karlovarského kraje příprava projektové dokumentace rekonstrukce ulice Závodu míru. Projekt zpracovává firma Pragoprojekt. Projektová dokumentace bude součástí samostatné přílohy k podkladem.

Další podklady

(předloží objednatel nebo KAM KV)

Platný územní plán

Plán udržitelné městské mobility

Aktivní a systémové řízení dopravy v klidu

Katastrální mapa

Digitální technická mapa města

Prostorové zaměření místa

Dendrologický průzkum místa

Mapa sítí tech. infrastruktury

Hluková mapa města

Prostorová rozvaha nového objektu MZSS