

Studie proveditelnosti

KARLOVY VARY

Krokova ul.
etapa I.

Komplexní studie hmotové, finanční
a právní realizace projektu.





Obsah dokumentu

Hmotová studie

Právní model

Nákladové ocenění stavby

Výpočetní model

Popis projektu

Projekt **Bytové domy Krokova ulice – Karlový Vary (Etapa I)** představuje moderní a ekologicky udržitelný rezidenční soubor situovaný v městské části Drahovice. První etapa zahrnuje výstavbu **tří bytových domů**, které jsou navrženy s ohledem na harmonické začlenění do okolní zástavby a respektují urbanistickou studii vytvořencu ateliérem A69-architekti.

Urbanistické a architektonické řešení

Bytové domy vytvářejí polootvřený blok, jehož uspořádání zlepšuje kvalitu veřejného prostoru a poskytuje prostorné vnitrobloky pro volnočasové aktivity a relaxaci obyvatel. Navržené uliční fasády přispívají k pocitu bezpečí a esteticky doplňují městskou strukturu. Architektonický koncept klade důraz na vhodné proslunění a optimální denní osvětlení všech bytových jednotek, čímž eliminuje nutnost výjimek z požadavků stavebního zákona.

Domy mají **pětípatrovou** dispozici s různorodou skladbou bytů, od 1+KK po 4+KK, čímž jsou určeny širokému spektru obyvatel – jednotlivcům, mladým rodinám, rodinám i seniorům. Fasády jsou navrženy s francouzskými okny a lodžemi, což zajišťuje nejen estetický výraz budov, ale i vyšší komfort bydlení.

Ekologické a technické řešení

Budovy dosahují **energetické třídy A** díky moderním izolačním materiálům, které zvyšují jejich efektivitu. Systém hospodaření s **dešťovou vodou** umožňuje její zadržování a využití k zavlažce zelených ploch, čímž podporuje ekologické řešení.

Projekt také zahrnuje rozsáhlé zelené plochy, které vytvářejí prostor pro relaxaci, dětská hřiště a komunitní aktivity.

Parkování a infrastruktura

V rámci projektu je navrženo celkem **92 parkovacích míst**, která jsou řešena jako povrchová stání integrovaná do uličního profilu v kombinaci se zelení.

Vybudovaná **infrastruktura** v rámci etapy I, byla koncipována tak, aby umožnila její využití i pro další etapy výstavby. Tento přístup výrazně **sníží budoucí náklady na realizaci dalších fází projektu**, zrychlí výstavbu a zajišťí lepší ekonomickou návratnost celého územního rozvoje. Vzhledem k dohodě s investorem budou náklady na její vybudování hrazeny městem (viz Nákladové ocenění stavby).

Přínos projektu

Cílem projektu je nabídnout **moderní, udržitelné a dostupné bydlení**, které odpovídá současným trendům v oblasti rezidenční výstavby. Bytové domy budou součástí dynamicky se rozvíjející čtvrti s výhledem na Krušné hory, kvalitním urbanistickým řešením a zázemím pro komfortní život obyvatel.

Celkově projekt propojuje funkční bydlení a přírodní prostředí, komunitní prvky a ekologickou udržitelnost, čímž vytváří atraktivní prostor pro dlouhodobé bydlení v Karlových Varech.

Hmotová studie

Souhrnná technická zpráva

01a

BYTOVÉ DOMY KROKOVA ULICE, KARLOVY VARY

KARLOVY VARY

Bytové domy, Krokova ul.

Hmotová studie stavby

Souhrnná technická zpráva

Bytový soubor Krokova ulice je návrh stavby třech bytových domů, které hustotou zástavby odpovídají etapám A1 a A2 z Urbanistické studie zpracované ateliérem A69 architekti pro širší okolí ulic Krokova a Staré Kysibelská v Karlových Varech.

V etapě 1 navrhujeme tři bytové domy, které utvářejí polootevřený blok jižně od Krokovy ulice. Takto pojetý polootevřený vnitroblok ztvárňuje vnější prostor domů a umožňuje příjemné trávení času obyvatelům uvnitř těchto polootevřených ploch. Domovní fasády klasicky vymezují uliční fronty a přinášejí obyvatelům pocit bezpečí ve "známém, obvyklém" prostředí. Navržené typy domů a jejich umístění zároveň umožňuje všem bytům vhodné proslunění a denní osvětlení bez nutnosti požadavků na výjimku z ustanovení stavebního zákona na osvětlení pobytových místností.

BYTOVÉ DOMY KROKOVA ULICE, KARLOVY VARY

KD Bydlení

B.1. POPIS ÚZEMÍ STAVBY

B.1.a Charakteristika území a stavebního pozemku

- i) charakteristika území a stavebního pozemku,
- ii) zastavěné území a nezastavěné území,
- iii) soulad navrhované stavby s charakterem území,
- iv) dosažení využití a zastavěnost území,

g) charakteristika území a stavebního pozemku

Stavební pozemek se nachází v Karlových Varech, v katastrálním území Drahovice [663701], parcelní čísla pozemků 931 a 932, zapsané na LV 1.

Vlastníkem stavebního pozemku je Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary.

Lokalita Krokova ulice se nachází na samotném východním konci Karlových Varů v části Drahovice. Pozemek je jasně vymezen obloukem ulice Krokova, dále ulicí Starou Kysibelskou. Celý pozemek je v mírném severním svahu, kdy rozdíl výšek na jižním a severním konci pozemku je cca 5 metrů. Na východní straně pozemku je souvislý lesní porost a město zde končí. Naopak na severní a západní straně navazují městská zástavba, na severní straně je umístěno několik obchodních a komerčních objektů rozličného stáří a kvality, západním směrem se nacházejí osmipodlažní bytové domy a dále do centra stojí několik osmipodlažních panelových domů. Na jižní straně je pozemek vymezen zahradkářskou kolonií, které se poměrně strmě zvedá k opačnému konci oblouku Krokovy ulice. V této části se dále nacházejí rodinné domy a jihozápadním směrem se nachází základní škola. V severní části podél Krokovy ulice se nachází zelený pás se vzrostlými stromy a drobnými vodními plochami propojenými potůčkem.

Severním směrem se díky morfologii terénu a současnému uspořádání zástavby v okolí otevírá panoramatický výhled na Krušné hory.

ii) zastavěné území a nezastavěné území

Jedná se o zelenou plochu v zastavěném území.

iii) soulad navrhované stavby s charakterem území

Záměr respektuje místní územní plán.

iv) dosažení využití a zastavěnost území

Území bylo využíváno jako zahrady a zelené plochy.

Obr. č. 1 – Letecký snímek stávajícího stavu



B.1.b Údaje údaje o souladu stavby s územní plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územní plánovací dokumentaci

Územní plán města Karlovy Vary byl vydán dne 25.1.2022 usnesením č. ZM/91/22 a nabyl účinnosti dne 23.2.2022.

Specifické podmínky využití

Tabulka 1 Plochy bydlení - v bytových domech

označení plochy BH	maximální počet nadzemních podlaží (p = podlažnost) 5+p (6)	maximální procento zastavění	minimální procento ozelenění	další podmínky
Z04-BH-dr		50	35	1. Respektovat projednanou studii pro danou plochu 2. Zkapacitnění stoky v ulici Staré Kysibelské, zrušení ČSOV v ulici Krokova.