

# LOKALITA U VYSÍLAČE, STARÁ ROLE, KARLOVY VARY

## ÚZEMNÍ STUDIE



**CMC**ARCHITECTS

24.03.2023

**Název lokality:**

Lokalita U Vysílače, Stará Role, Karlovy Vary

**Stupeň:**

Územní studie

**Identifikace zadavatele:**

Moyo holding, a.s.,  
zastoupena Ing. Janem Gernerem  
Botanická 276,  
362 63 Dalovice

CONNEXION GROUPE, a.s.  
zastoupena Mgr. Martinem Šretrem  
Dr. Davida Bechera 1177/26,  
360 01 Karlovy Vary

**Identifikace zpracovatele:**

CMC architects, a.s.  
Jankovcova 49  
170 00 Praha 7 - Holešovice  
IČ: 26145359

Kontaktní osoba  
Ing. arch. Evžen Dub, ČKA  
evzen.dub@cmca.cz

**autoři:**

CMC architects, a.s.  
Akad. arch. Vít A. Máslo, assoc. AIA, ČKA  
Dipl. arch. David R. Chisholm, AIA, ČKA

**spolupráce:**

Ing. arch. Evžen Dub, ČKA  
Ing. arch. Klára Voráčková, MSc.  
Bc. Samuel Boroviak  
Bc. Olha Marinich

**Datum:**

03/2023

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

## 01. Textová část

### 1.1 Průvodní zpráva

## 02. Analýza

- 2.1 Řešené území US06
- 2.2 Katastrální mapa a vlastnická práva
- 2.3 3D pohledy
- 2.4 Ortofotomapa
- 2.5 Vývoj území - archivní ortofotomapa
- 2.6 Vývoj území - archivní územní plán
- 2.7 Platný územní plán
- 2.8 ÚAP
- 2.9 Ověřovací studie KAM KV (r. 2021)
- 2.10 Studie na řešené území (r. 2013)
- 2.11 Studie lesoparku pod jízdárnou (r. 2015)
- 2.12 Rozvodna zemního plynu
- 2.13 Technická infrastruktura - stav
- 2.14 Fotodokumentace - stav
- 2.15 Analýza zástavby, propojení a vybavenosti

## 03. Návrh

- 3.1 Textová část
- 3.2 Koncept
- 3.3 Výkres širších vztahů 1:5000
- 3.4 Výkres urbanistické koncepce 1:3000 (1:1000)
- 3.5 Výkres dopravní infrastruktury 1:3000 (1:1000)
- 3.6 Výkres technické infrastruktury 1:3000 (1:1000)
- 3.7 Zákres do ortofotomapy a katastrální mapy 1:3000 (1:1000)
- 3.8 Zákres do katastrální mapy s vyznačením vlastnických vztahů 1:3000 (1:1000)
- 3.9 Studie parkování
- 3.10 Minimální procento ozelenění - prověření regulativu
- 3.11 Uliční řezy
- 3.12 Typologie staveb
- 3.13 Reference - Typologie
  - Reference - Zeleň
  - Reference - Vybavenost
- 3.14 Vizualizace
- 3.15 Kapacity zástavby
- 3.13 Etapizace

## 04. Varianty zastavění

- 4.1 Varianta 1 - koeficient zastavění: 15% bytové domy, 40% rodinné domy
- 4.2 Varianta 2 - koeficient zastavění: 20% bytové domy, 20% rodinné domy
- 4.3 Varianta 3 - koeficient zastavění: 25% bytové domy, 20% rodinné domy
- 4.3 Varianta 4 - koeficient zastavění: 30% bytové domy, 20% rodinné domy

## 05. Zápisy z jednání

# 01\_TEXTOVÁ ČÁST

## Úvodní informace

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.

Zpracovaná územní studie prověřuje možnost využití řešeného území při zohlednění prostorové a funkční návaznosti na okolní plochy. V ÚS je stanoveno urbanistické řešení plochy, je navrženo uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury v ploše napojené na stávající inženýrské sítě a dopravní řešení v sídle. ÚS vychází z limitů a potenciálů rozvoje plochy a také z konzultovaných řešení s dotčenými orgány, správci inženýrských sítí a města Karlovy Vary. Respektuje platnou legislativu a územně plánovací dokumentaci kraje a obce.

## Popis lokality

Stará Role je místní část města Karlovy Vary, z hlediska počtu obyvatel jedna z největších, umístěna severozápadně od historického centra Karlových Varů. Průměrná nadmořská výška čtvrti je 392 m n. m. Lokalitou protéká řeka Rolava, nedaleko severozápadním směrem začíná podhůří Krušných hor.

První písemná zmínka o Staré Roli pochází z roku 1422, ale vzhledem k prokázané existenci Nové Role v roce 1293 lze předpokládat, že Stará Role je ještě starší. V polovině 16. století někde na území Staré Role stála tvrz, která byla zničena za třicetileté války. V roce 1814 zde byla postavena továrna na kameninu a v roce 1838 i na porcelán. V první polovině 19. století významně vzrostl počet obyvatel i domů. Počet obyvatel k r. 2021 byl 7 614.

V roce 1976 se do té doby samostatné město Stará Role sloučilo s Karlovými Vary. Během první poloviny 20. století se počet obyvatel zosminásobil, což vedlo k výstavbě panelového sídliště Stará Role, které dnes spoluutváří obraz čtvrti.

Ve Staré Roli jsou tři mateřské školy, dvě základní školy, jedna umělecká a odborné keramické učiliště. Uprostřed sídliště stojí lidový dům, které prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2010. Pořádají se v něm společenské akce, plesy, výstavy a koncerty. V historickém centru Staré Role je dochovaný kostel Nanebevstoupení Páně a hřbitov. Výroba porcelánu byla pro lokalitu nejvýznamnějším oborem až do roku 2018, kdy porcelánka ukončila provoz.

Územím vede cyklostezka ve směru Nová Role - Rybáře, železniční trať na Cheb a do Potůčků. Lokalita je napojena na průtah Karlovými Vary a dálnici D6 na Cheb. Stará Role je napojena

MHD a meziměstské autobusy obsluhující Chodov, Novou Roli a Nejdek. Nejbližšími zastávkami MHD v území jsou Stará Role - sídliště, Truhlářská a Počernická.

Vysílač skládající se ze 3 stožárů, po kterém řešené území nese název a který je v jeho těsném sousedství, sloužil od 50. let 20. století k rušení vysílání zahraničních rozhlasových stanic Svobodná Evropa, BBC, Hlas Ameriky a dalších. Byl modernizován v 90. letech a znovu v roce 2000, kdy už běžel plně automaticky. Nejvyšší stožár (107,5 metru) obsluhoval vysílání ČRo Dvojka až do 31.12.2021, kdy byl provoz vysílače ukončen.

## Rozsah řešeného území

Řešené území je ohraničeno ulicemi Okružní, Svobodova a Počernická. Je vymezeno následujícími pozemky:

k.ú. Stará Role: parc. č. 444/10, 444/12, 444/49, 445/1, 445/2, 448/10, 448/19, 2775, 444/13, 444/32, 444/1, 444/28, 2755, 4448/20, 448/3, 448/4, 448/5, 448/6, 448/9, 2663, 2662, 448/2 část, 444/21, 444/14, 444/15, 444/7 (část), 444/4.

k.ú. Počerny: parc. č. 131/1, 128/1.

## Vztah řešeného území k územnímu plánu

Územní plán Karlovy Vary byl Zastupitelstvem města Karlovy Vary vydán dne 25.1.2022 usnesením č. ZM/9/1/22 a nabyl účinnosti dne 23.2.2022. Územní plán vymezuje řešené území jako rozvojovou plochu Z01-SM-sr plochy smíšené obytné - městské (SM).

## Plochy smíšené obytné - městské (SM)

Jako Hlavní využití území je územním plánem předepsáno bydlení v bytových domech a občanské vybavení celoměstského významu - veřejná infrastruktura (vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kultura atd.), a dále komerční zařízení (obchodní, stravovací a ubytovací služby atd.).

Jako Přípustné využití území je územním plánem povoleno bydlení v rodinných domech, komunikace a pěší cesty, parkování, dětská hřiště, rekreační plochy atd.

Jako Podmíněně přípustné využití území je územním plánem povolena nerušící výroba, nerušící zábavní zařízení a nerušící občanské vybavení pro sport.

## Podmínky pro řešení dopravy v klidu

Nové hlavní stavby musí být vybavené garážemi pro min. 50% vozidel, pro zbylých 50% vozidel rezidentů a pro vozidla ná-

vštěvníků bude navrženo parkoviště. Počet potřebných parkovacích stání pro řešené území určuje výpočet v ÚP.

Všechny stavby v řešeném území musí být vybaveny kapacitami parkování na vlastním pozemku stavby nebo na určeném pozemku mimo pozemek stavby.

## Podmínky pro řešení technické infrastruktury

Navržené řešení se napojí na stávající veřejné řady. ÚS před napojením řešeného území požaduje zkapacitnění vodovodního řadu v ulici Svobodova a výstavbu kanalizace v úseku Jabloňová - Vančurova (cca 900 m severně od řešeného území).

## Prověření kapacit zástavby

Územní studie požaduje prověření kapacit zástavby, konkrétně:

- maximální výšku zastavění pro bytové domy
- maximální procento zastavění pro bytové domy
- minimální procento ozelenění pro bytové domy

## Návrh

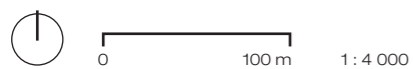
Řešené území má výhodné podmínky pro vznik vyvážené čtvrti, která přirozeně naváže a propojí nyní oddělené a nesourodé plochy zástavby. Návrh obsahuje pestrou typologii obytných budov, které jsou doplněny vybaveností pro místní i obyvatele z okolí - obchody v parteru budov, komunitní centrum, mateřská škola, bydlení pro seniory. Neutěšený problém s parkováním pomůže vyřešit nový parkovací dům, parkování v ulicích, rezidentní parkování v rámci pozemku. Území doplní dva parky - lineární navazující a rozvíjející stávající zelený pás, a nový v centru území, který zve ke společenskému i sportovnímu vyžití, a to pro nové i stávající starorolské obyvatele.

## Použité podklady

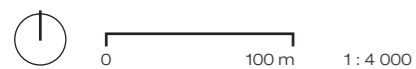
- Zadání ÚS Karlovy Vary, Stará Role Lokalita U Vysílače, 10/2021, pořizovatel: Magistrát města Karlovy Vary

- Výkresy Územního plánu Karlovy Vary, 2022
- Územně analytické podklady, 2020
- Katastrální mapa
- Archivní územní plán Karlovy Vary
- Mapové podklady
- Archivní mapové podklady
- Ověřovací studie KAM KV, 2021
- Územní studie zpracované na řešené území, 2013
- Studie lesoparku sousedícího s řešeným územím, 2015
- Fotodokumentace území

## 02\_ANALÝZA



**ŘEŠENÉ ÚZEMÍ US06**



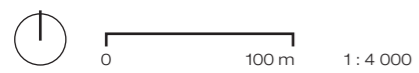


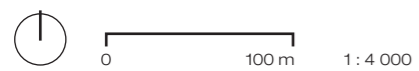
**3D POHLED ZE SEVEROVÝCHODU**

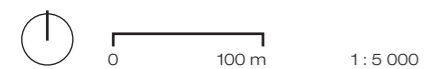
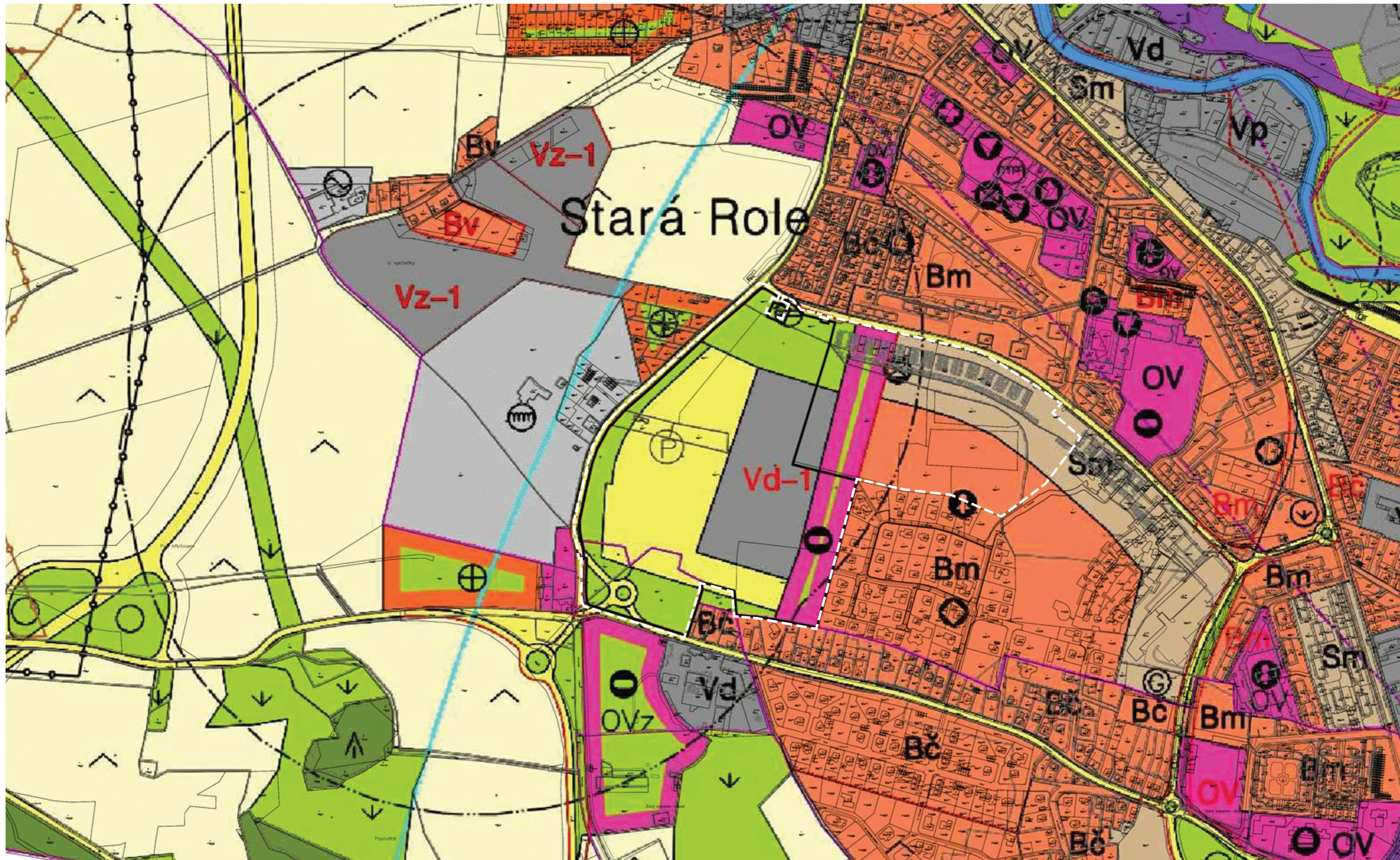


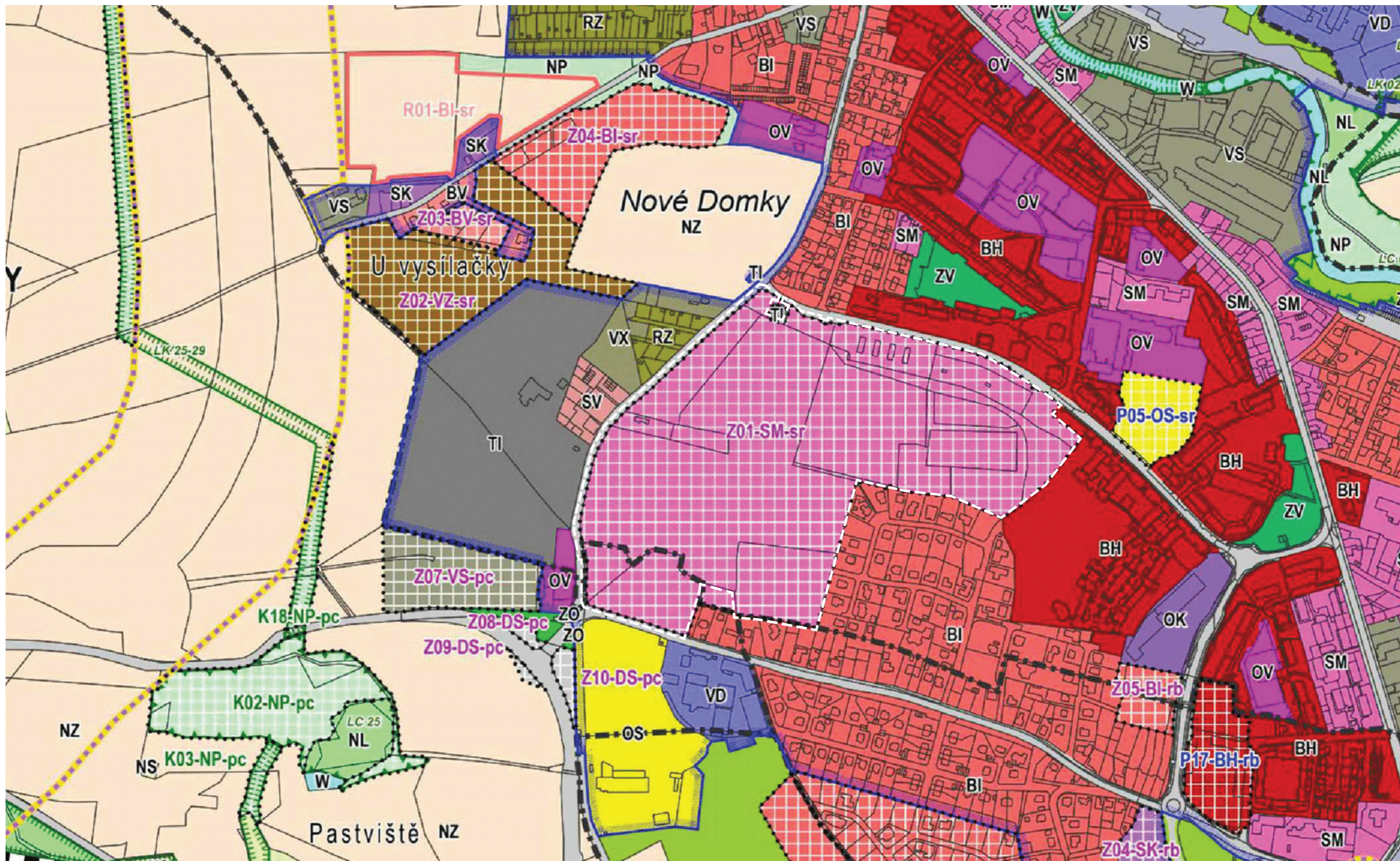
STARÁ ROLE

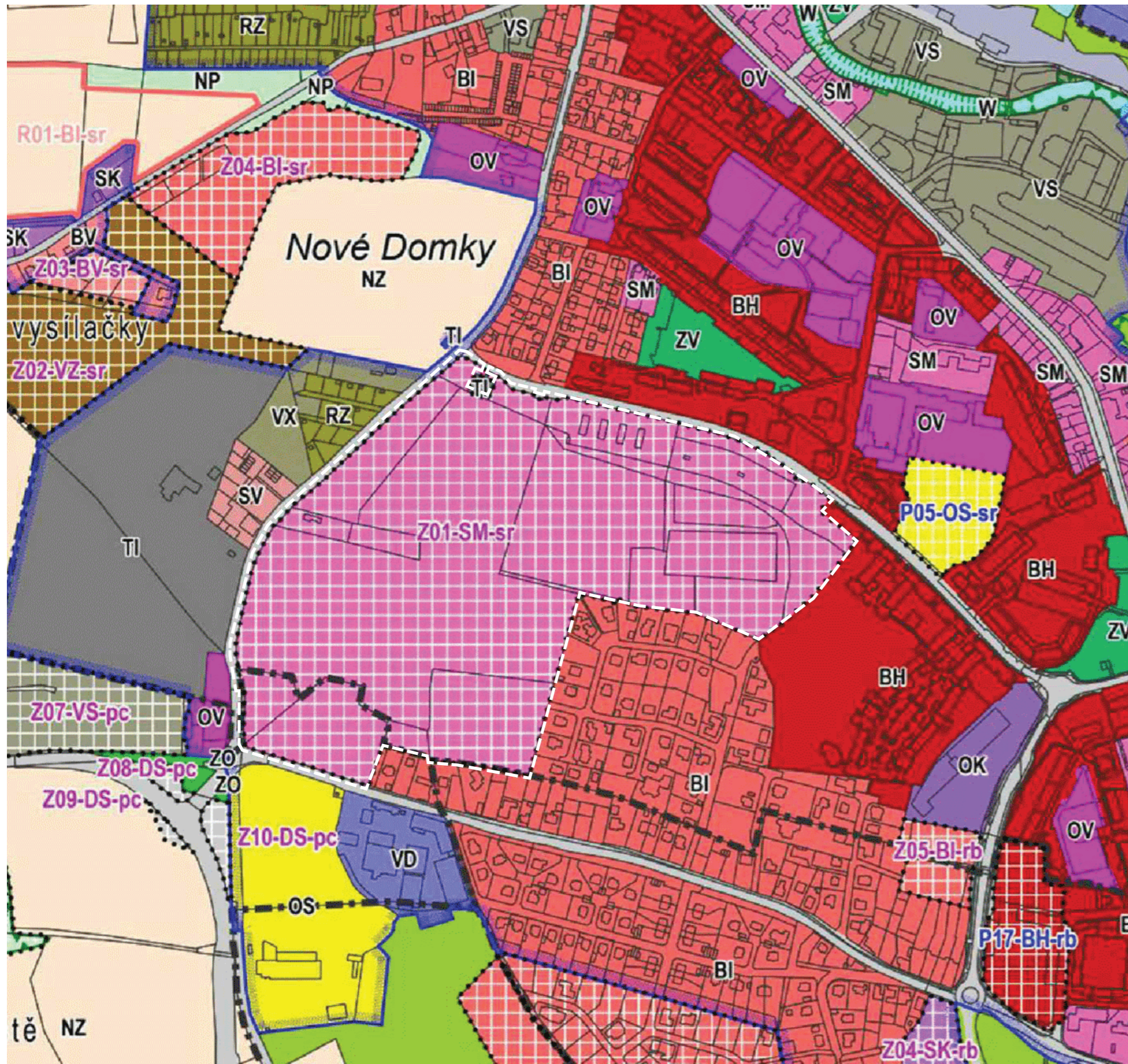
### 3D POHLED Z JIHOZÁPADU











### Regulativy ÚP pro řešené území:

Označení plochy: Plochy smíšené obytné - městské SM

#### 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, jednotlivé a řadové garáže 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 je slučitelná 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.

#### Podmínky pro plochy zasahující do území s významným povodňovým rizikem

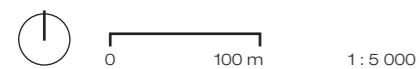
- stavby zasahující do území s identifikovaným rizikem budou podrobně posouzeny. Dle níže uvedených stupňů ohrožení budou navržena zmírňující opatření z hlediska snížení rizika na přijatelnou úroveň.

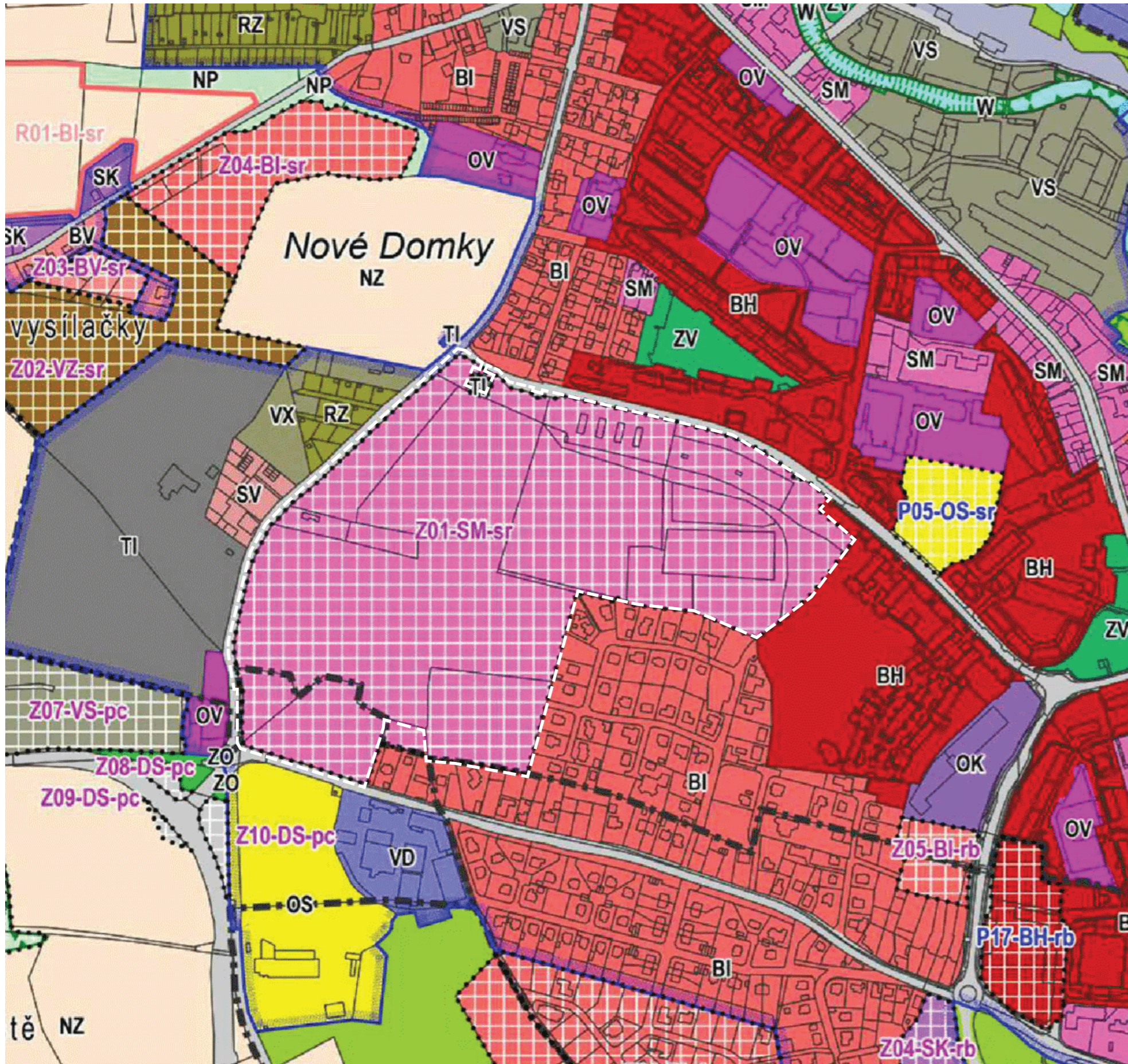
- st. 1 - nízké ohrožení
- st. 2 - střední ohrožení - výstavba možná s upozorněním
- st. 3 - střední ohrožení - výstavba možná s omezením
- st. 4 - vysoké ohrožení - výstavba nepovolena

Tabulka 27 Plochy smíšené obytné - městské

k.ú.	označení plochy SM	maximální počet nadzemních podlaží +p = podkrovní, údaj v závorce = počet plných podlaží bez možnost podkrovní, m = výška v metrech	maximální procento zastavení	minimální procento ozelenění	územní studie	další podmínky
Stará Role	Z01-SM-sr	15 m bytové domy 2+p rodinné domy	15 40	70 40	US06	1. Zkapacitnění vodovodního řádu v ulici Svobodova, výstavba dostatečně kapacitní sphaškové kanalizace v úseku komunikací Jabloňová - Vančurová

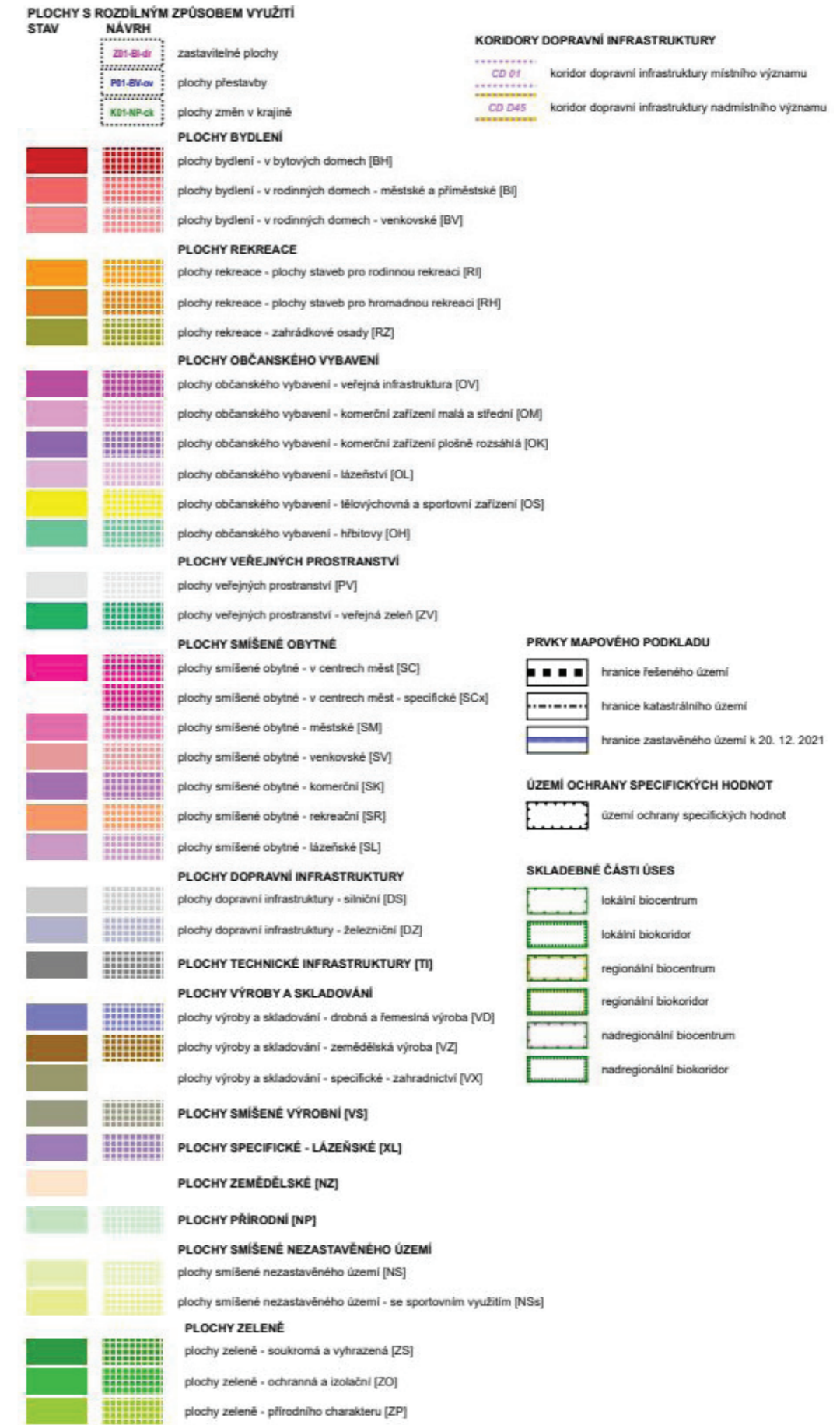
Pozn.: "p" v maximální výšce zastavení znamená "podkrovní"

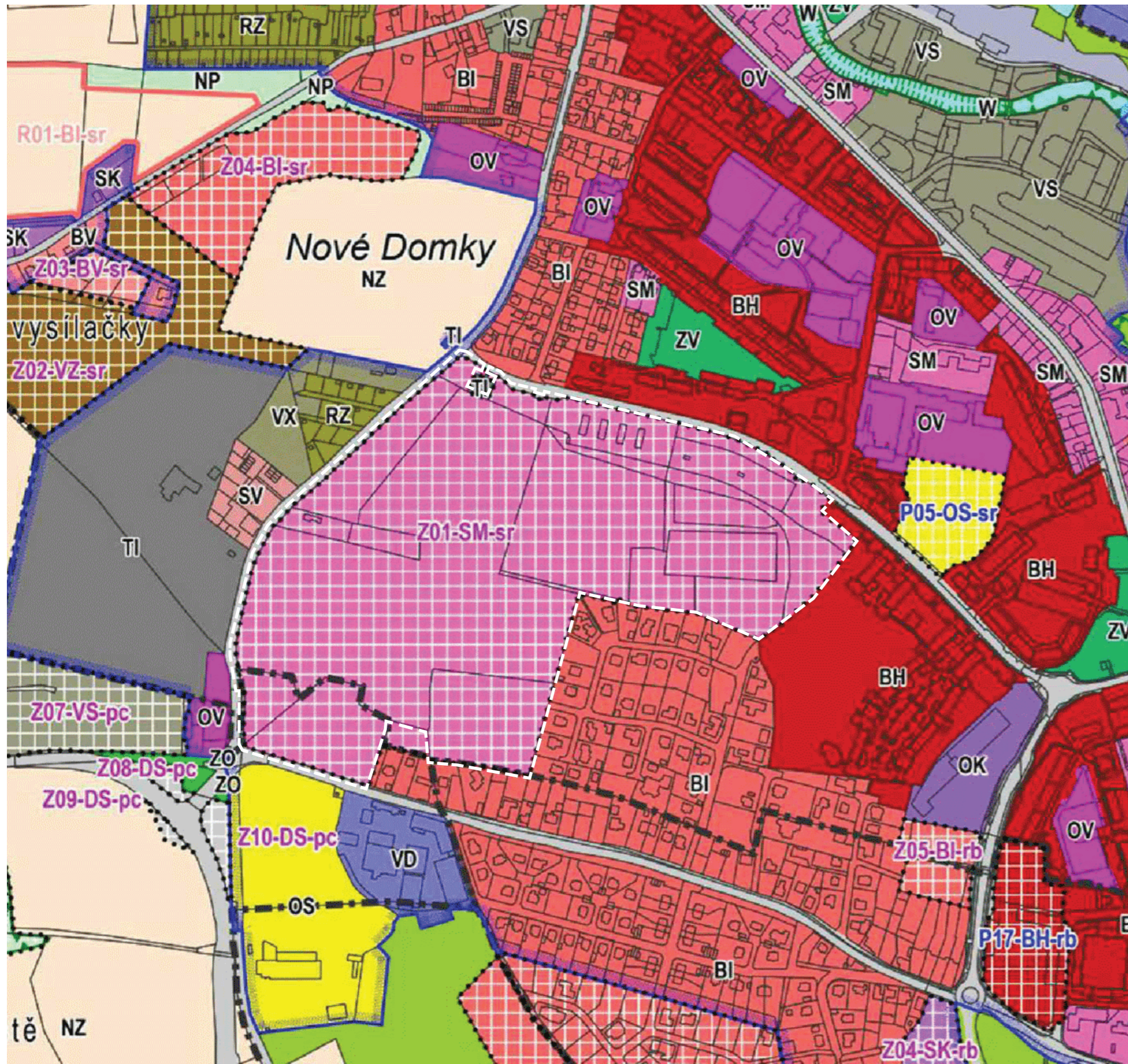




## Regulativy ÚP pro řešené území:

Legenda značení:





### Regulativy ÚP pro řešené území:

Označení plochy: Z01-SM-sr

označení územní studie	označení zastavitelné plochy nebo plochy přestavby	podmínky stanovené pro pořízení ÚS
US06	Z01-SM-sr	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vymezit vnitřní komunikační systém včetně případné veřejné dopravy</li> <li>- vymezit veřejná prostranství třemi až čtyřmi polygony s rozdílným využitím (např. dětská hřiště, pohybové aktivity, výběh psů, park pro seniory)</li> <li>- stanovit a vymezit plochy veřejné a komerční vybavenosti</li> <li>- stanovit charakteristické směry pěšího propojení včetně liniové a parkové zeleně,</li> <li>- hmotově uspořádat konkrétní zástavbu - pozici nadzemních staveb a jejich výšku s výškovým a funkčním přechodem od bytových domů při ul. Okružní a rodinným domům při ul. Počernické</li> <li>- napojení na veřejnou infrastrukturu podmíněno zkapacitněním vodovodního řádu v ulici Svobodova, posouzením a výstavbou dostatečné kapacitní splaškové kanalizace v úseku komunikací Jabloňová – Vančurová</li> <li>- stanovit etapizaci - postup výstavby pro bytové resp. rodinné domy</li> <li>- přizpůsobit pozici a využití zástavby v kontaktních plochách s ul. Okružní a Svobodovou hlukové a dopravní zátěží</li> <li>- připojit řešené území separovanou pěší trasou na základní školu a komerčně obchodní centrum Staré Role</li> </ul>

### Další požadavky:

#### 1. Technická infrastruktura:

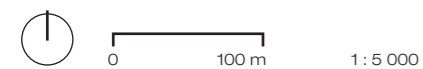
- Pro rozvoj plochy Z01-SM-sr bude zkapacitněn vodovodní řád v ulici Svobodova

#### 2. Dopravní infrastruktura:

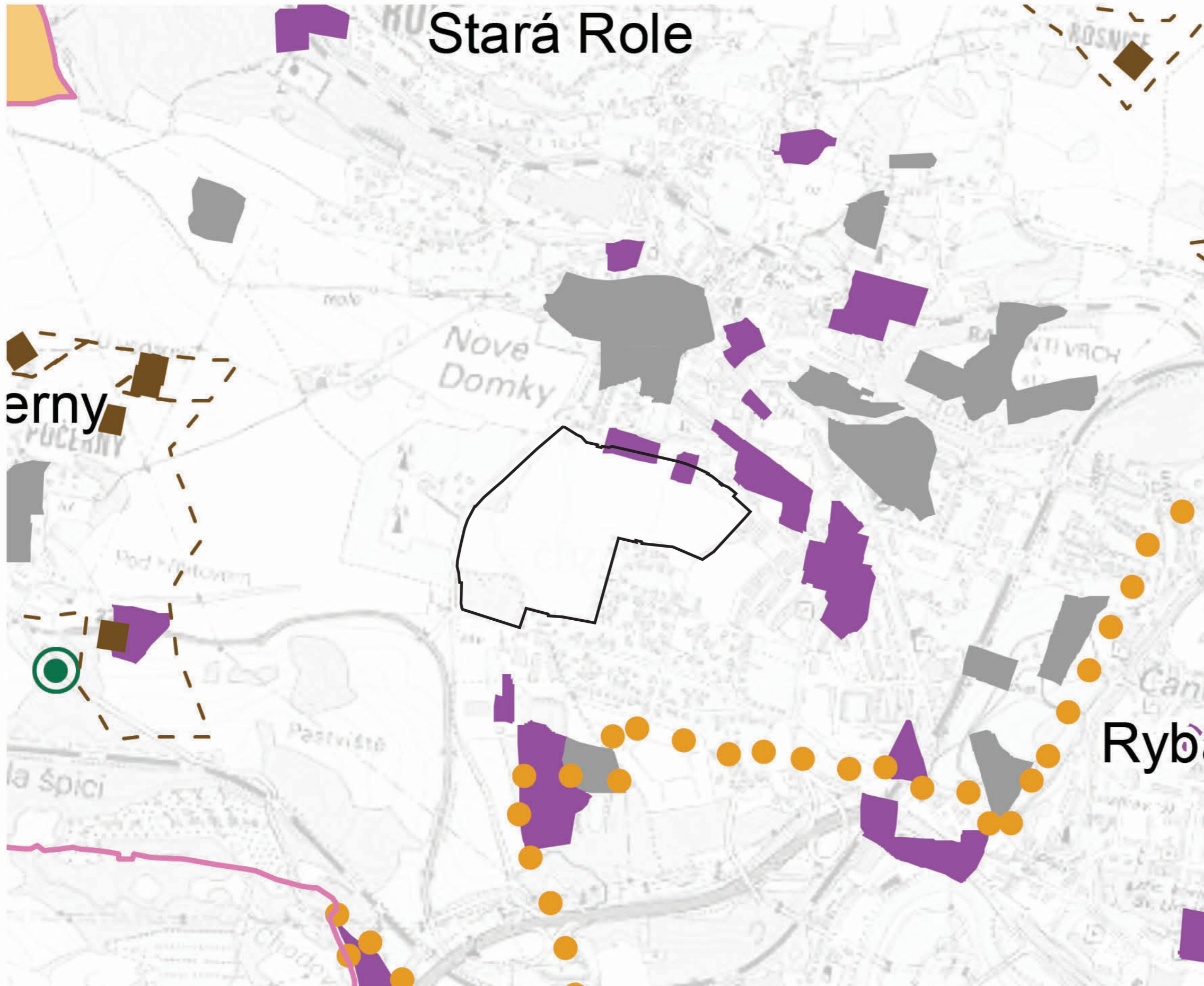
ÚP KV vymezuje navýšení počtu parkovacích míst v rámci stávajících parkovacích ploch. Nové parkovací kapacity se vytvoří na základě studie revitalizace sídliště či výstavbou hromadných garáží. Doprava v klidu na zastavitelných plochách a plochách přestavby bude řešena v souladu s podmínkami obecně platných norem a předpisů.

Tabulka 4 Hromadné garáže

katastrální území	popis	specifické podmínky
Stará Role	hromadná garáž Okružní	Součástí plochy Z01-SM-sr



# Stará Role

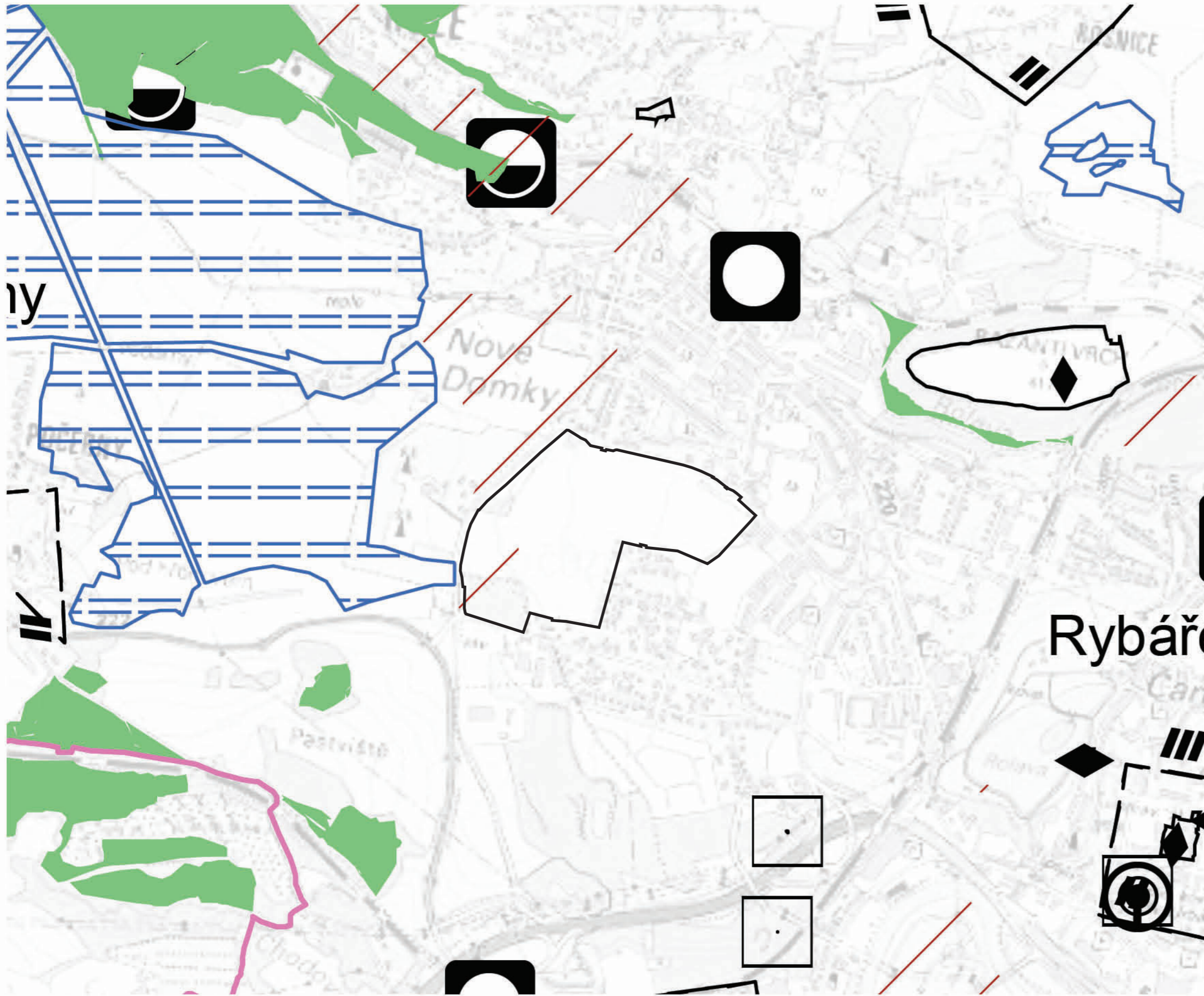





LEGENDA:

-  rekreační oblast
-  plochy občanského vybavení
-  plochy výroby a skladování
-  hranice správního území ORP



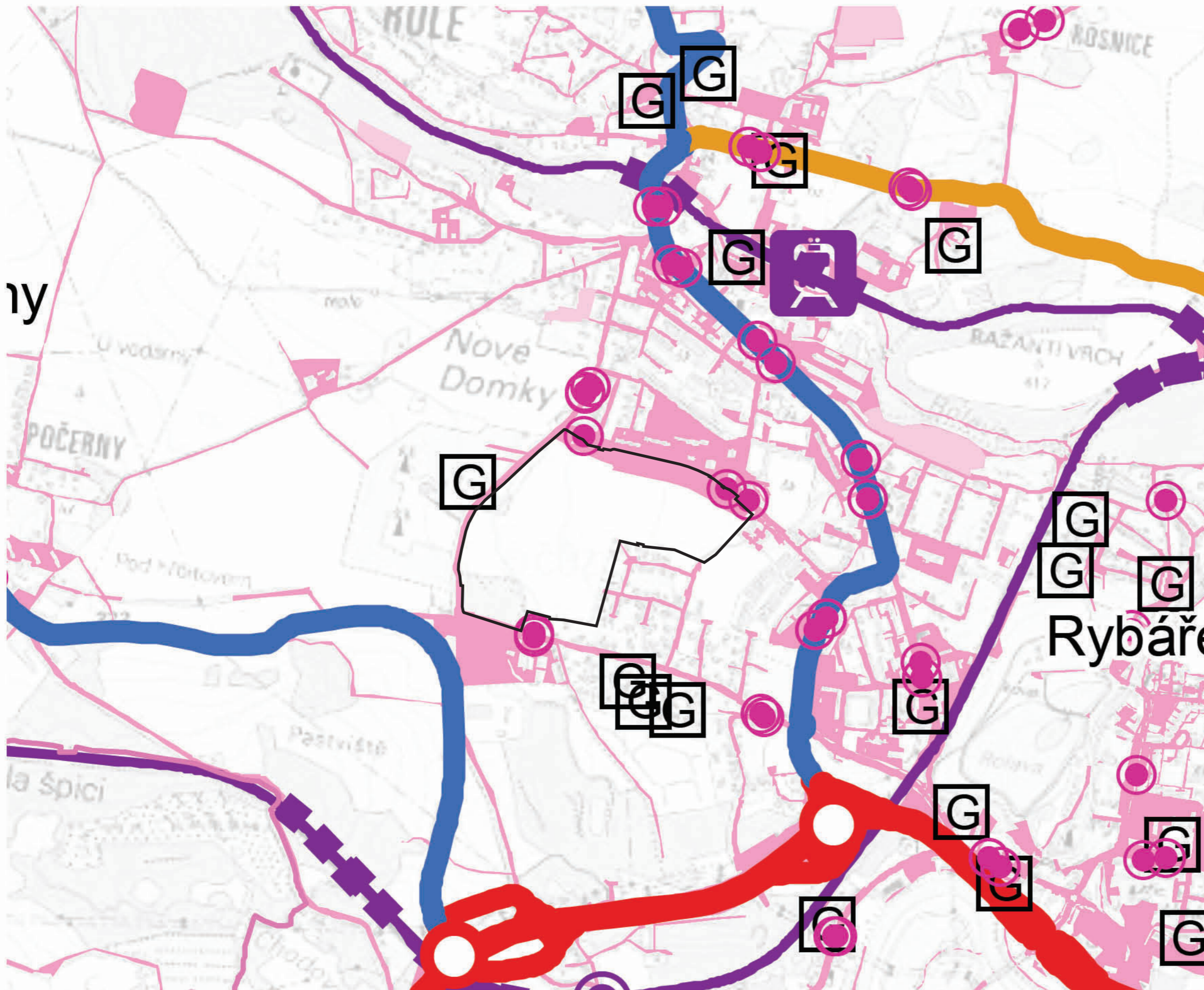
VÝKRES HODNOT ÚZEMÍ - OCHRANA VOD, VYUŽITÍ ÚZEMÍ, GEOLOGIE A PŘÍRODNÍ PODMÍNKY \_ **ÚAP 2020**






- LEGENDA:
-  2.třída ochrany ZPF
  -  plochy odvodněné
  -  hranice správního území ORP



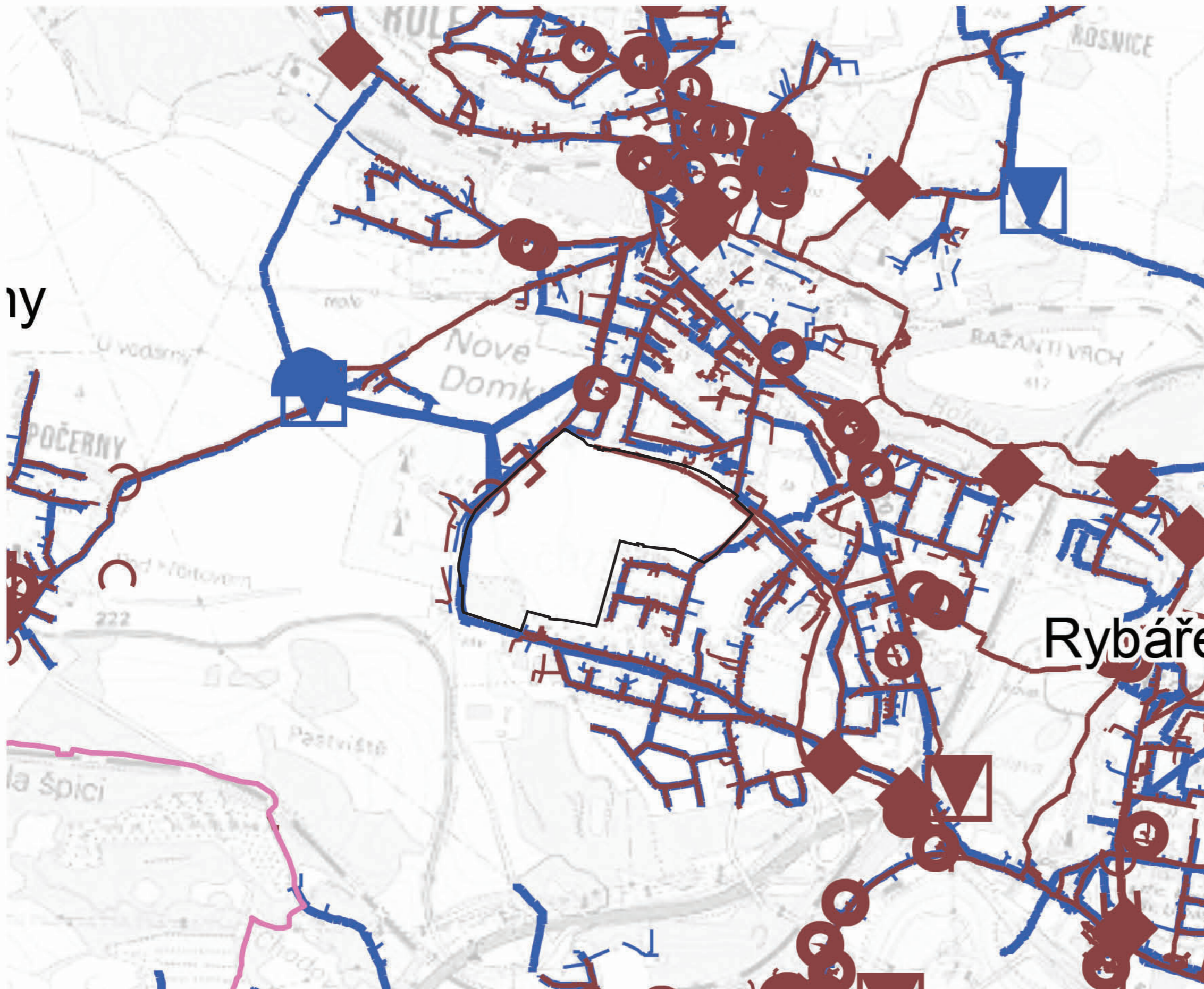
VÝKRES HODNOT ÚZEMÍ - KULTURNÍ HODNOTY, PŮDNÍ FOND, ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ, HYGIENA PROSTŘEDÍ \_ **ÚAP 2020**







LEGENDA:

-  skupinové garáže
-  autobusová zastávka
-  železniční nádraží
-  místní komunikace (bez rozlišení funkční skupiny)
-  silnice I.třídy
-  silnice II.třídy
-  silnice III.třídy
-  železniční trať celostátní





LEGENDA:

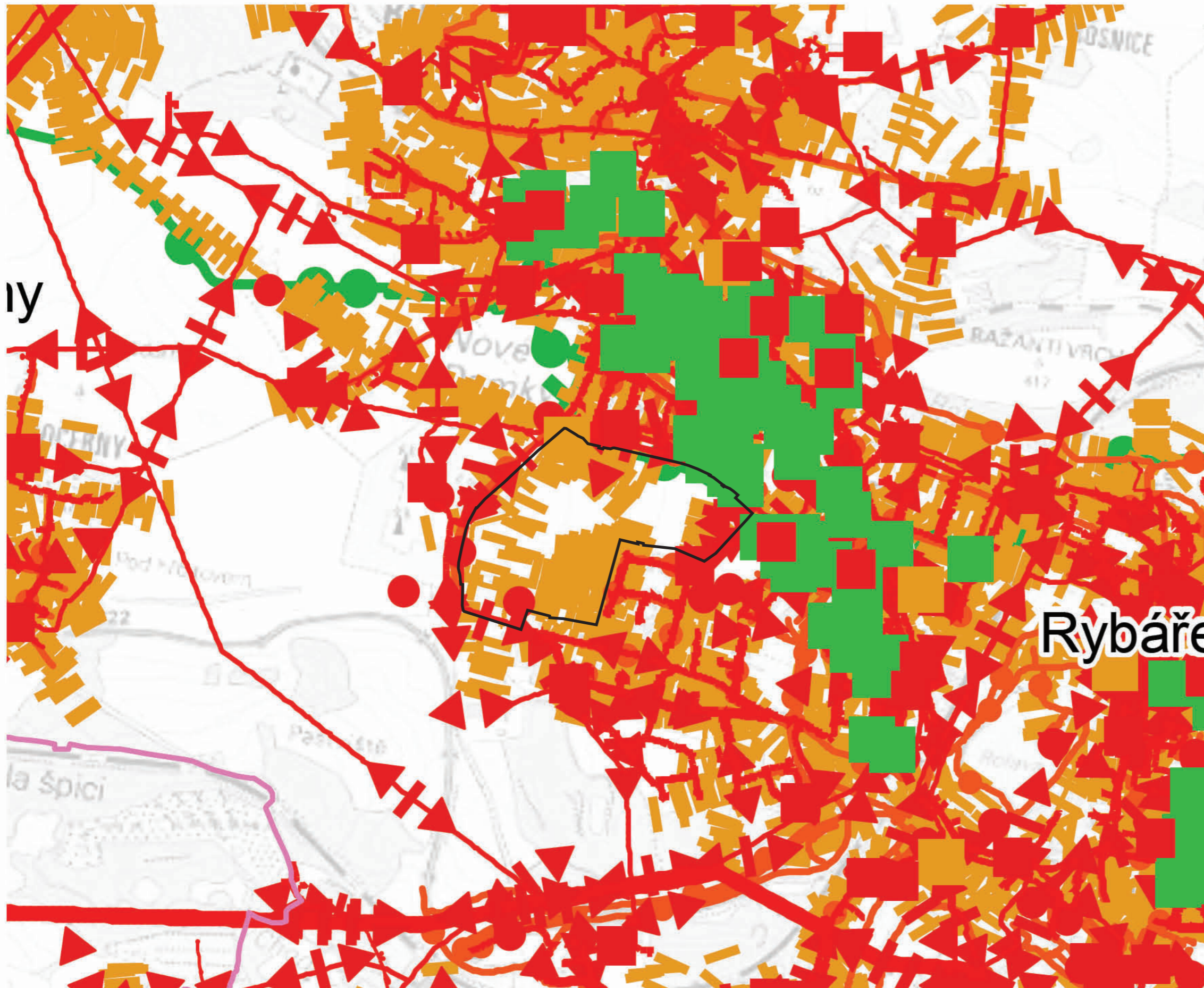
-  kanalizace - bez rozlišení
-  vodovod - bez rozlišení
-  čerpací stanice vodárenská
-  hranice správního území ORP

ly

Rybáře



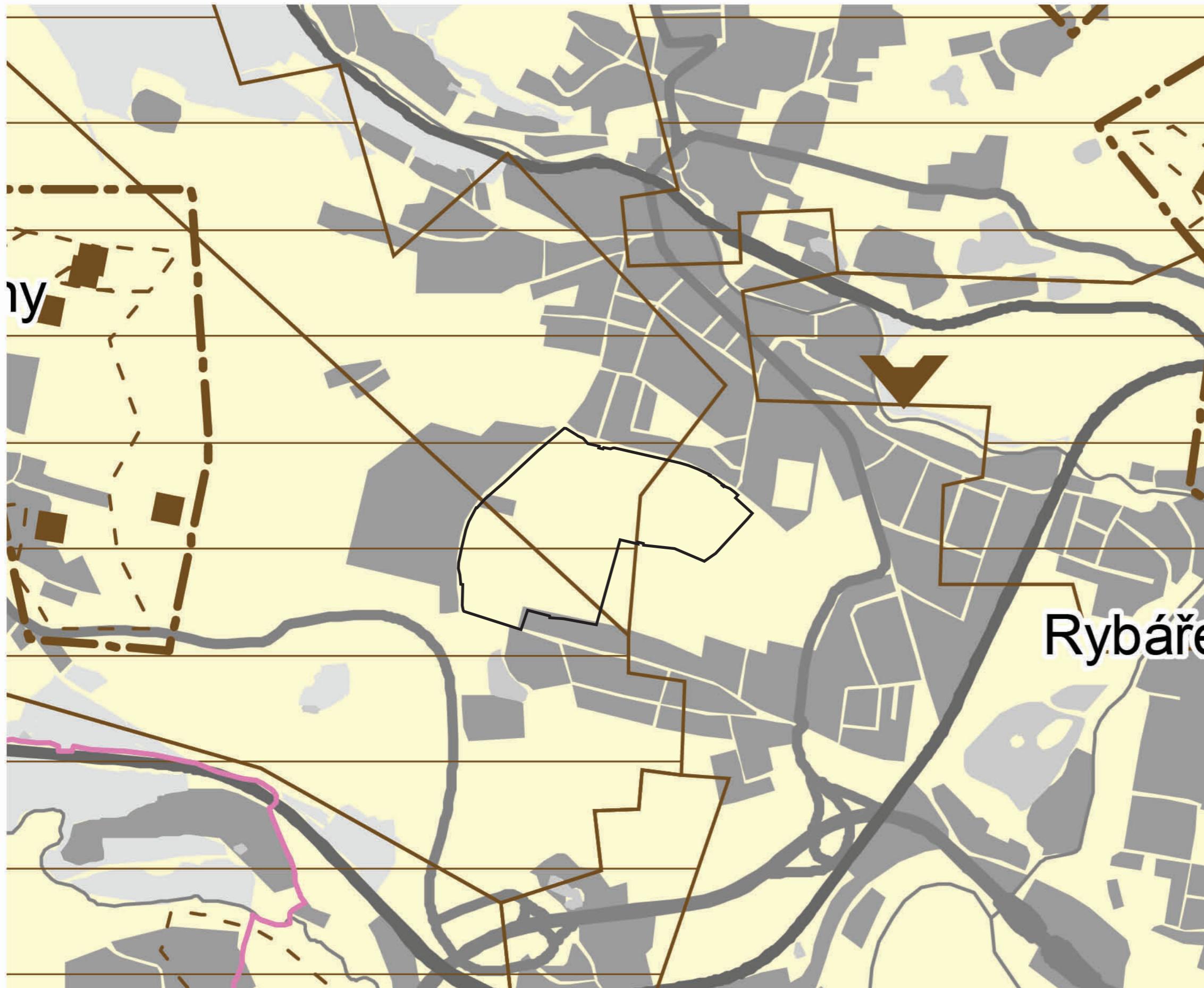
VÝKRES HODNOT ÚZEMÍ - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ \_ **ÚAP 2020**



LEGENDA:

-  elektrické vedení - bez rozlišení
-  veřejné osvětlení - bez rozlišení
-  plynovod - bez rozlišení
-  rozvod tepla - bez rozlišení
-  hranice správního území ORP



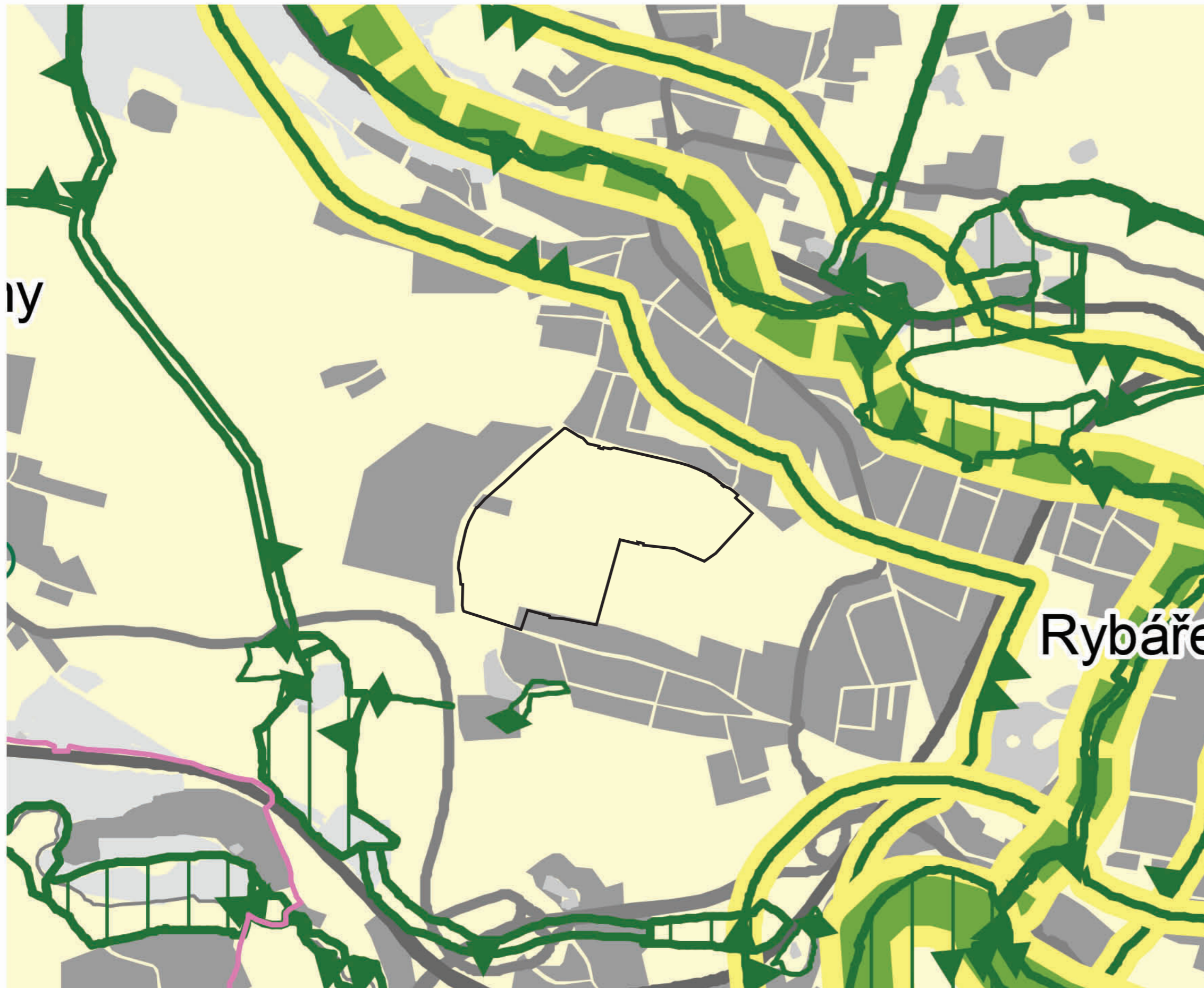


LEGENDA:






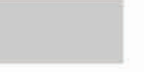





-  poddolované území
-  chráněné ložiskové území
-  plochy zástavby
-  vodní plochy
-  les
-  železniční tratě
-  dálnice
-  silnice
-  šetřené území
-  hranice správního území ORP



VÝKRES LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ - VYUŽITÍ ÚZEMÍ, GEOLOGIE \_ **ÚAP 2020**



LEGENDA:




-  lokální biocentrum
-  nadregionální biokoridor v ZÚR
-  regionální biokoridor v ZÚR
-  regionální biokoridor v ZÚR
-  plochy zástavby
-  vodní plochy
-  železniční tratě
-  dálnice
-  silnice
-  šetřené území
-  hranice správního území ORP



VÝKRES LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ PODMÍNKY \_ **ÚAP 2020**

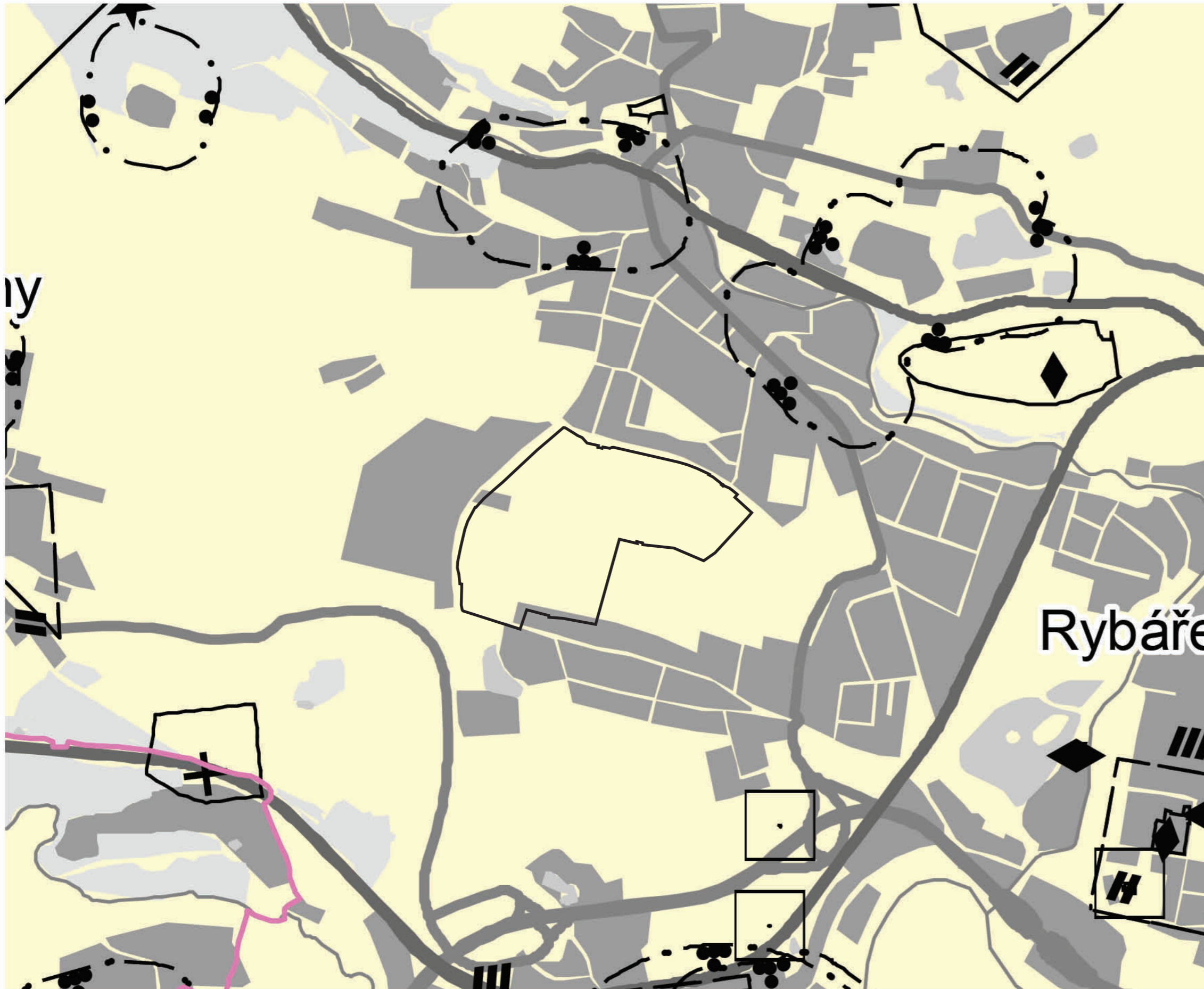


LEGENDA:

-  OP přírodních léčivých zdrojů II.stupně "II.B"
-  aktivní zóna záplavového území
-  plochy zástavby
-  vodní plochy
-  železniční tratě
-  dálnice
-  silnice
-  šetřené území
-  hranice správního území ORP

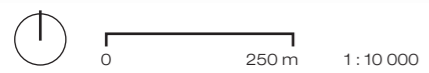


VÝKRES LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ - OCHRANA VOD, PŮDNÍ FOND, ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ \_ **ÚAP 2020**

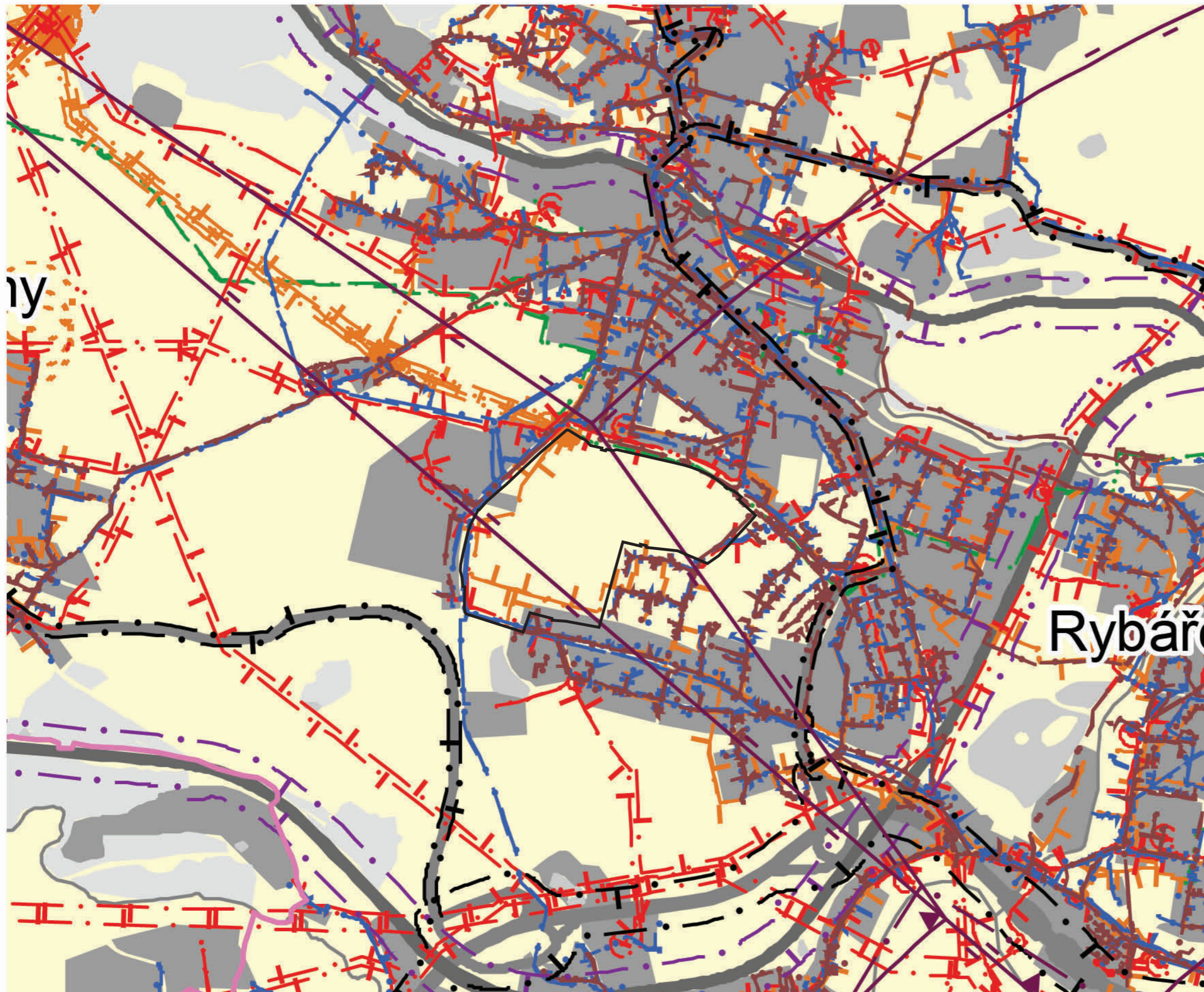


LEGENDA:











-  ochranné pásmo hřbitova, krematoria
-  ostatní ochranná pásma
-  ochranné pásmo výrobního zařízení
-  plochy zástavby
-  vodní plochy
-  železniční tratě
-  dálnice
-  silnice
-  šetřené území
-  hranice správního území ORP



VÝKRES LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ - KULTURNÍ HODNOTY, HYGIENA PROSTŘEDÍ \_ **ÚAP 2020**

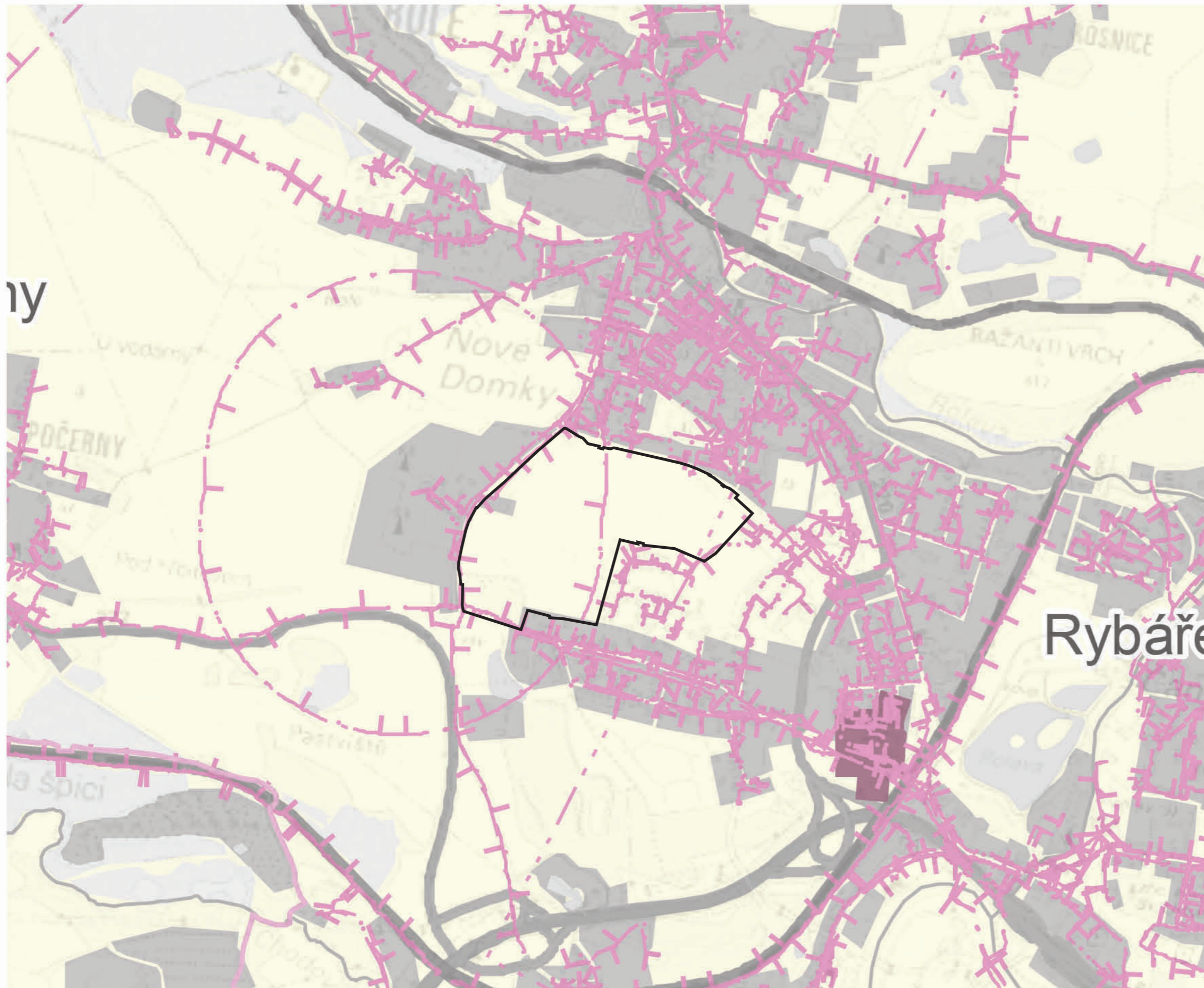


LEGENDA:

-  ochranné pásmo komunikace
-  ochranné pásmo železnice
-  ochranné pásmo kanalizační stoky
-  ochranné pásmo vodovodního řadu
-  ochranné pásmo vedení elektrické sítě
-  ochranné pásmo plynovodu
-  ochranné pásmo teplovodu
  
-  plochy zástavby
-  vodní plochy
-  železniční tratě
-  dálnice
-  silnice
-  šetřené území
-  hranice správního území ORP



VÝKRES LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ - DOPRAVA, VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ, ENERGETIKA \_ **ÚAP 2020**

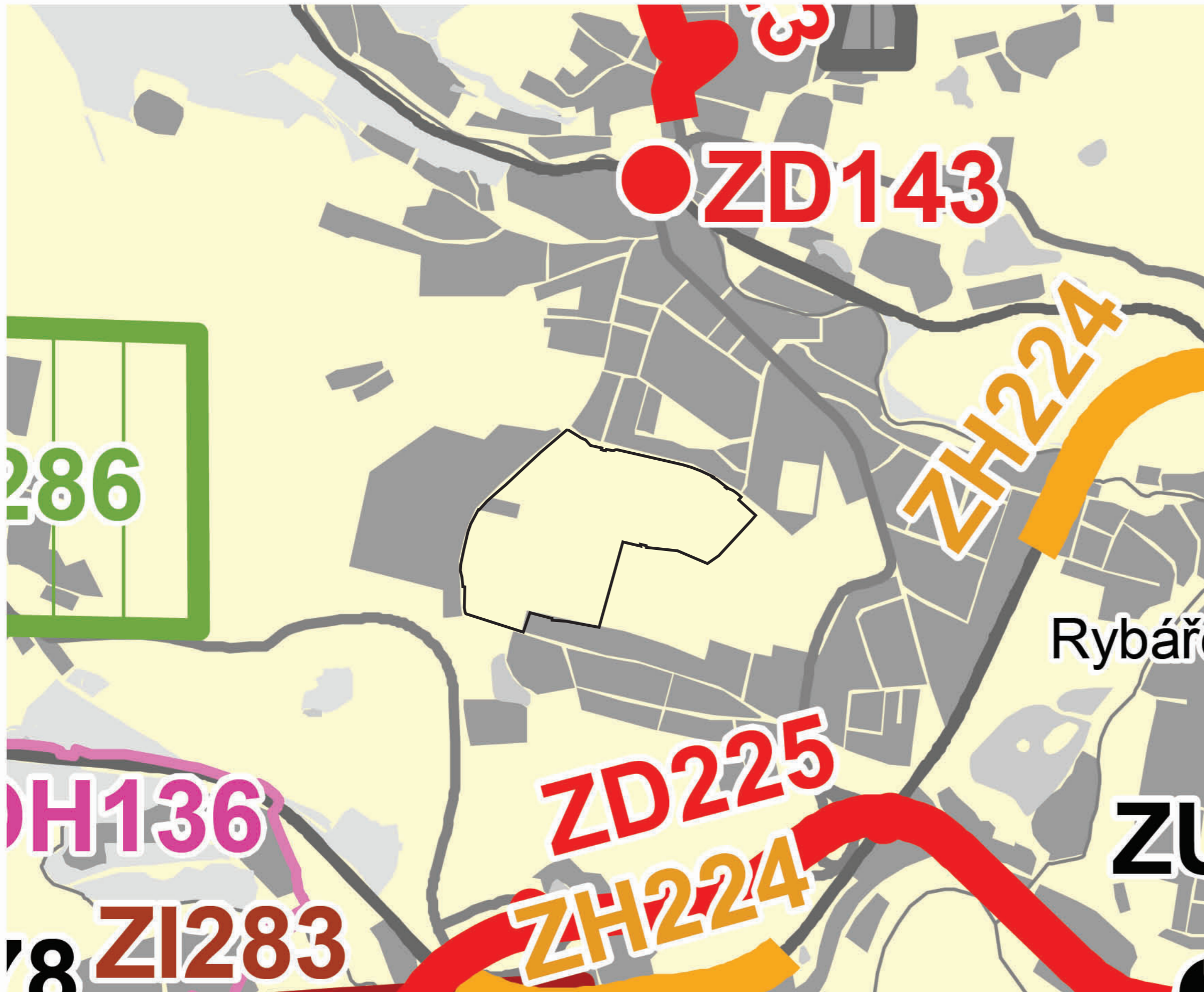


LEGENDA:

-  ochranné pásmo telekomunikačního vedení
-  ochranné pásmo radiového směrového spoje
-  ochranné pásmo telekomunikačního zařízení
  
-  objekt důležitý pro obranu státu
  
-  plochy zástavby
-  vodní plochy
  
-  železniční tratě
-  dálnice
-  silnice
  
-  šetřené území
-  hranice správního území ORP



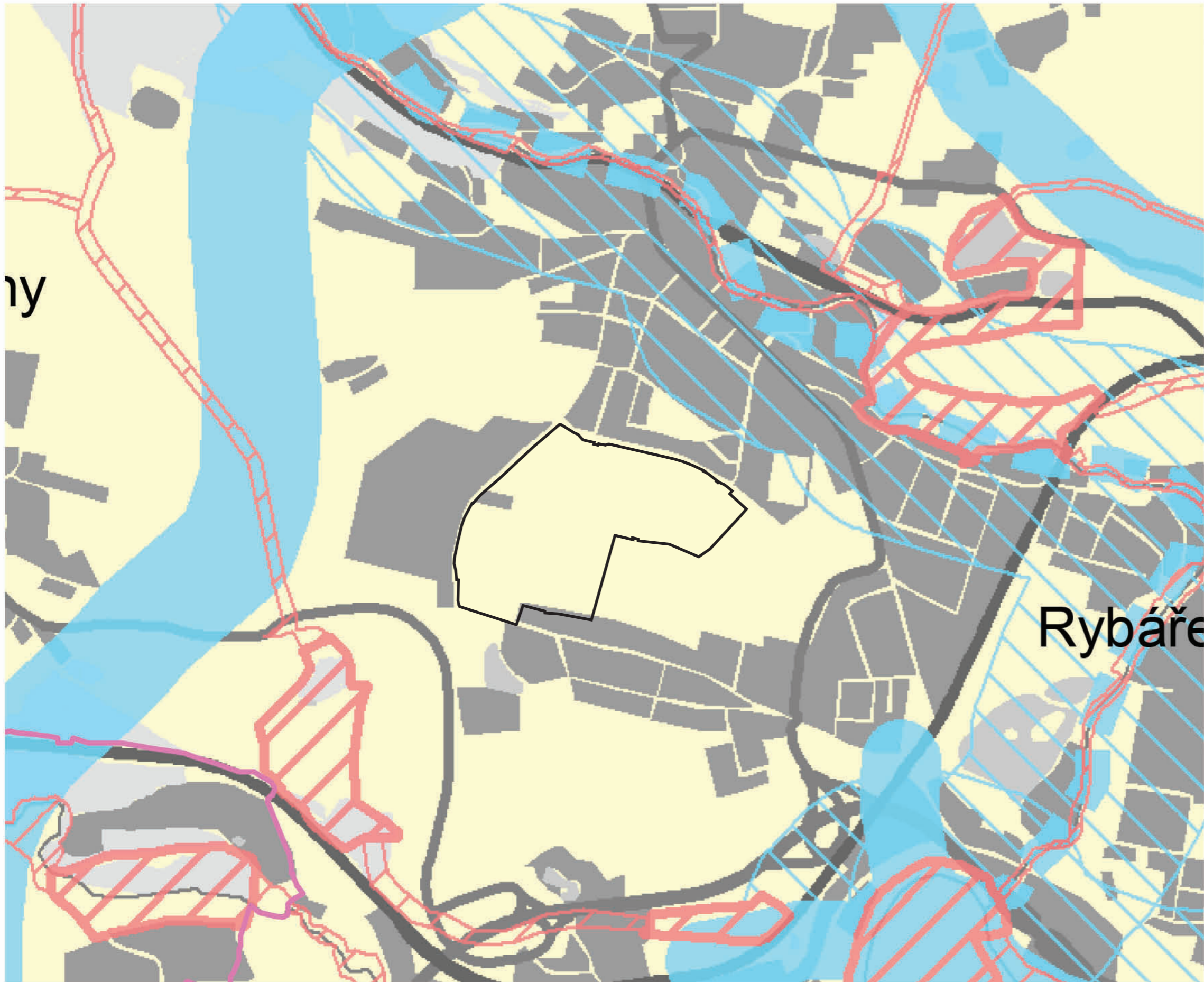
VÝKRES LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ - OBSAH, TELEKOMUNIKACE, OSTATNÍ JEVY \_ **ÚAP 2020**



LEGENDA:

- Závady dopravní infrastruktury ZD1-39
- Závady dopravní infrastruktury ZD40-69
- Závady technické infrastruktury ZI40-69
- Závady hygienické ZH40-69
- Ohrožení OH40-69
- Závady ve využití krajiny (nezastavěné území)
- plochy zástavby
- vodní plochy
- železniční tratě
- dálnice
- silnice
- šetřené území
- hranice správního území ORP





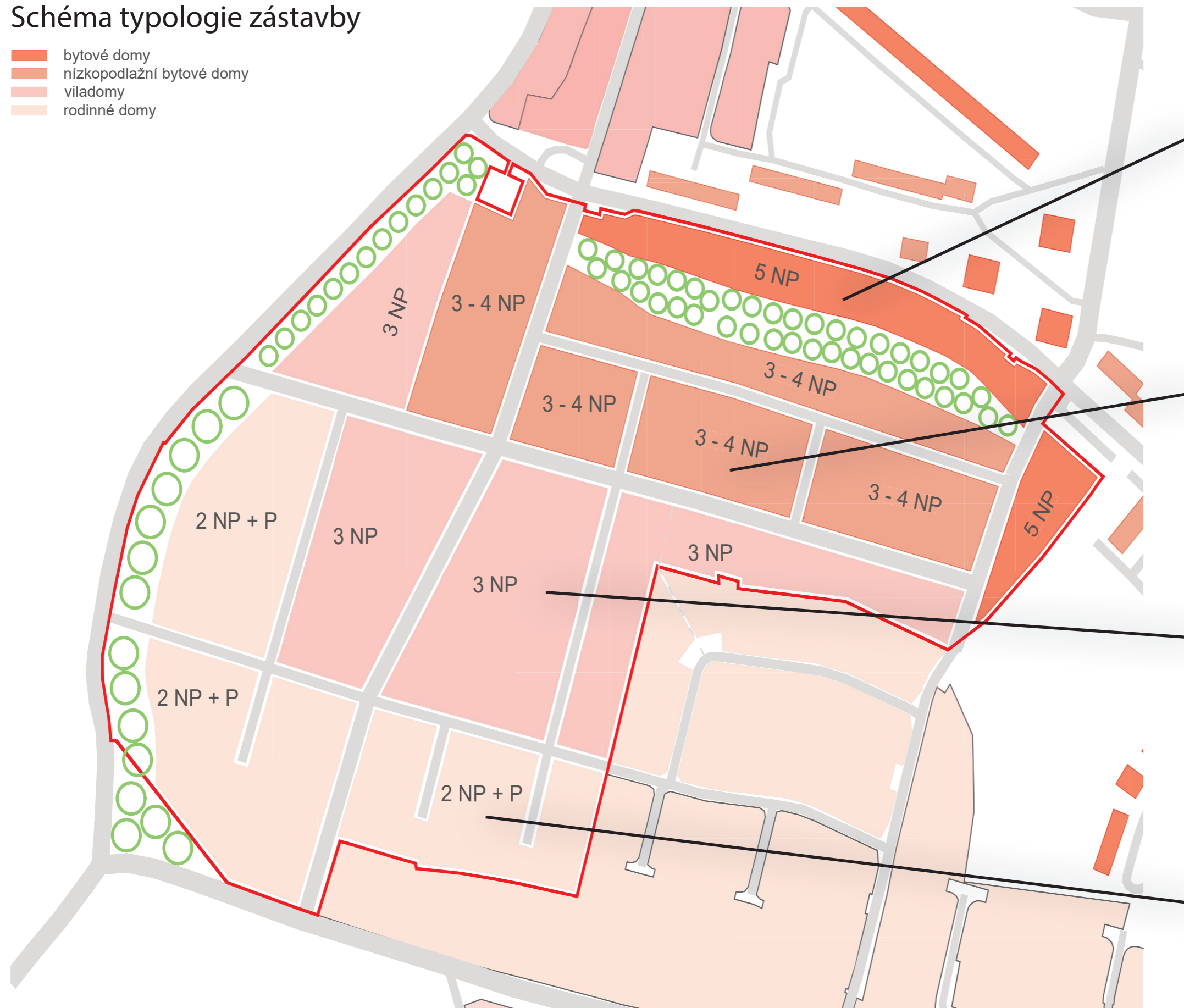
LEGENDA:

- Záměry v zásobování vodou V70-99
- Záměry pro rozvoj bydlení, občanské vybavení a služby B70-99
- regionální biocentrum
- plochy zástavby
- vodní plochy
- železniční tratě
- dálnice
- silnice
- šetřené území
- hranice správního území ORP

0 250 m 1:10 000

# Schéma typologie zástavby

- bytové domy
- nízkopodlažní bytové domy
- viladomy
- rodinné domy



obytný soubor Uhřetěves, di5 architekti inženýři



bytový dům Na Vidouli, A8000 s.r.o.

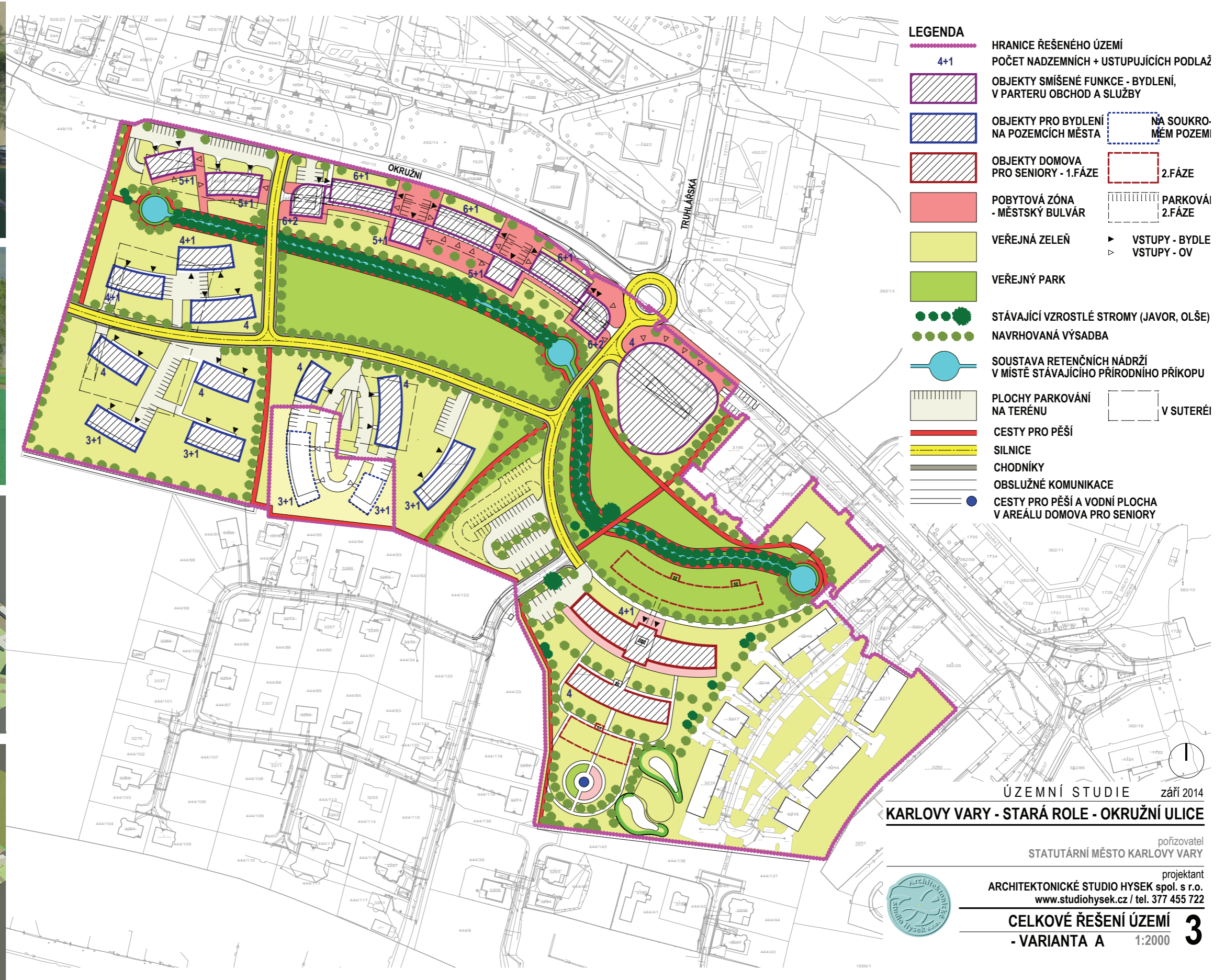
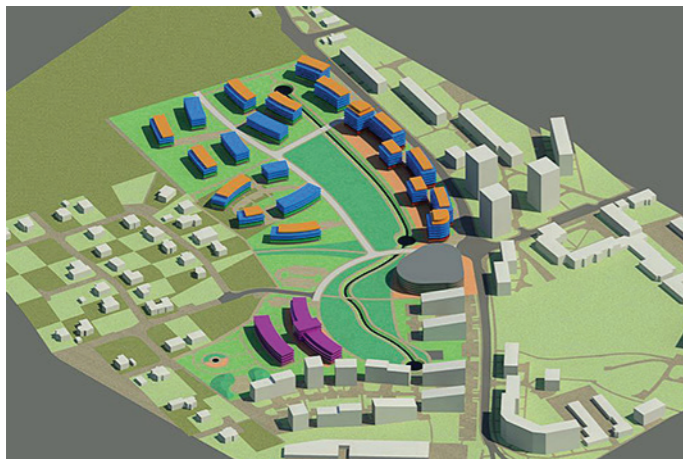
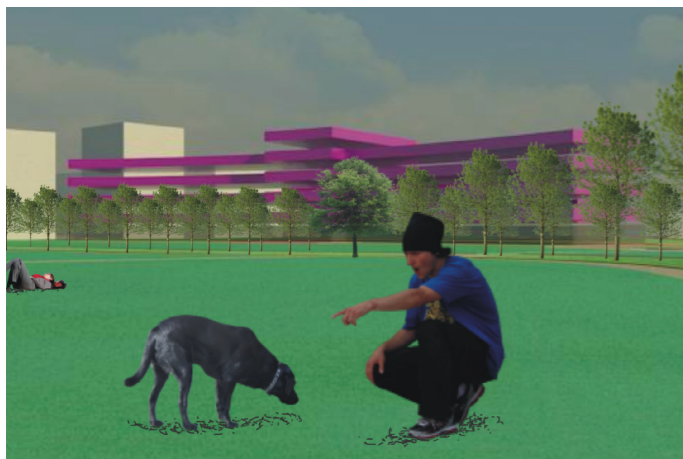


Viladům Máj, SENAA architekti, s.r.o.



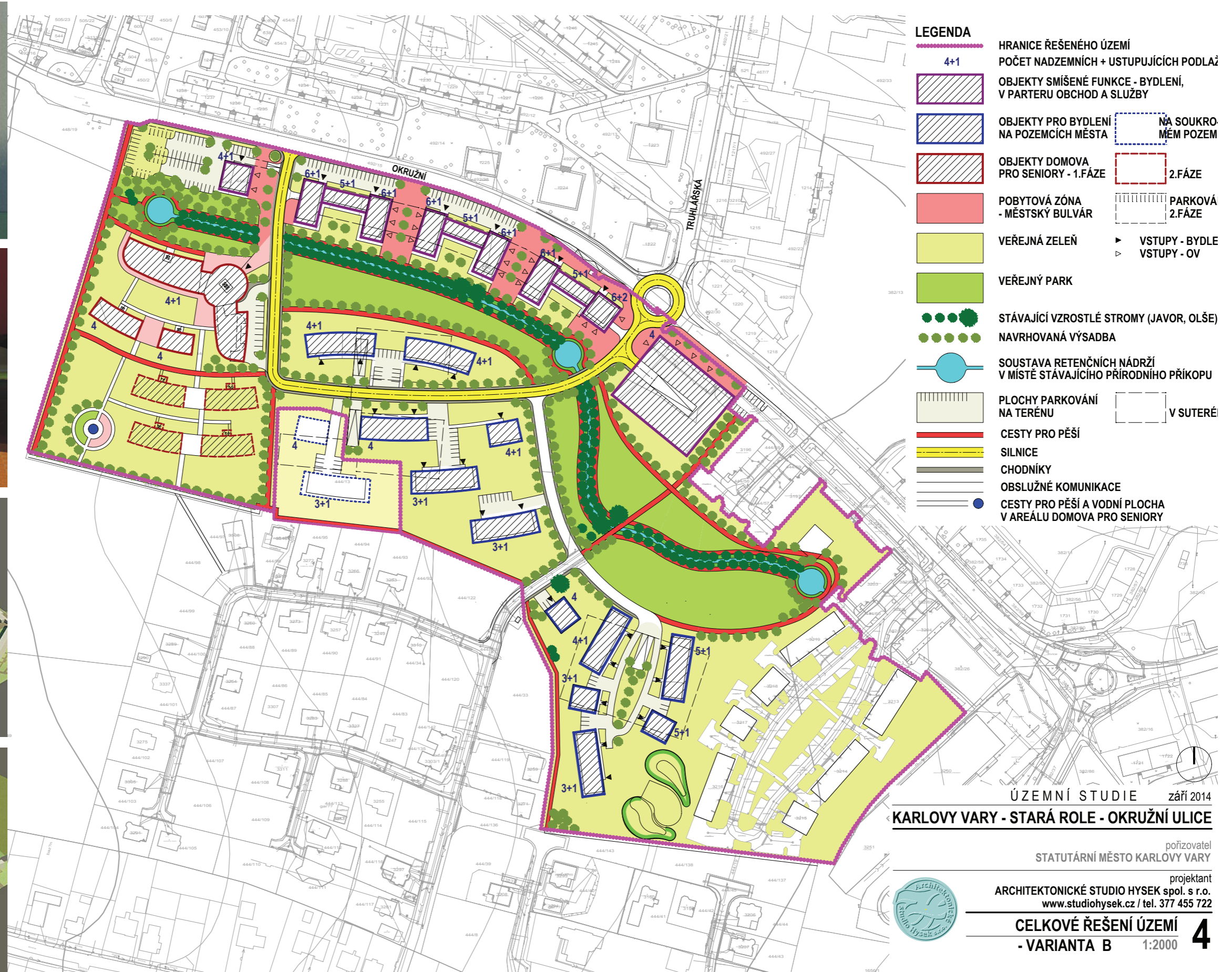
Červený kopec Trutnov, ROSA - ARCHITEKT

OVĚŘOVACÍ STUDIE A NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE \_ **KAM KV**



- LEGENDA**
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
  - 4+1 POČET NADZEMNÍCH + USTUPUJÍCÍCH PODLAŽÍ
  - OBJEKTY SMÍŠENÉ FUNKCE - BYDLENÍ, V PARTERU OBCHOD A SLUŽBY
  - OBJEKTY PRO BYDLENÍ NA POZEMCÍCH MĚSTA
  - OBJEKTY DOMOVA PRO SENIORY - 1.FÁZE
  - NA SOUKROMÉM POZEMÍ
  - 2.FÁZE
  - POBYTOVÁ ZÓNA - MĚSTSKÝ BULVÁR
  - PARKOVÁNÍ 2.FÁZE
  - VEŘEJNÁ ZELENĚ
  - VEŘEJNÝ PARK
  - STÁVAJÍCÍ VZROSTLÉ STROMY (JAVOR, OLŠE)
  - NAVRHOVANÁ VÝSADBA
  - SOUSTAVA RETENČNÍCH NÁDRŽÍ V MÍSTĚ STÁVAJÍCÍHO PŘÍRODNÍHO PŘÍKOPU
  - PLOCHY PARKOVÁNÍ NA TERÉNU
  - V SUTERÉÍ
  - CESTY PRO PĚŠÍ
  - SILNICE
  - CHODNÍKY
  - OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE
  - CESTY PRO PĚŠÍ A VODNÍ PLOCHA V AREÁLU DOMOVA PRO SENIORY

ÚZEMNÍ STUDIE září 2014  
**KARLOVY VARY - STARÁ ROLE - OKRUŽNÍ ULICE**  
 pořizovatel  
 STATUTÁRNÍ MĚSTO KARLOVY VARY  
 projektant  
 ARCHITEKTONICKÉ STUDIO HYSEK spol. s r.o.  
 www.studiohysek.cz / tel. 377 455 722  
**CELKOVÉ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ 3**  
 - VARIANTA A 1:2000



ÚZEMNÍ STUDIE září 2014  
**KARLOVY VARY - STARÁ ROLE - OKRUŽNÍ ULICE**  
 pořizovatel  
 STATUTÁRNÍ MĚSTO KARLOVY VARY  
 projektant  
 ARCHITEKTONICKÉ STUDIO HYSEK spol. s r.o.  
 www.studiohysek.cz / tel. 377 455 722  
**CELKOVÉ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ 4**  
 - VARIANTA B 1:2000

Příloha č. 4 Situace - doprava a cyklosporty

Biketrial



BMX park



Singletrack



Zemní val pro sezení



Bikros a pumptrack



Volnočasový program pro rodiny



Cyklodrom a cyklokros



Psi louka s dřevěnými prvky agilit



STUDIE LESOPARKU POD JÍZDÁRNOU 2015, HOFSKÉ LESOPARKY



## Vysokotlaká regulační stanice VTL -> STL:

### Rozvodna zemního plynu

Regulace vysokotlaké soustavy na středotlak

Dle informací vlastníka zařízení se jedná o regulační stanici významné důležitosti a s její existencí je uvažováno i v budoucnu na „dobu neomezenou“. Případná přeložka zařízení by znamenala astronomický náklad, který majitel zatím ani nedokáže vyčíslit (samozřejmě za předpokladu vhodného náhradního pozemku) a v podstatě její reálnost vylučuje.

### Legenda výkresu

barva modrá VTL DN 150,  
červená STL DN 300,  
zelená PE 225.

### Bezpečnostní pásma

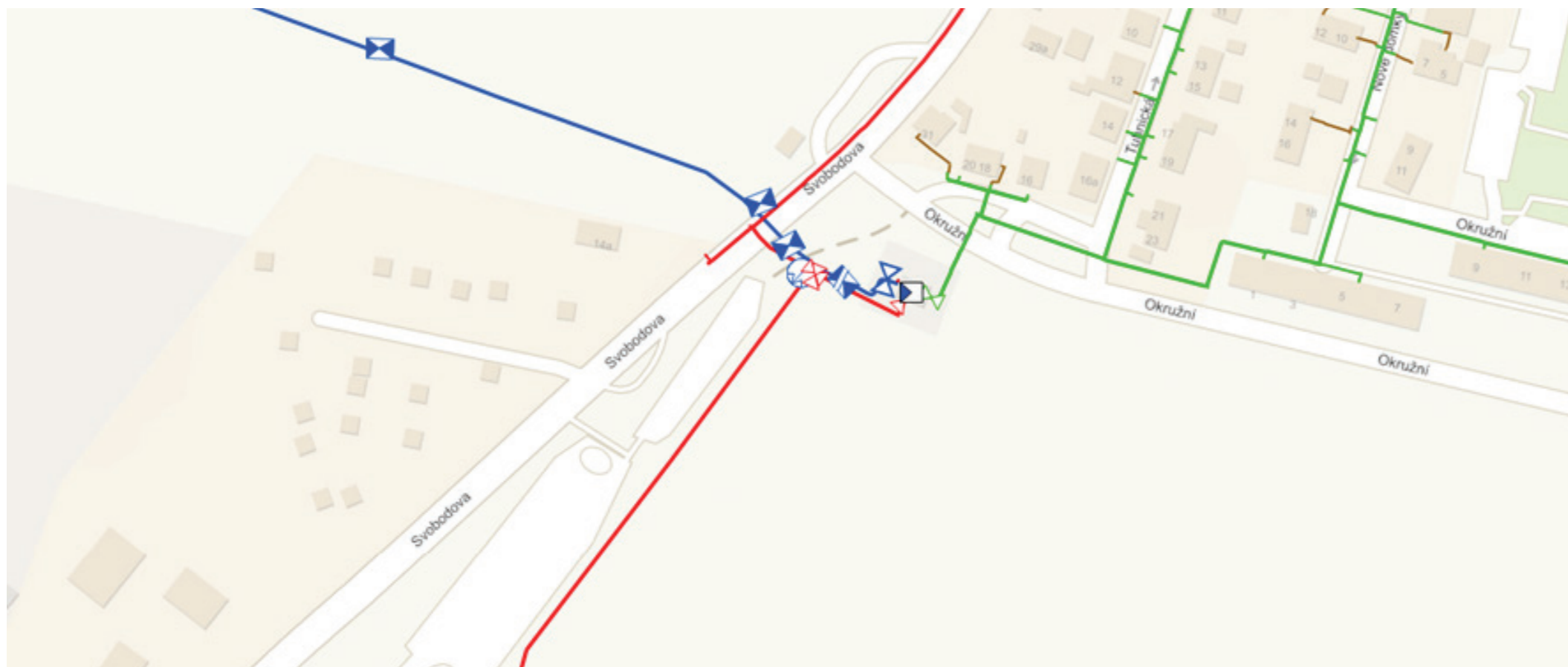
- Ochranné pásmo pro okolní výkopy je 1 m od potrubí (bez ohledu na tlak) a 4 m od budovy (její oplocení 7–8 m od stavby tuto podmínku s rezervou řeší).
- Bezpečnostní pásmo pro okolní zástavbu činí pro vysokotlaké potrubí 20 m a středotlaké 10 m (o příp. výjimkách možno jednat).

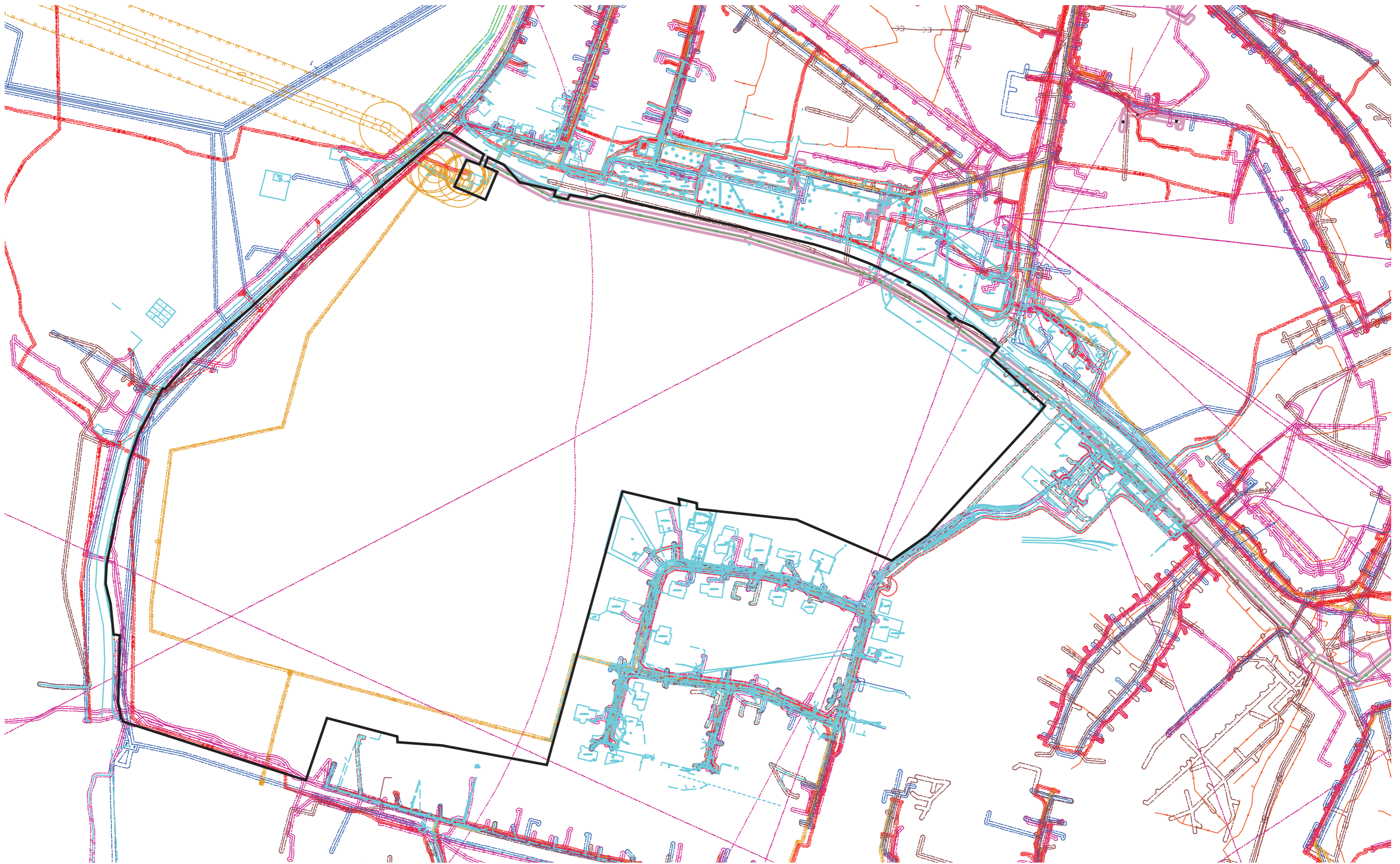
### Hluková zátěž

Upozornění na určitou hlukovou zátěž pro okolí, kterou zařízení generuje, ale jejími hodnotami majitel nedisponuje.

### Kontakt na konzultanta

Rudolf Giertl  
GasNet Služby, s.r.o.  
Regionální oblast-Čechy 1  
Mistr okrsku-Karlovy Vary  
Plynárenská 1, 36021 Karlovy Vary  
M: +420 602 156 750  
E-mail: rudolf.giertl@gasnet.cz





ZÁKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY \_ **ZJIŠŤOVÁNÍ STAVU SÍTÍ**



01\_Pohled na travnatou plochu v okolí plynové stanice a vysílač. Vzrostlé stromy lemují okraj řešeného území



02\_Pohled na ulici Okružní v místě budoucího severního přístupu do území.



03\_Pohled na travnatou plochu podél ulice Okružní. Na travnatou plochu navazuje úzký pás převážně náletových dřevin.



04\_Pás převážně náletových dřevin vedoucí podél ulice Okružní, cca 50 m od ní.

## FOTODOKUMENTACE



05\_ Propojení ulic M. Rovenské a Kryzánkova dlouhé 160 m, značené jako cyklostezka.



06\_ Pohled na sousední soubor obytných domů kolem ulice Nejdlova.



07\_ Propojení ulic M. Rovenské a Kryzánkova dlouhé 160 m, značené jako cyklostezka. Okraj zástavby rodinných domů.



08\_ Pohled směrem na západ. Pěšina podél pásu převážně náletových dřevin.

**FOTODOKUMENTACE**



09\_Ulice Svobodova. Vjezdy k zahrádkářské kolonii a na nepoužívanou asfaltovou plochu.



11\_Nepoužívaná asfaltová plocha u ulice Svobodova. Budoucí západní přístup do území.



10\_Křižovatka ulic Svobodova a Počernická. Náletová zeleň, nesekaná travnatá plocha, pěšiny.



12\_Pohled z ulice Počernická v místě návaznosti stávající a nové zástavby rodinných domů. Budoucí jižní přístup do území.

## FOTODOKUMENTACE



TYPOLOGIE BUDOV, PODLAŽNOST A FUNKČNÍ VYUŽITÍ \_ **ANALÝZA STRUKTURY OBYTNÉ ZÁSTAVBY**



OBSLUŽNOST, HIERARCHIE ULIC, CYKLO A BUS \_ **ANALÝZA PROPOJENÍ**



- Hřiště / Fit-park
- Veřejná vybavenost
- Plochy zeleně

KULTURA, ŠKOLY, OBCHODY, SPORT A ZELEŇ \_ **ANALÝZA VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI**

## 03\_NÁVRH

### 1. Stávající stav

Řešené území je dnes prázdným polem, které je obklopeno nesourodými a oddělenými plochami - na severu vilky a velké panelové sídliště, na východě nové bytové domy, na jihovýchodě a jihu nesourodá zástavba rodinných domů. Západní okraj území tvoří silnice, rozsáhlý areál vysílače, zahrádkářská kolonie. Napříč řešeným územím vedou pěšinky, které při procházkách vyšlapali místní, další jsou zkratkami do centra Staré Role. Rovnoběžně s ulicí Okružní vede pás stromů, na jižním cípu území dominuje náletová zeleň a nesečená travnatá plocha. Na většině území převažuje pravidelně sečená travnatá plocha.

### 2. Základní a ideová koncepce

Cílem projektu je vybudovat vyváženou a pestrou obytnou čtvrť, která přirozeně naváže na okolní nesourodé plochy. Pomůže je propojit novou cestní sítí, která má potenciál rozrůst se i daleko za hranice řešeného území a rozšířit prostupnost okolní zástavby i krajiny pro pěší i cyklisty.

Návrh pracuje s přiměřenou mírou obytné zástavby, kterou doplňuje o dvě plochy veřejné zeleně a o pět ploch veřejné vybavenosti, která zahrnuje komunitní centrum, mateřskou školu, seniorské bydlení, obchodní dům a obchody v parteru na Okružní.

Rozmanitá nabídka bydlení se skládá z bytových a rodinných domů. Objem i výška jednotlivých objektů klesá směrem od severu k jihu, navazuje tak na dnešní stav - třináctipodlažní domy podél Okružní a naopak nízké bungalovy v ulici M. Rovenské.

Návrh počítá s novými dopravními osami, ulicemi různých profilů, které umožňují pohodlný a bezpečný pohyb obyvatel. Jsou doplněny stromořadími s podélným parkováním. Do těchto nových ulic budou přeložena stávající a uložena nová vedení technické infrastruktury.

### 3. Architektonicko-urbanistické řešení

Návrh cílí na všestrannou udržitelnost, klade proto důraz na provázání stávajících a nových struktur zástavby, na optimální hustotu zástavby a na bohatou nabídku veřejných prostor i aktivit. Jde o malou městskou čtvrť s poklidným charakterem, která je cílem procházek z okolí.

#### 3.1. Typologie bydlení

1. Bytové domy podél ulice Okružní jsou navrženy jako sedmipodlažní s obchodním parterem, přiléhající ulice má dostatečné

dimenze pro pohodlný pohyb pěších, cyklistů i pro využití předprostoru domů pro zahrádky kaváren či restaurací.

2. Jižně od ulice Okružní se nachází soubory bytových domů. Trojice či čtveřice domů mají vždy společný pozemek a společně řešené parkování v rámci pozemku. Domy jsou čtyřpodlažní. Bude-li parkování umístěno v suterénu, lze pozemek členit na soukromé zahrádky náležící přízemním bytům.

3. Skupiny viladomů jsou uspořádány do souborů, jedná se o čtyřpodlažní objekty se společně řešeným parkováním, uvažovaným v suterénu.

4. Pestrou paletu bydlení dotváří rodinné domy v jižní části území. Navazují na stávající zástavbu. Jde o samostatné dvoupodlažní domy s podkrovím a průměrným pozemkem 1000 m<sup>2</sup>.

### 3.2. Veřejná a komerční vybavenost

Jednotlivé prvky vybavenosti jsou rozmístěny tak, aby utvářely přirozené centrum nové čtvrti, ale zároveň byly pohodlně dostupné pro stávající obyvatele. Přibližně uprostřed území je komunitní centrum, třípodlažní objekt s volnočasovými aktivitami pro různé skupiny, s možností pořádat společenské a kulturní akce a s přímou návazností na blízkou mateřskou školu a bydlení pro seniory.

Bytové domy s obchodním parterem jsou rozmístěny podél ulice Okružní tak, aby posílily záměr města Karlovy Vary vytvořit zde obchodní bulvár. Požadavek na komerční plochy splňuje obchodní dům umístěný v jižním cípu území, dopravně snadno dostupný i z širšího okolí města.

### 4. Veřejná prostranství

Podstatnou částí návrhu jsou kvalitní ulice s pohodlnými chodníky, s vymezeným prostorem pro pohyb cyklistů, se stromořadími. Jemnější síť komunikací pak tvoří pěší cesty napříč územím - skrz park, mezi obytnými soubory a zahradami rodinných domů, směrem do volné krajiny západně od území i směrem na jih k plánovanému lesoparku a dál na Dvory.

Stávající pás stromů podél ulice Okružní je zakomponován do budoucího lineárního parku. Bude odborně prořezán, rozšířen a doplněn o cesty a místa k zastavení - dětské hřiště, veřejný gril, petanque. Zachován a posílen je charakter přímé procházky a venčení psů, který je patrný na dnešních pěšinách.

Druhý park je navázaný na komunitní centrum, seniorské bydlení a mateřskou školu. Má charakter spíše společenský a sportovní. Kromě dětského hřiště, grilovacích míst jsou malá veřejná sportovní hřiště, fit-park, petanque, možnosti posezení a odpočinku v trávě.

### 5. Dopravní řešení

Území je rozčleněno dvěma základními dopravními osami - severojižní a západovýchodní. Ty dopravně obsluhují většinu navržené zástavby. Osy jsou u rodinných domů doplněny dalšími dvěma ulicemi drobnějšího profilu. Hlavní osy mají vyčleněný pás chodníku s povoleným vjezdem cyklistů, chodníky jsou navrženy ve všech ulicích.

Ve všech ulicích je navrženo stromořadí a podélné parkování pro návštěvníky. Rezidentní parkování je řešeno vždy na vlastním pozemku. U bytových domů a viladomů se předpokládá podzemní parkování nebo na terénu, u rodinných domů na terénu. Parkovací dům u křižovatky Okružní - Truhlářská doplní dnes chybějící kapacity parkování na sídlišti Stará Role.

Území je s okolím čteně propojeno sítí cest pro pěší i cyklisty. Tyto cesty navazují na ulici Okružní, na ulici M. Rovenské, na ulici Starorolská a plánovaný lesopark. Naznačeno je i potenciální propojení v budoucnu přes vysílač a směrem k ulici Nerudova, dále propojení s Nejdlovou.

Ulice i pěší cesty zajišťují bezpečné propojení s centrem a se školou ve Staré Roli.

Díky své poloze je území již nyní dopravně obslouženo linkami MHD třemi zastávkami po obvodu území. Se zavedením MHD do středu řešeného území projekt nepočíná.

Hluk z dopravy v ulici Svoboda je odstíněn izolačním pásem zeleně. Doprava na křižovatce Svobodova - Počernická je od obytných domů odstíněna obchodním domem.

### 6. Řešení technické infrastruktury

Obecně projekt počítá s přeložením stávajících sítí do nově vzniklých ulic, kudy povedou i nová vedení. Přeložen bude například plynovod, který nyní výrazně zasahuje do západní a jižní části území. Telekomunikační mikrovlnný spoj z věžového domu na Okružní vzhledem ke své orientaci nebude projektem narušen.

## 7. Etapizace

Návrh etapizace vychází z majetkového uspořádání řešeného území. Část území patří městu je členěno na dvě etapy. První etapou jsou bytové domy kolem Okružní ulice, jejich výstavba nevyžaduje výstavbu vnitřních ulic ani kooperaci s vlastníkem zbývající části území.

Jižní část území patří soukromému investorovi, pro něhož etapa 1, rovněž nezávislá na rozvoji městských pozemků, obsahuje převážně rodinné domy a obchodní dům.

Druhá etapa bude realizována společně. Město a soukromý investor společně postaví dopravní a technickou infrastrukturu a souběžně viladomy a soubory bytových domů. Realizuje se lineární park a mateřská škola.

Třetí etapa je čistě ve vlastnictví soukromého investora a obsahuje komunitní centrum, park, seniorské bydlení, viladomy a bytové domy.

## 8. Prostorové využití plochy

Návrh pracuje s přiměřenou mírou zástavby, kterou prověřil v několika variantách maximálního procenta zastavění pro bytové domy (BD).

**Z hlediska využití území, přiměřené hustoty a vyváženosti byla vyhodnocena jako nejvhodnější hodnota maximální míry zastavění rovna 25%**

Řešené území bylo pro výpočet rozděleno do 22 částí území s označením A1 - A13 (pozemky soukromého investora) a B1 - B9 (pozemky převážně městské). Pro každou část území je míra zastavění počítána zvlášť. Pro objekty veřejné vybavenosti (MŠ, komunitní centrum, parkovací dům) je rovněž vypočtena, ale nehodnocena.

### Podlažnost a výška

Maximální výška pro bytové domy podél Okružní je 24 m, pro soubory obytných domů a viladomy ve zbytku území je to 15 m. Rodinné domy mají povolena 2 NP a podkroví.

### HPP

Hrubá podlažní plocha je vypočtena ze zastavěné plochy objek-

tu přenásobené počtem nadzemních podlaží.

Celkové HPP po realizaci všech etap je 137 836 m<sup>2</sup>. Z toho připadá 72 257 m<sup>2</sup> na plochy A1 - A13 (pozemky převážně soukromého investora), a dále 65 579 m<sup>2</sup> na plochy B1 - B9 (pozemky převážně městské).

### ČPP a počet obyvatel

Čistá podlažní plocha (ČPP) představuje komerčně využitelnou část objektu. Z hodnoty HPP bytové domu je odečtena plocha konstrukcí a plocha obslužných místností - společné prostory a technické zázemí. Pro účely ÚS je ČPP odhadnuta jako 0,64\*HPP.

Na průměrného obyvatele je počítáno 25 m<sup>2</sup> ČPP. Proto vydělením ČPP koeficientem 25 je získán odhad počtu nových obyvatel. U rodinných domů počítáno fixně 5 osob na jednotku RD.

Celkový předpokládaný počet obyvatel po realizaci všech etap je 3 000. Z toho 1 650 obyvatel připadá na plochy A1 - A13 (pozemky převážně soukromého investora), a dále 1 350 obyvatel na plochy B1 - B9 (pozemky převážně městské).

### Počet obytných jednotek

Návrh nyní počítá s cca 950 jednotkami bytů, z toho 27 tvoří jednotky v RD.

### Nově generovaná doprava a potřeba parkování

Z platného ÚP vyplývá podmínka pro výpočet potřeby parkovacích stání. Pro oblast A, do které spadá Stará Role, je to 600 vozidel / 1000 obyvatel. Na dopravu v klidu potřeba v návrhu vyčlenit cca 1 500 parkovacích stání. Všechna rezidentní stání budou umístěna na příslušných pozemcích, parkování na terénu nebo v podzemní garáži. Navržený parkovací dům doplní dnes chybějící parkovací kapacity ve stávající zástavbě. Parkování v ulicích řešeného území bude návštěvnické.

### Minimální procento ozelenění

Minimální procento ozelenění je po maximálním procentu zastavění a maximální výšce dalším regulativem, který ÚS prověřuje. Procento ozelenění se vypočítává z celkové výměry pozemku, od které jsou odečteny zastavěné a ostatní zpevněné plochy.

### Rodinné domy

U rodinných domů územní plán požaduje ozelenění minimálně 40%, bez dalšího požadavku prověřovat.

### Bytové domy

U bytových domů územní plán požaduje ozelenění minimálně 70%, ale tato míra má být prověřena. U zástavby bytových domů je oproti zástavbě rodinných domů obvyklá vyšší intenzita využití pozemku, což znamená vyšší míru zastavění, vyšší podlažnost, a tedy naopak nižší míra ozelenění. Proto předkládaná studie navrhuje minimální procento ozelenění u bytových domů upravit následovně.

Na vzorovém souboru obytných budov se:

A) počítá s podzemním parkováním, které je překryto zelení, a jeho plocha se tak do ozelenění započítává. Minimální procento ozelenění převyší 60%.

B) počítá s podzemním parkováním, které je překryto zelení, ale jeho plocha se do ozelenění nezapočítává. Minimální procento ozelenění převyší 45%.

C) počítá s nadzemním parkováním, které se do ozelenění nezapočítává. Minimální procento ozelenění převyší 40%.

**Na základě této analýzy je pro bytové domy navrženo minimální procento ozelenění rovno 40%.**

Poznámka: Míra zastavění a míra ozelenění jsou hodnoceny pro každou z ploch A1-B9 zvlášť, nikoliv pro Z01-SM-sr jako celek.

## Shrnutí: Doporučené prostorové uspořádání pro plochu Z01-SM-sr

Na základě předložené studie, která se skládá z analýzy území a prověřování 4 variant, jsou jako nejvhodnější podmínky prostorového uspořádání navrženy následující. Původní tabulka ze zadání ÚS slouží ke srovnání s výchozími regulativy.

### 1. Původní tabulka ze zadání územní studie obsahující regulativy k prověření (\*)

Plochy smíšené obytné - městské

k.ú.	označení plochy <b>SM</b>	maximální počet nadzemních podlaží + p = podkroví, údaj v závorce = počet plných podlaží bez možnost podkroví, m = výška v metrech	maximální procento zastavění	minimální procento ozelenění	územní studie	další podmínky
Stará Role	Z01-SM-sr	15 m * bytové domy	15 *	70 *	US06	1. Zkapacitnění vodovodního řadu v ulici Svobodova, výstavba dostatečně kapacitní splaškové kanalizace v úseku komunikací Jabloňová - Vančurová
		2+p rodinné domy	40	40		

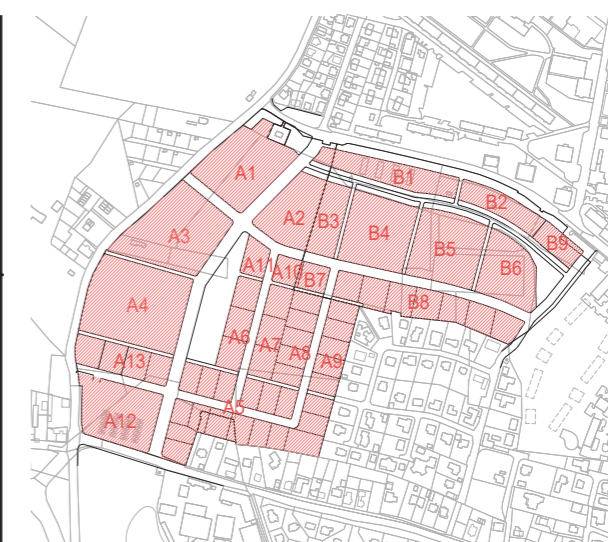
Pozn.: „p“ v maximální výšce zastavění znamená „podkroví“

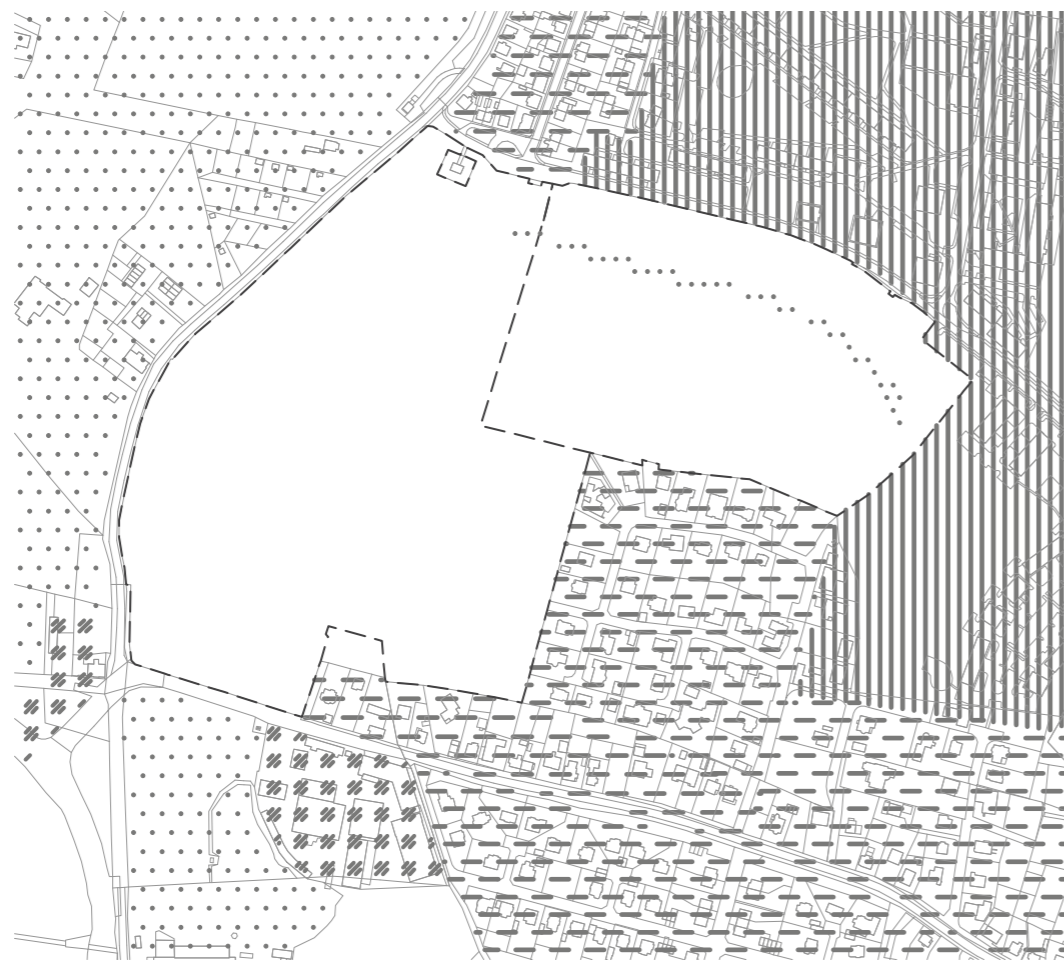
### 2. Navržená tabulka s regulativy prověřenými předkládanou studií (\* hodnoceno pro každou z ploch A1-B9 zvlášť, nikoliv pro Z01-SM-sr jako celek)

Plochy smíšené obytné - městské

k.ú.	označení plochy <b>SM</b>	maximální počet nadzemních podlaží + p = podkroví, údaj v závorce = počet plných podlaží bez možnost podkroví, m = výška v metrech	maximální procento zastavění	minimální procento ozelenění	územní studie	další podmínky
Stará Role	Z01-SM-sr	24 m bytové domy podél Okružní	25 *	40 *	US06	1. Zkapacitnění vodovodního řadu v ulici Svobodova, výstavba dostatečně kapacitní splaškové kanalizace v úseku komunikací Jabloňová - Vančurová
		15 m bytové domy ve zbytku území				
		2+p rodinné domy	40	40		

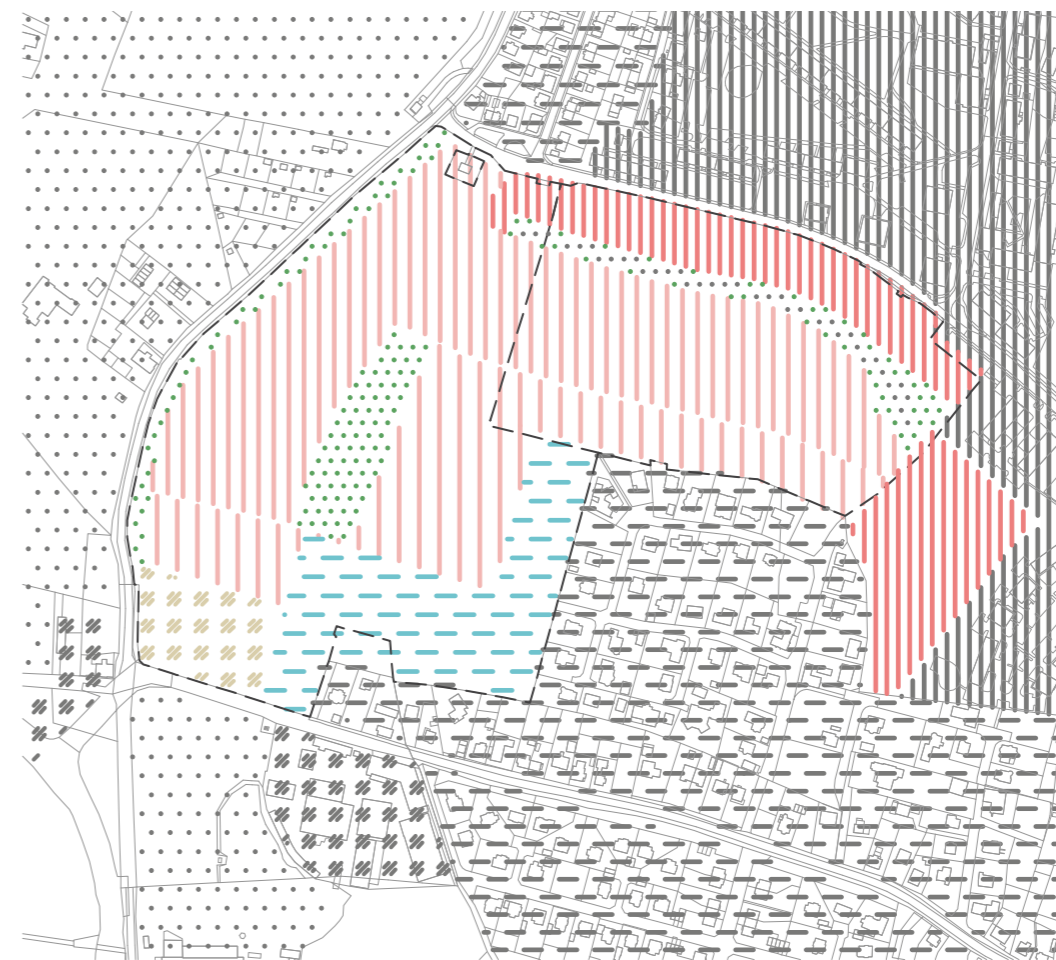
Pozn.: „p“ v maximální výšce zastavění znamená „podkroví“





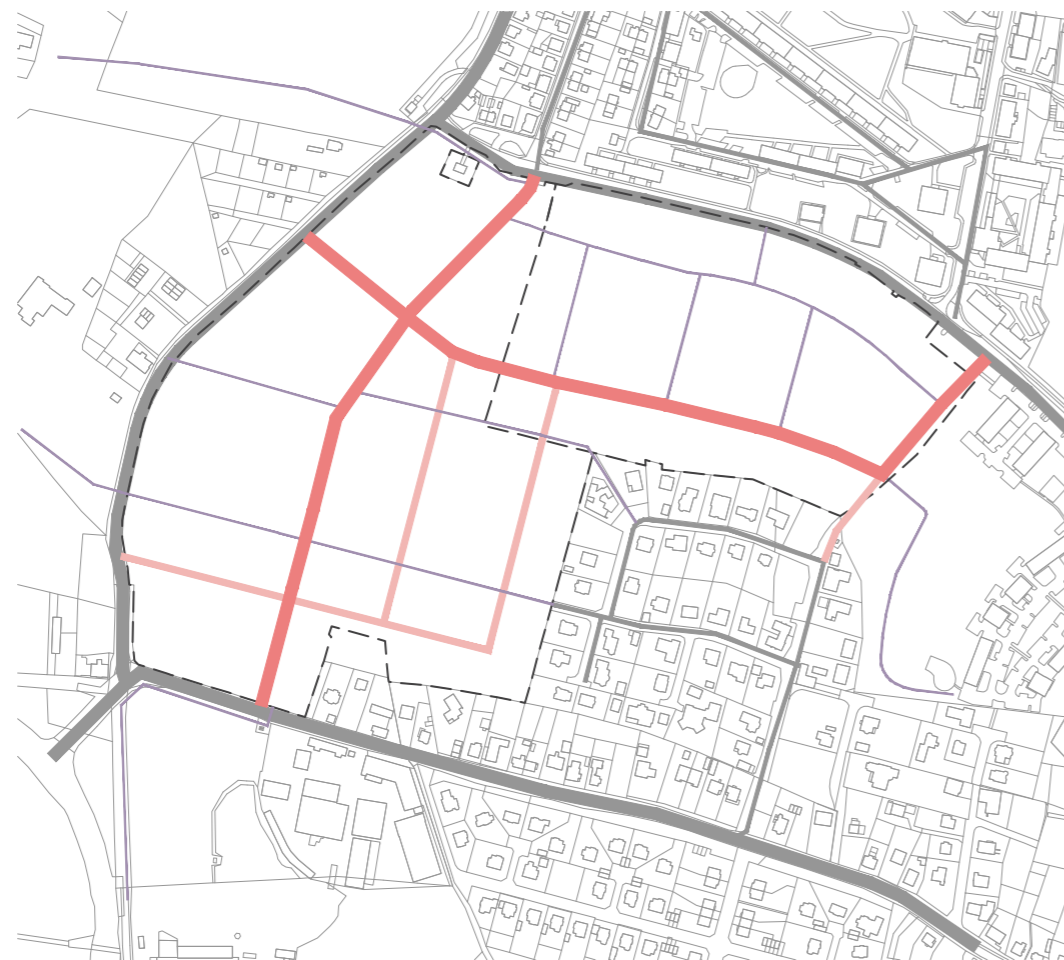
### 1. Stav

Šrafované plochy sousedící s řešeným územím jsou nesourodé a oddělené. Mezi šrafami se nachází bílé pole - zemědělská plocha, pro kterou se hledá budoucí stavební využití.



### 2. Navázání a prolínání

Na každou ze šraf navazujeme stejnou šrafou - na bytové domy bytovými domy, na rodinné rodinnými, na zeleň zelení. Nové šrafy se prolínají a komunikují, společně dotváří čtvrť.



### 3. Doprava

Dvě základní dopravní osy - severojižní a západovýchodní - jsou doplněny drobnějšími komunikacemi. Území je hustě propojeno s okolím a protkáno pěšími a cyklostezkami.



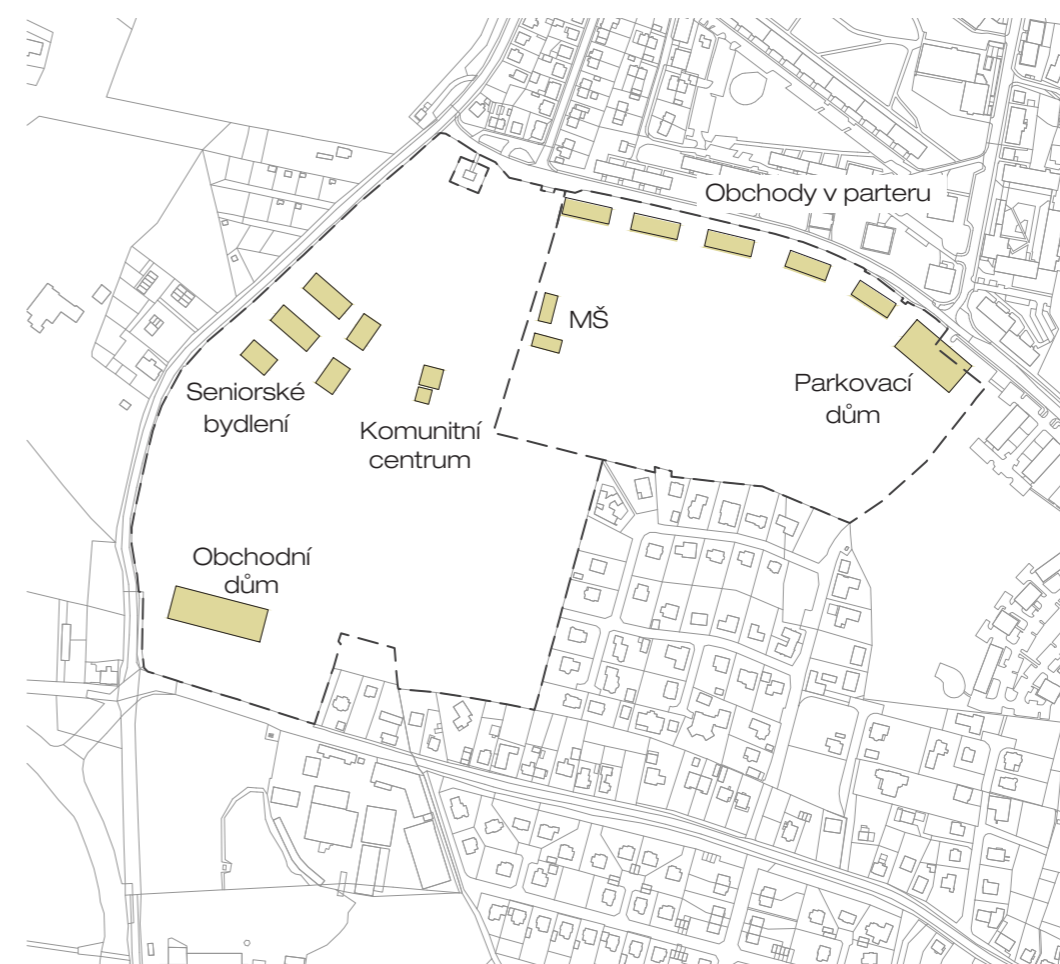
### 4. Zeleň

Dopravní komunikace jsou lemovány stromořadími. Uprostřed území je navržen centrální park s převážně sportovní náplní. Lineární park slouží k procházkám a prostupnosti území.



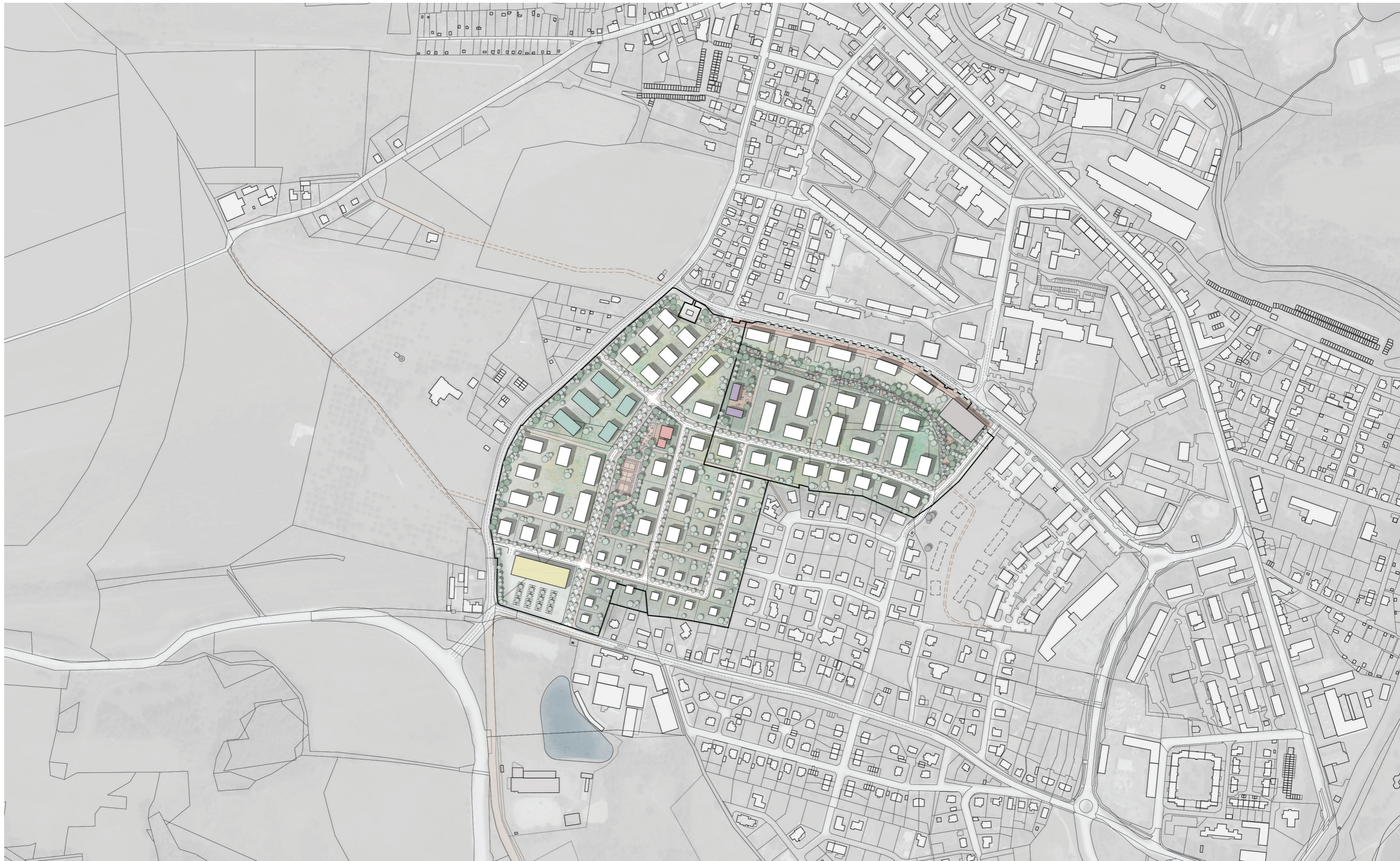
### 5. Typologie bydlení

Petrou paletu různých typů bydlení utváří bytové domy s obchodním parterem, soubory bytových domů, viladomy a rodinné domy. Objem i výška klesá směrem od severu k jihu.

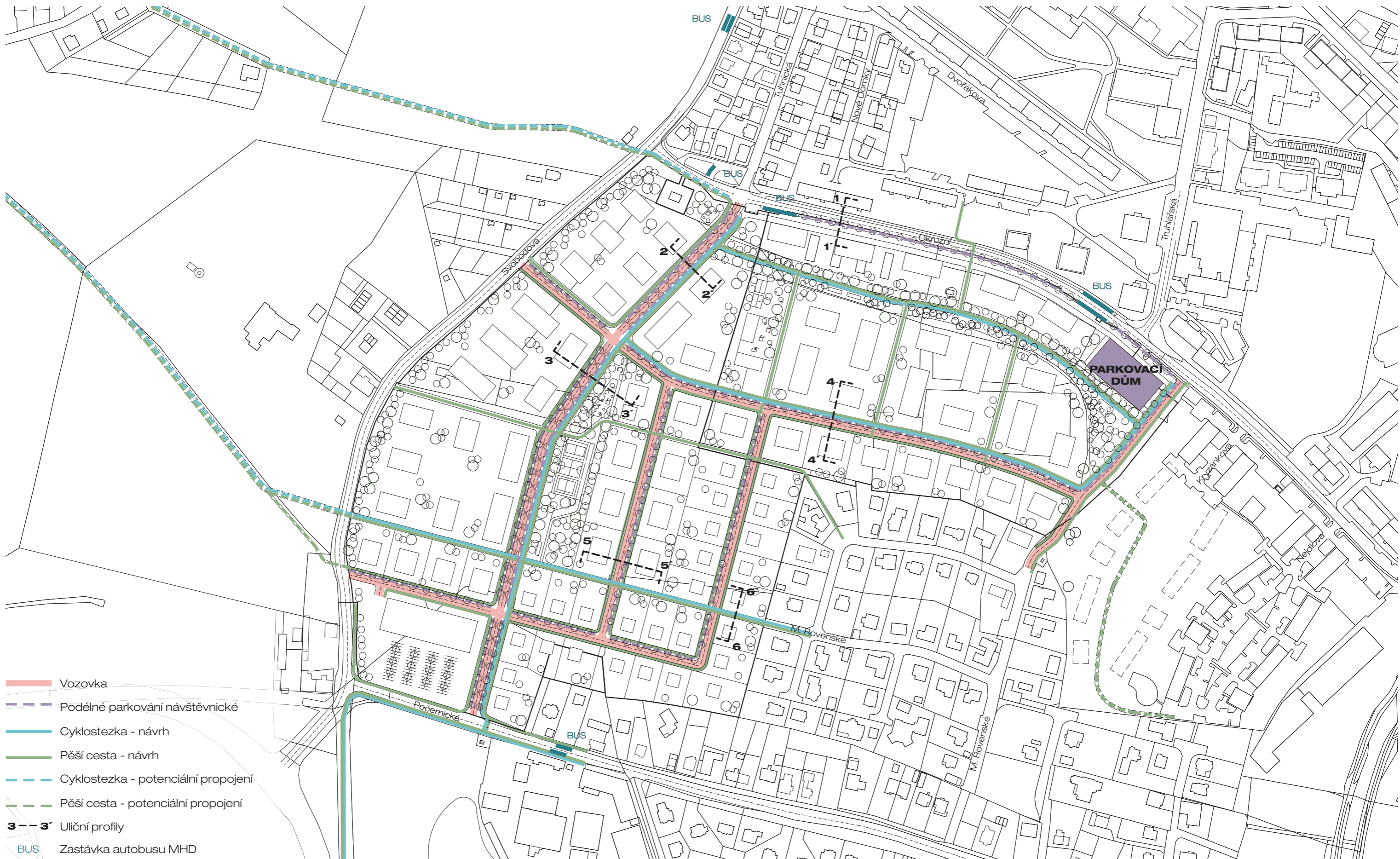


### 6. Občanská vybavenost

Nové prvky doplní stávající vybavenost Staré Role. V srdci území je komunitní centrum, nedaleká MŠ a seniorské bydlení. Na severu se počítá s obchody a parkovacím domem.



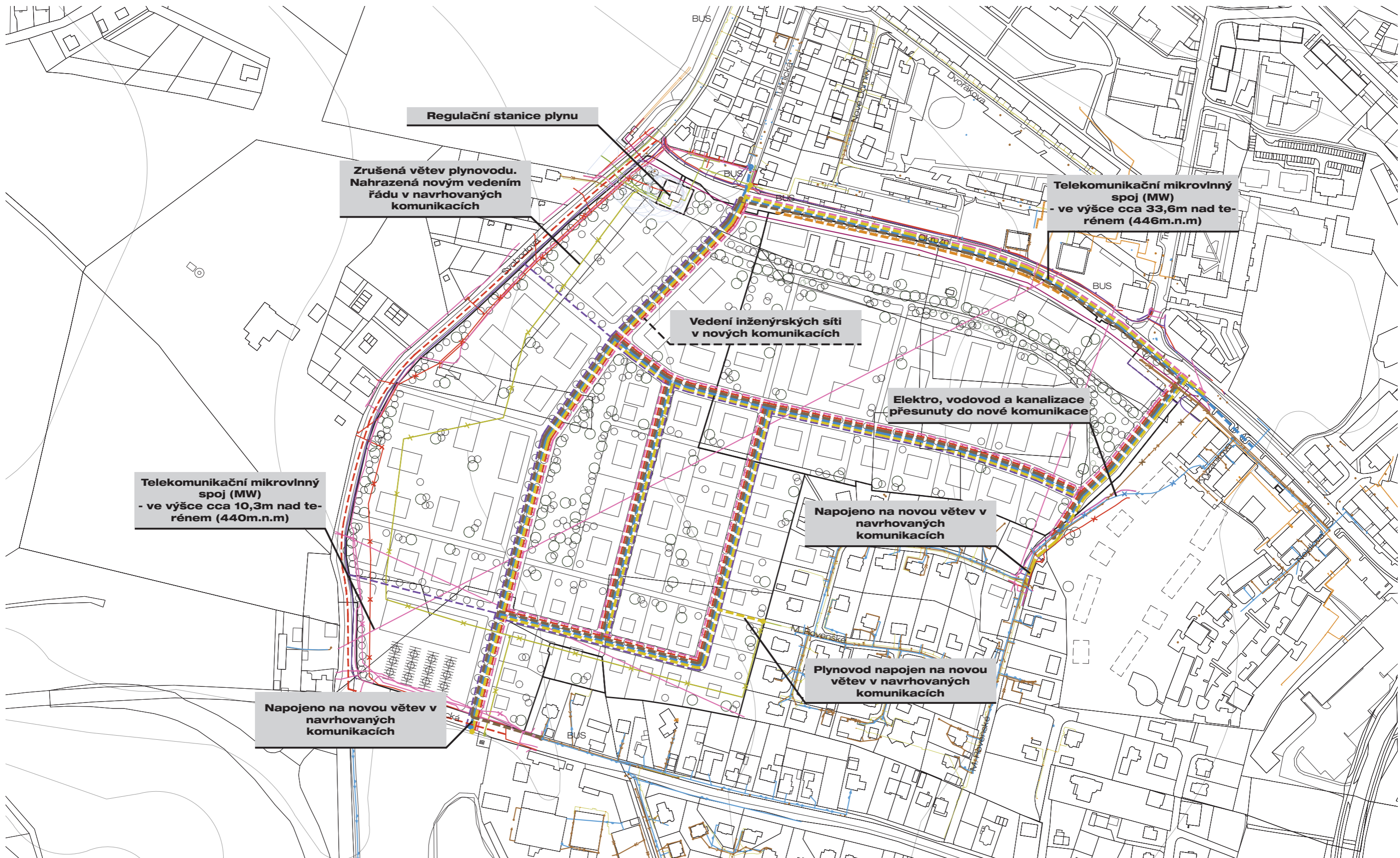




- Vozovka
- Podélné parkování návštěvnické
- Cyklostezka - návrh
- Pěší cesta - návrh
- Cyklostezka - potenciální propojení
- Pěší cesta - potenciální propojení
- 3-3** Uliční profily
- BUS Zastávka autobusu MHD



**VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 1:3000**



**Regulační stanice plynu**

**Zrušená větev plynovodu.  
Nahrazená novým vedením  
řádu v navrhovaných  
komunikacích**

**Telekomunikační mikrovlnný  
spoj (MW)  
- ve výšce cca 33,6m nad te-  
rénem (446m.n.m)**

**Vedení inženýrských sítí  
v nových komunikacích**

**Elektro, vodovod a kanalizace  
přesunuty do nové komunikace**

**Telekomunikační mikrovlnný  
spoj (MW)  
- ve výšce cca 10,3m nad te-  
rénem (440m.n.m)**

**Napojeno na novou větev v  
navrhovaných  
komunikacích**

**Napojeno na novou větev v  
navrhovaných  
komunikacích**

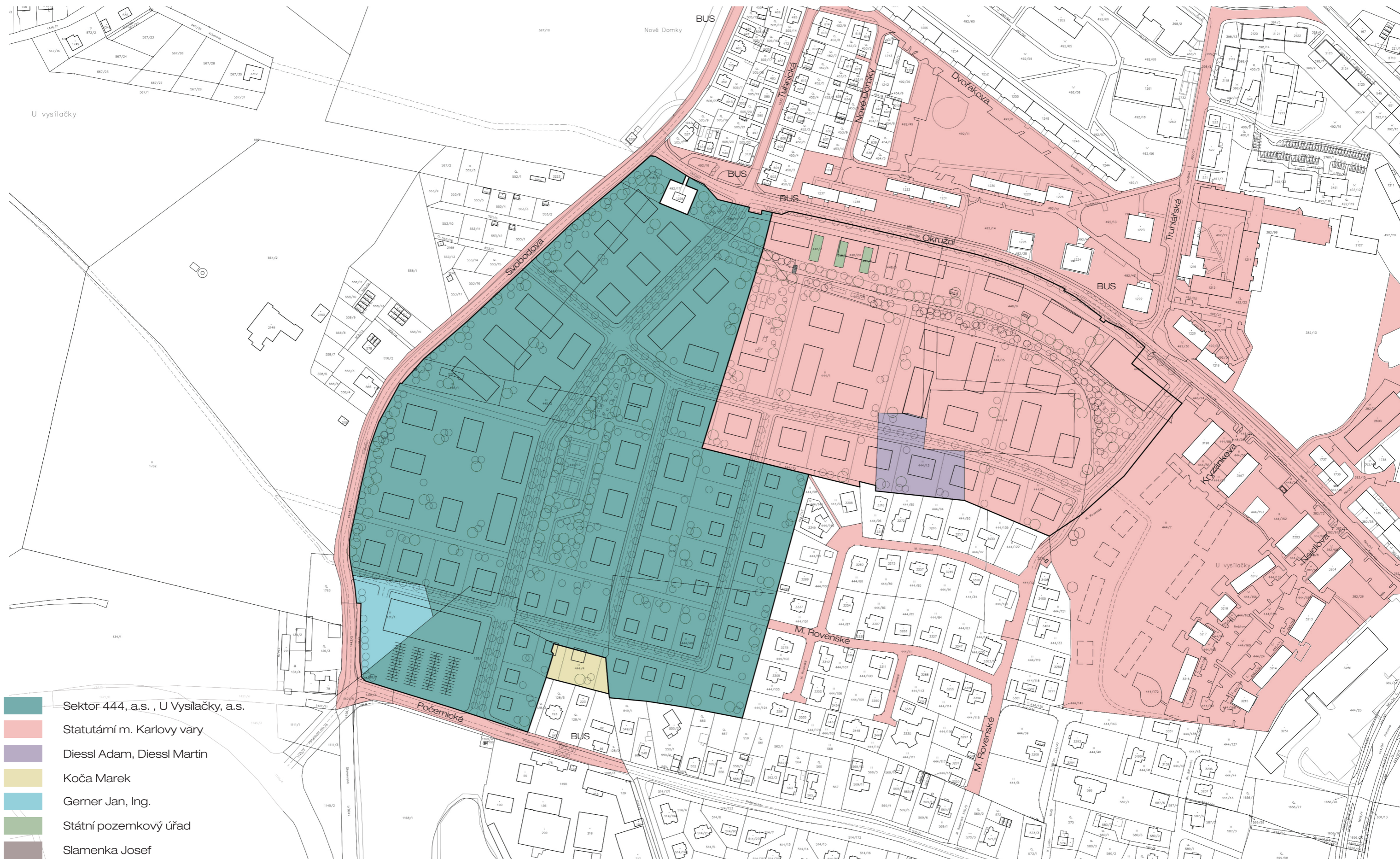
**Plynovod napojen na novou  
větev v navrhovaných  
komunikacích**



**VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1:3000**



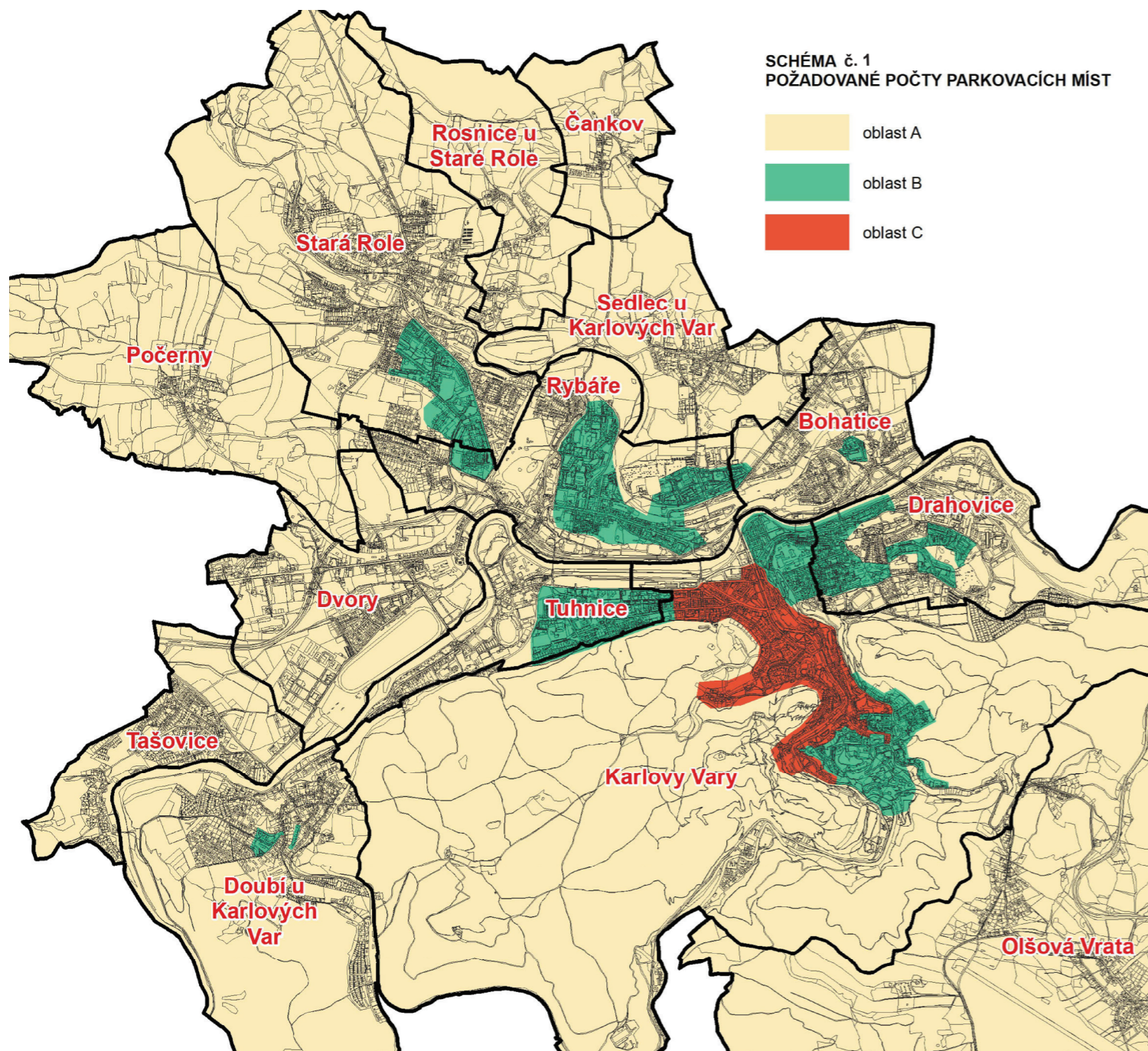
**ZÁKRES DO ORTOFOTOMAPY A KATASTRÁLNÍ MAPY 1:3000**



- Sektor 444, a.s. , U Vysílačky, a.s.
- Statutární m. Karlovy vary
- Diessl Adam, Diessl Martin
- Koča Marek
- Gerner Jan, Ing.
- Státní pozemkový úřad
- Slamenka Josef



**ZÁKRES DO KATASTRÁLNÍ MAPY S VYZNAČENÍM VLASTNICKÝCH VZTAHŮ 1:3000**



### Podmínky pro řešení dopravy v klidu

Ze zadání ÚS vyplývá, že nové hlavní stavby musí být vybavené garážemi pro min. 50% vozidel, pro zbylých 50% vozidel rezidentů a pro vozidla návštěvníků bude navrženo parkoviště. Počet potřebných parkovacích stání pro řešené území určuje výpočet v ÚP:

Oblast A - 600 vozidel / 1000 obyvatel

Oblast B - 480 vozidel / 1000 obyvatel

Oblast C - 240 vozidel / 1000 obyvatel

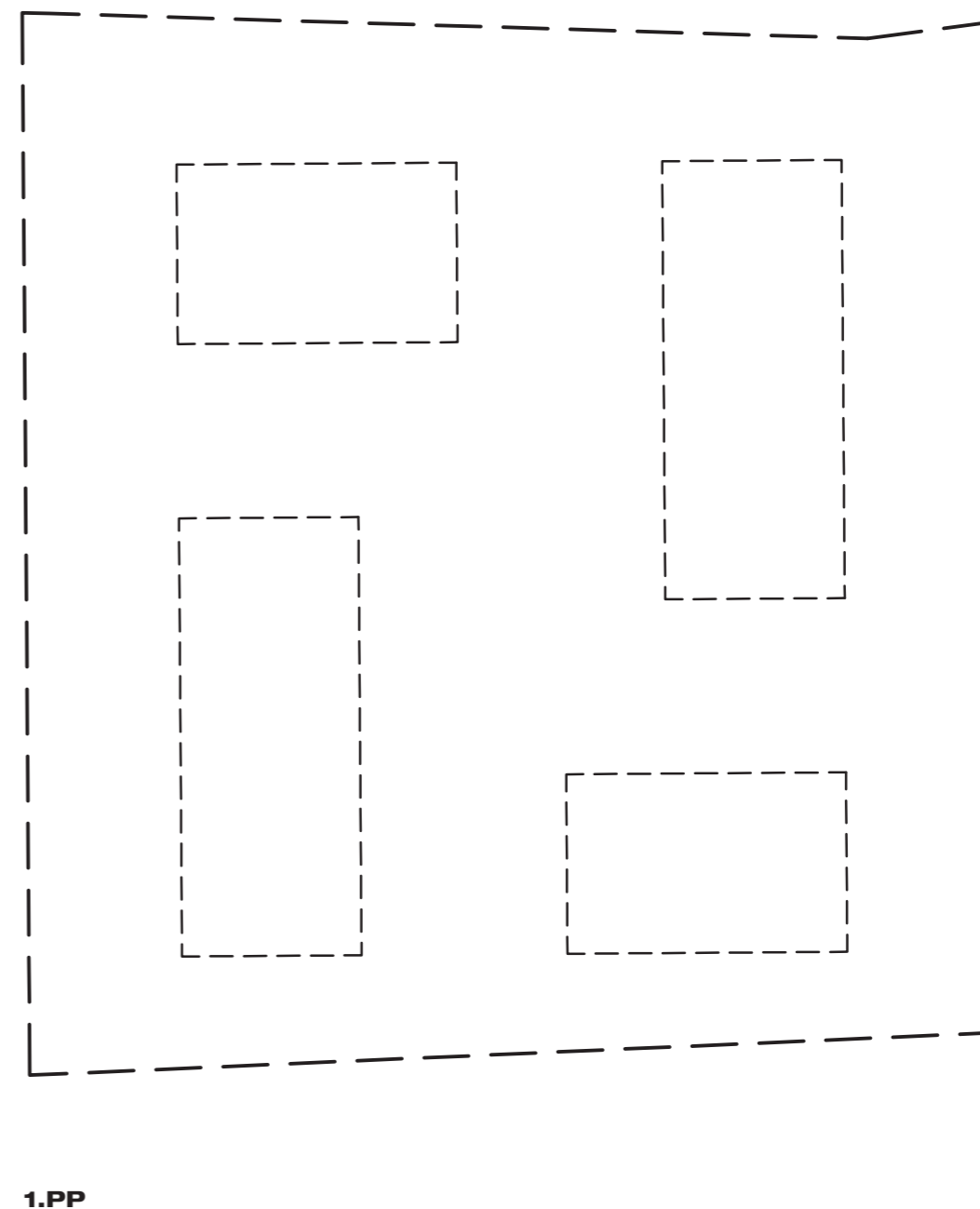
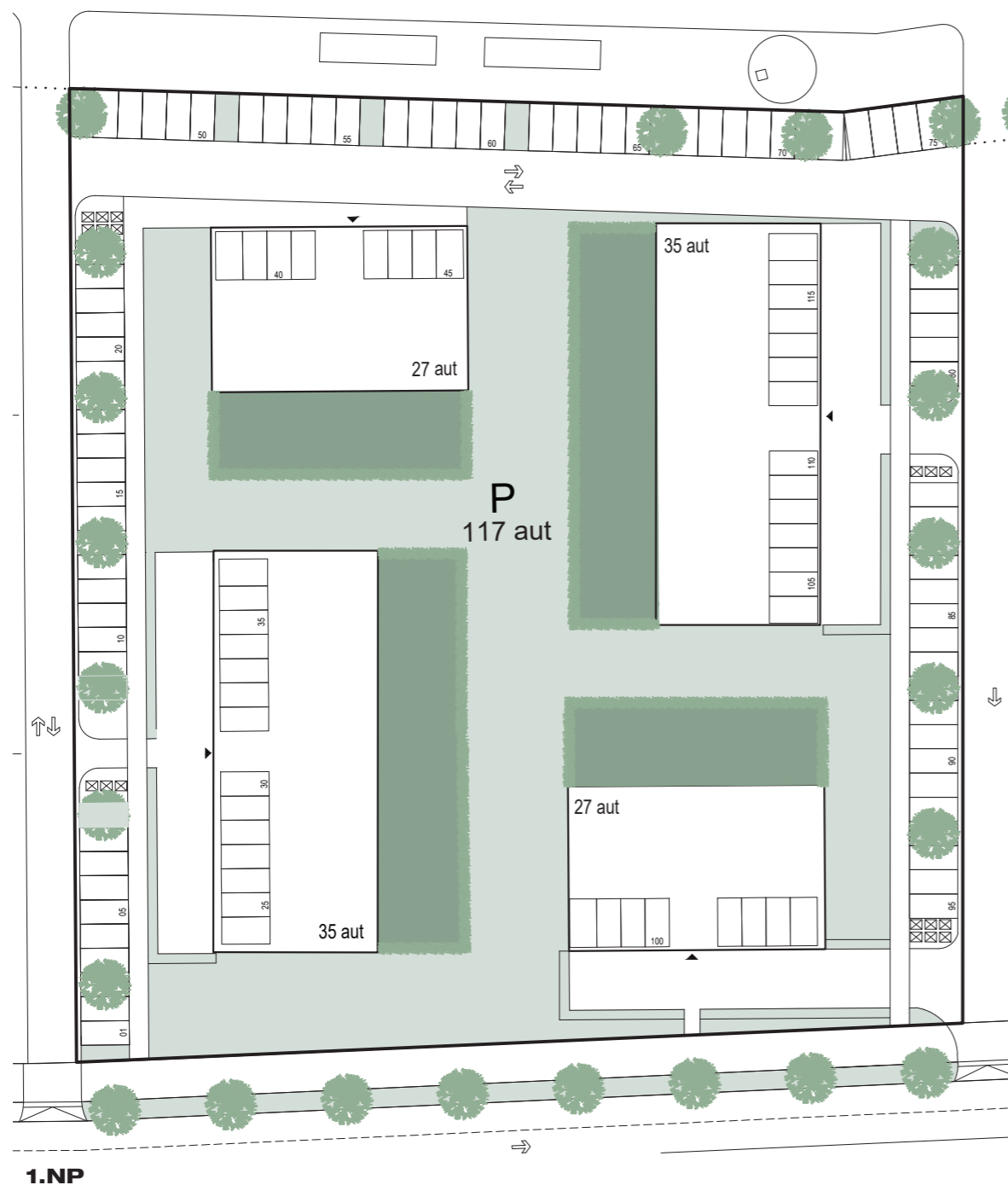
Řešené území spadá do plochy A. Počet nových obyvatel po realizaci všech etap je odhadován na 3 000. Požadovaný počet parkovacích stání je 1 500.

Všechny stavby v řešeném území jsou vybaveny kapacitami parkování na vlastním pozemku stavby. U rodinných domů se předpokládá 1-2 parkovací stání na terénu. Pro každý soubor viladomů a pro každý soubor bytových domů bude navrženo parkování v dostatečné kapacitě odpovídající počtu obytných jednotek, preferováno je řešení formou podzemních garáží v suterénu obytných domů, alternativně na terénu a v přízemí obytných domů.

Na křižovatce ulic Truhlářská, Okružní a nově navrhované komunikace je navržen parkovací dům o kapacitě 330 parkovacích stání. Tento objekt pomůže doplnit chybějící parkovací kapacity stávajícího sídliště Stará Role. Parkovací dům má 2 podzemní a 4 nadzemní podlaží.

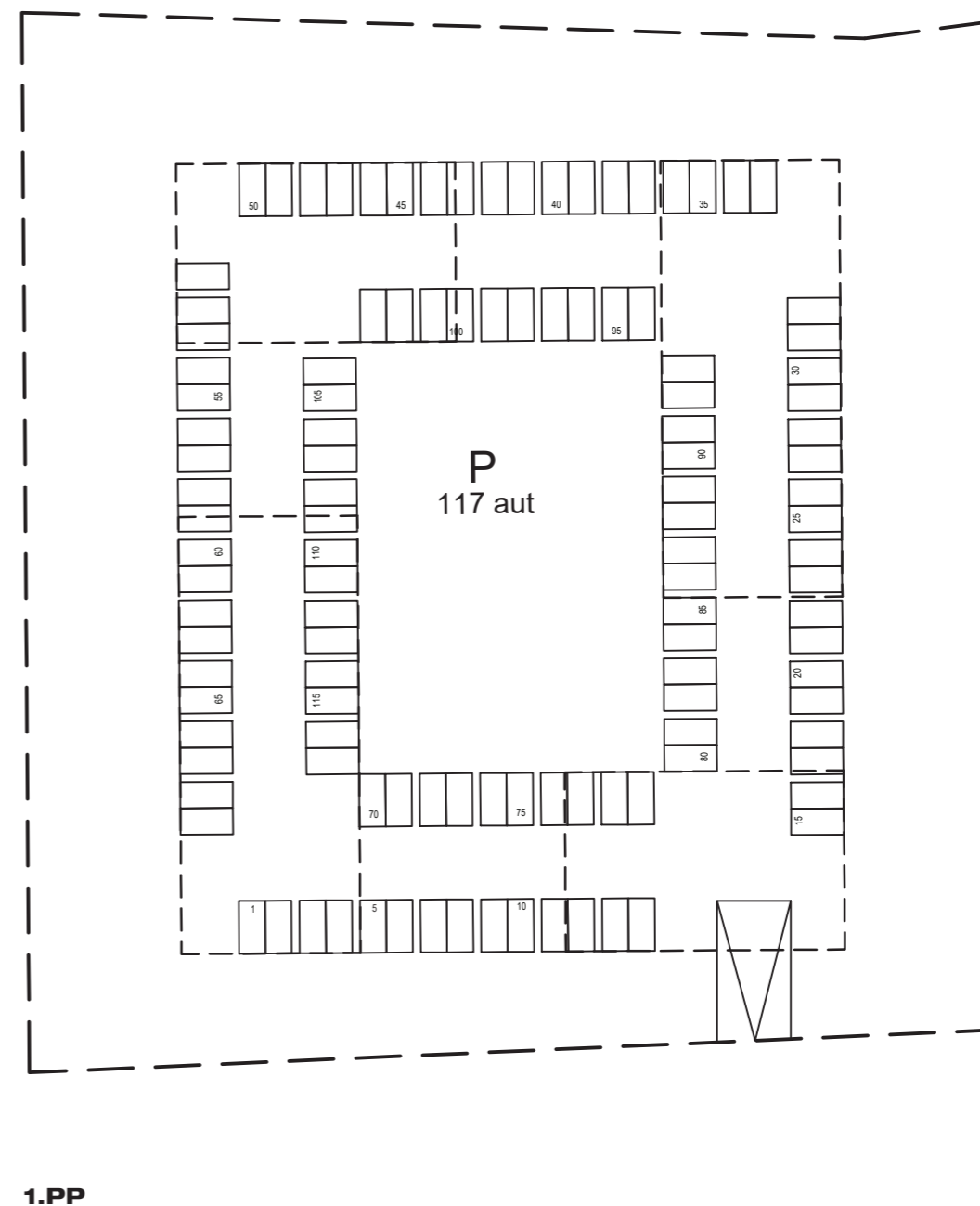
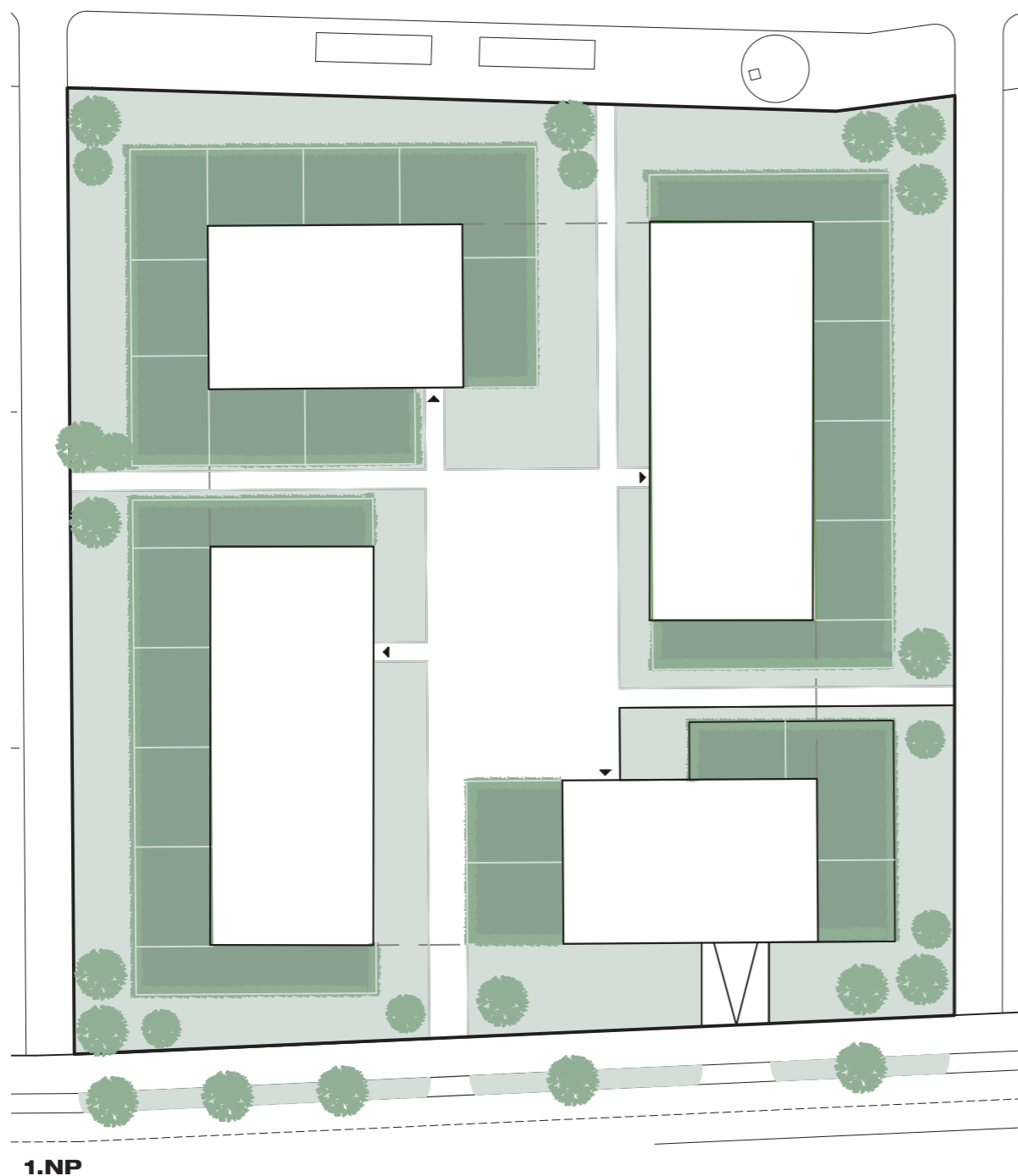
V ulicích řešeného území je v rámci stromořadí navrženo cca 350 podélných parkovacích stání pro návštěvníky území.

## VÝPOČET POTŘEBY PARKOVACÍCH STÁNÍ \_ **KAPACITY PARKOVÁNÍ**



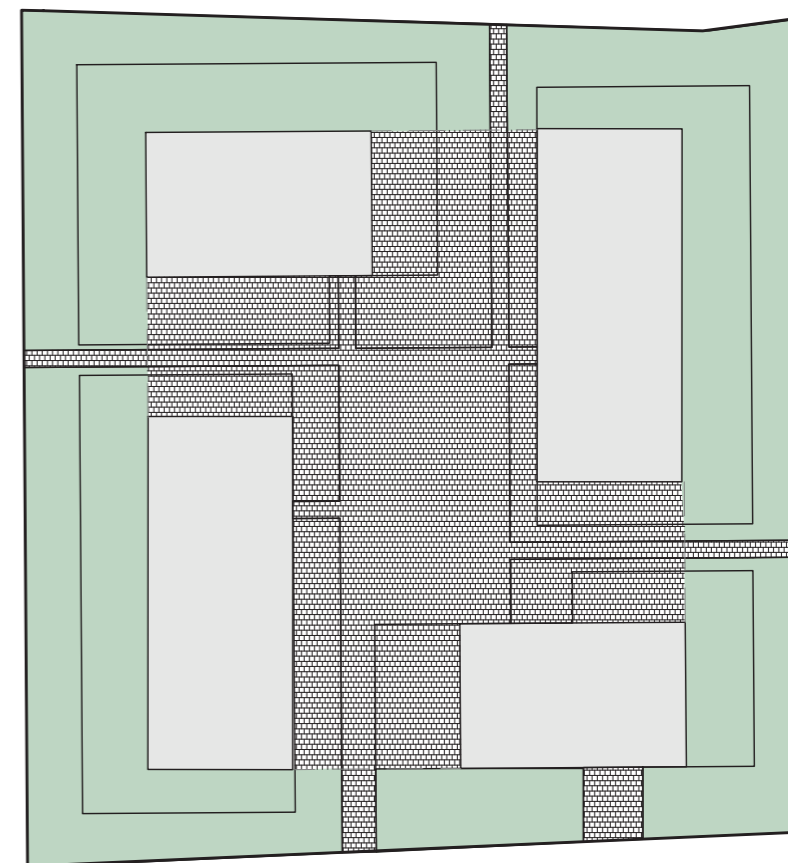
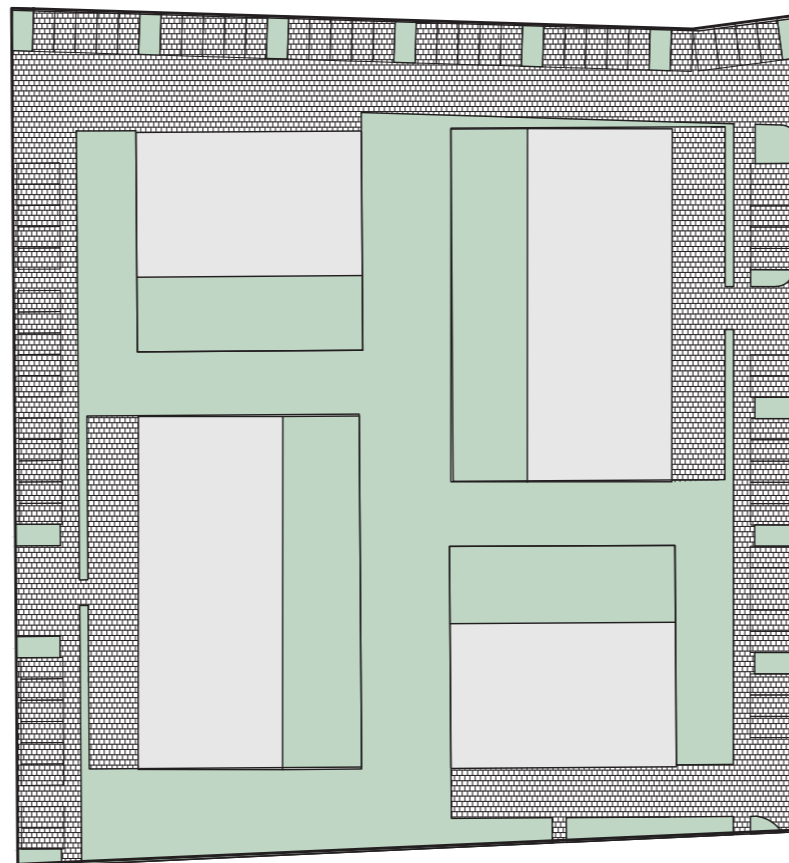
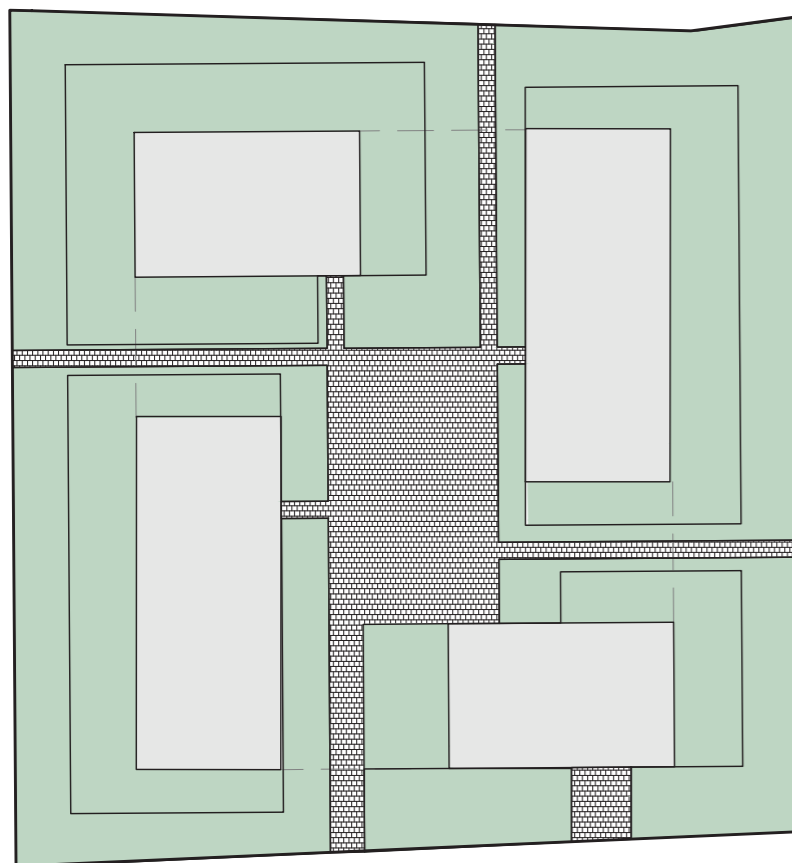
**VARIANTA 1 - PARKOVÁNÍ NA TERÉNU** Pro vzorový soubor bytových domů je potřeba parkovacích stání odhadnuta na 117. Pro každý byt je počítáno 1 parkovací stání, na podlaží je 6-8 bytů, objekty mají 4NP. Parkovací plochy jsou po obvodu pozemku a vyžadují zkapacitnění původně jen pěších cest mezi pozemky. Další parkovací plochy zaberou části 1.NP, ke kterým bude nutno zajistit příjezd. Další části 1.NP budou využity jako sklady bytů a jako technické místnosti.




## VARIANTY PARKOVÁNÍ REZIDENTŮ \_ **KAPACITY PARKOVÁNÍ**









**VARIANTA 2 - PODZEMNÍ PARKOVÁNÍ** Pro vzorový soubor bytových domů je potřeba parkovacích stání odhadnuta na 117. Pro každý byt je počítáno 1 parkovací stání, na podlaží je 6-8 bytů, objekty mají 4NP. Parkovací plochy jsou rozmístěny v suterénu, který je společný pro všechny obytné domy. Vjezd a výjezd je rovněž společný a ústí na hlavní silnici. Další část suterénu může být využita na sklady bytů a na technické místnosti. Díky minimalizaci automobilové dopravy na pozemku lze svobodněji navrhnout sadové úpravy. Lze vytvořit reprezentativnější vstup na pozemek. V celé ploše 1.NP lze navrhnout byty a k nim přičlenit soukromé zahrádky.

## VARIANTY PARKOVÁNÍ REZIDENTŮ \_ **KAPACITY PARKOVÁNÍ**

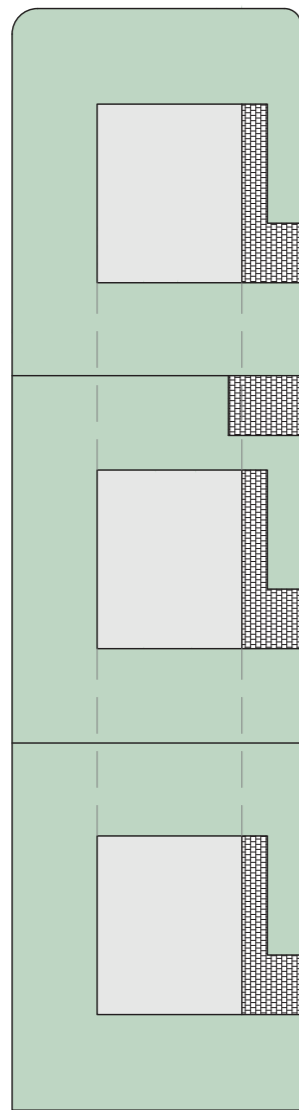


	2 312 m <sup>2</sup>	25,8%	Zastavěná část - bytové domy
	1 071 m <sup>2</sup>	12%	Ostatní nezastavěné části (zpev. cesty a plochy, bazén, angl. dvorky)
	5 569 m <sup>2</sup>	<b>62,2%</b>	<b>Ozeleněná část</b> (vč. podz. garáží)
<hr/>			
	8 954 m <sup>2</sup>	100%	Celková výměra pozemku

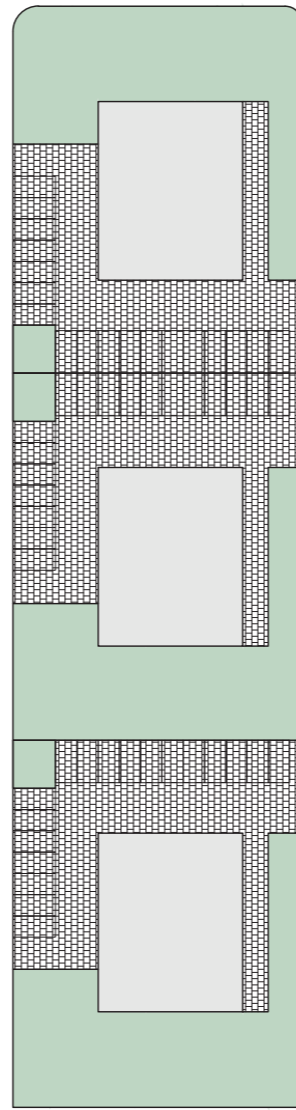
	2 312 m <sup>2</sup>	25,8%	Zastavěná část - bytové domy
	2 931 m <sup>2</sup>	32,7%	Ostatní nezastavěné části (zpev. cesty a plochy, bazén, angl. dvorky)
	3 711 m <sup>2</sup>	<b>41,5%</b>	<b>Ozeleněná část</b>
<hr/>			
	8 954 m <sup>2</sup>	100%	Celková výměra pozemku

	2 312 m <sup>2</sup>	25,8%	Zastavěná část - bytové domy
	2 587 m <sup>2</sup>	28,9%	Ostatní nezastavěné části (zpev. cesty a plochy, bazén, angl. dvorky)
	4 052 m <sup>2</sup>	<b>45,3%</b>	<b>Ozeleněná část</b> (mimo podz.garáží)
<hr/>			
	8 954 m <sup>2</sup>	100%	Celková výměra pozemku

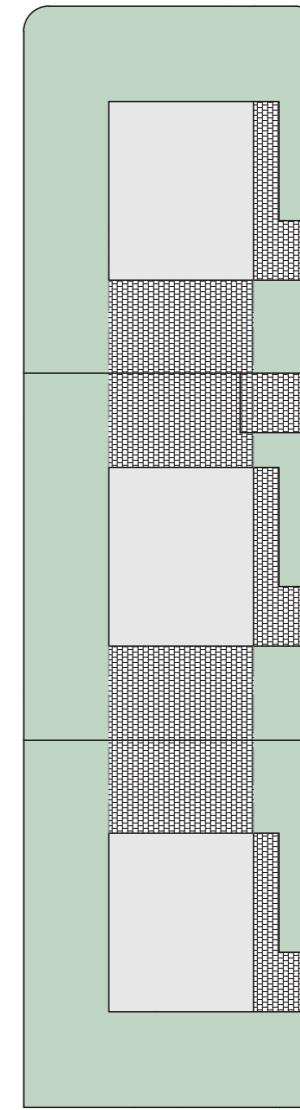
PROVĚŘENÍ REGULATIVU \_ **MINIMÁLNÍ PROCENTO OZELENĚNÍ**



	1 071 m <sup>2</sup>	24,4%	Zastavěná část - viladomy
	333 m <sup>2</sup>	7,5%	Ostatní nezastavěné části (zpev. cesty a plochy, bazén, angl. dvorky)
	2 994 m <sup>2</sup>	<b>68,1%</b>	<b>Ozeleněná část</b> (vč. podz. garáží)
4 398 m <sup>2</sup>		100%	Celková výměra pozemku

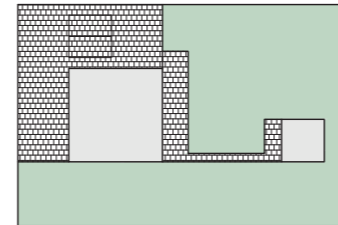





	1 071 m <sup>2</sup>	24,4%	Zastavěná část - viladomy
	1 703 m <sup>2</sup>	38,7%	Ostatní nezastavěné části (zpev. cesty a plochy, bazén, angl. dvorky)
	1 623 m <sup>2</sup>	<b>36,9%</b>	<b>Ozeleněná část</b>
4 398 m <sup>2</sup>		100%	Celková výměra pozemku



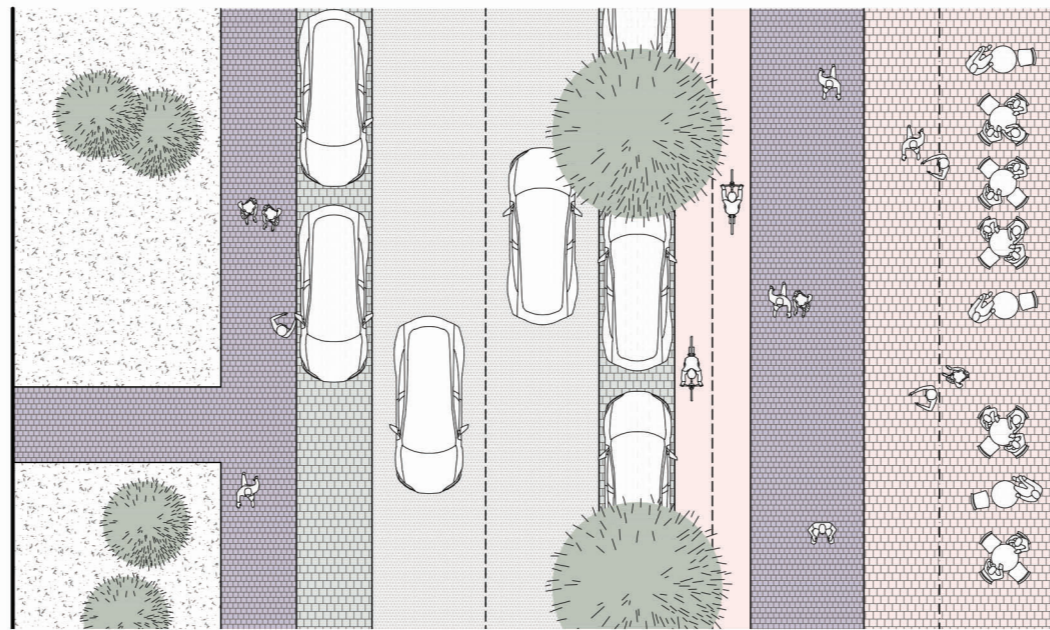
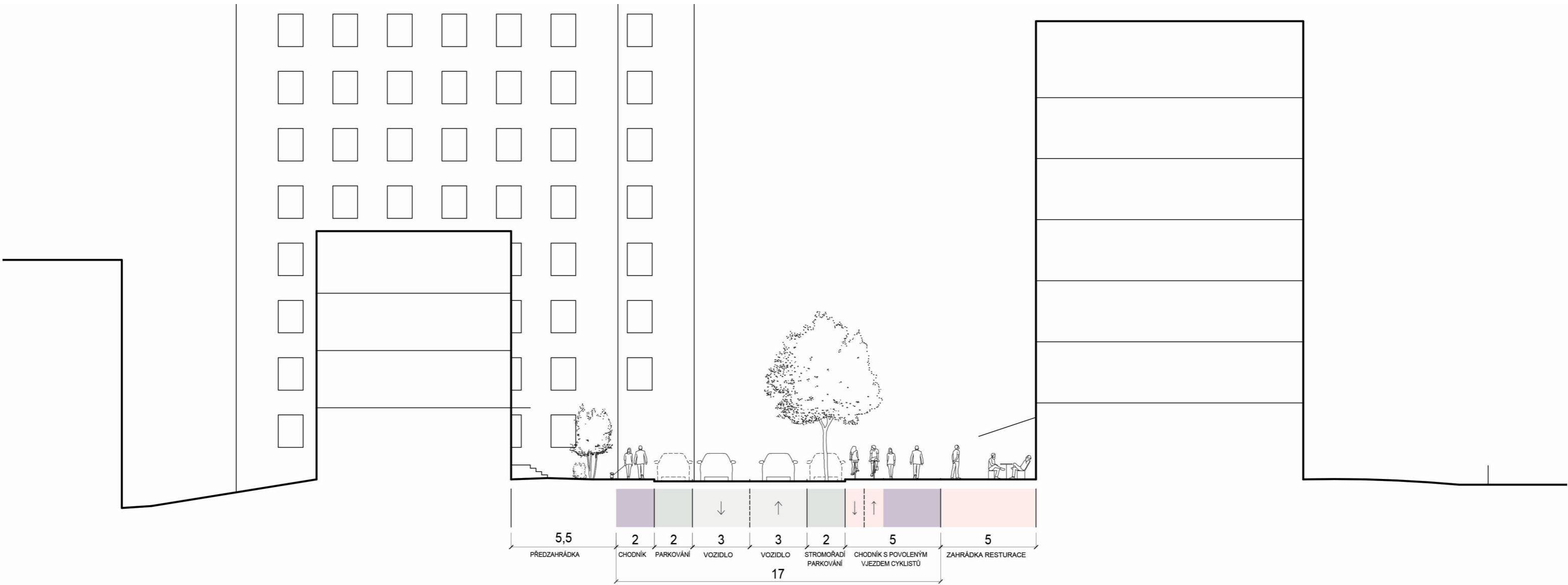
	1 071 m <sup>2</sup>	24,4%	Zastavěná část - viladomy
	1 070 m <sup>2</sup>	24,3%	Ostatní nezastavěné části (zpev. cesty a plochy, bazén, angl. dvorky)
	2 257 m <sup>2</sup>	<b>51,3%</b>	<b>Ozeleněná část</b> (mimo podz.garáží)
4 398 m <sup>2</sup>		100%	Celková výměra pozemku

PROVĚŘENÍ REGULATIVU \_ **MINIMÁLNÍ PROCENTO OZELENĚNÍ**

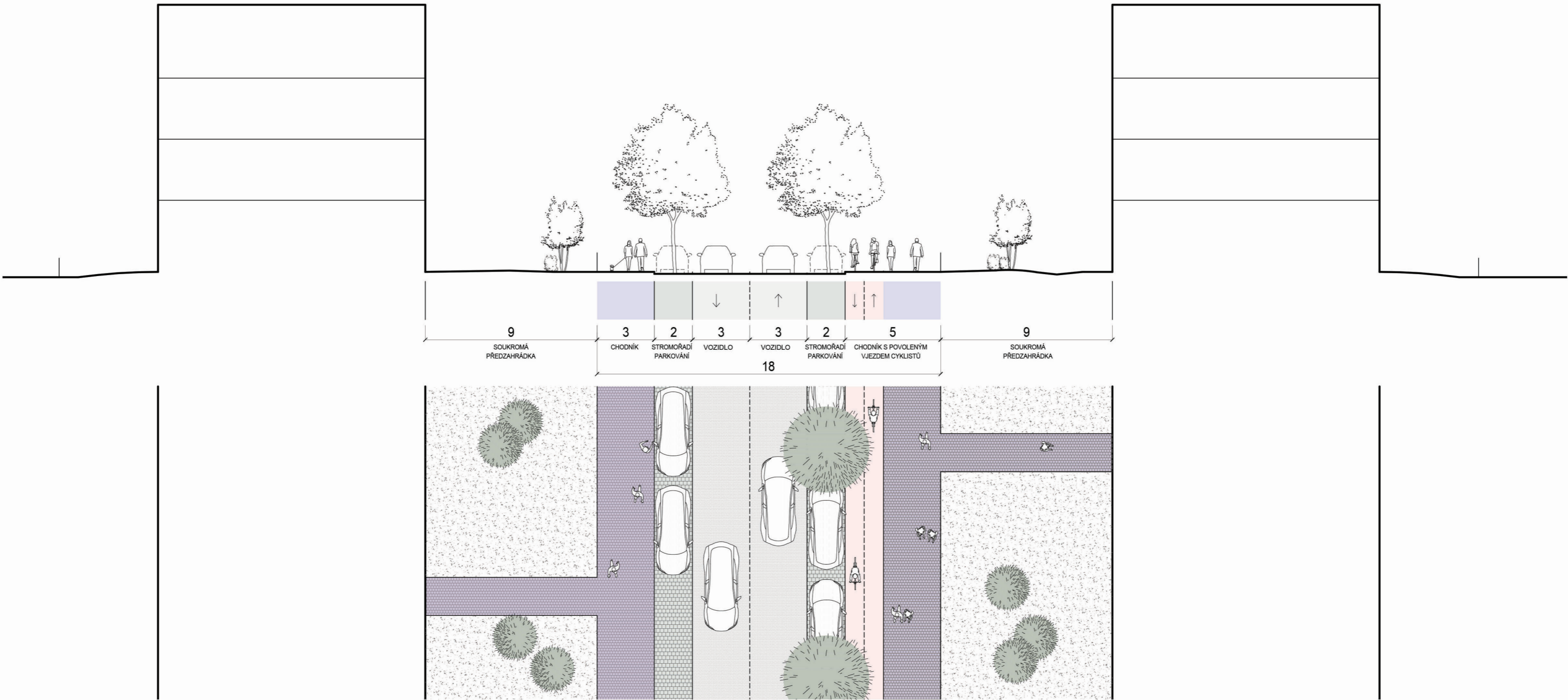


	146 m <sup>2</sup>	14,3%	Zastavěná část - rodinný dům
	251 m <sup>2</sup>	24,6%	Ostatní nezastavěné části (zpev. cesty a plochy, bazén, angl. dvorky)
	625 m <sup>2</sup>	<b>61,1%</b>	<b>Ozeleněná část</b>
<hr/>			
	1 022 m <sup>2</sup>	100%	Celková výměra pozemku

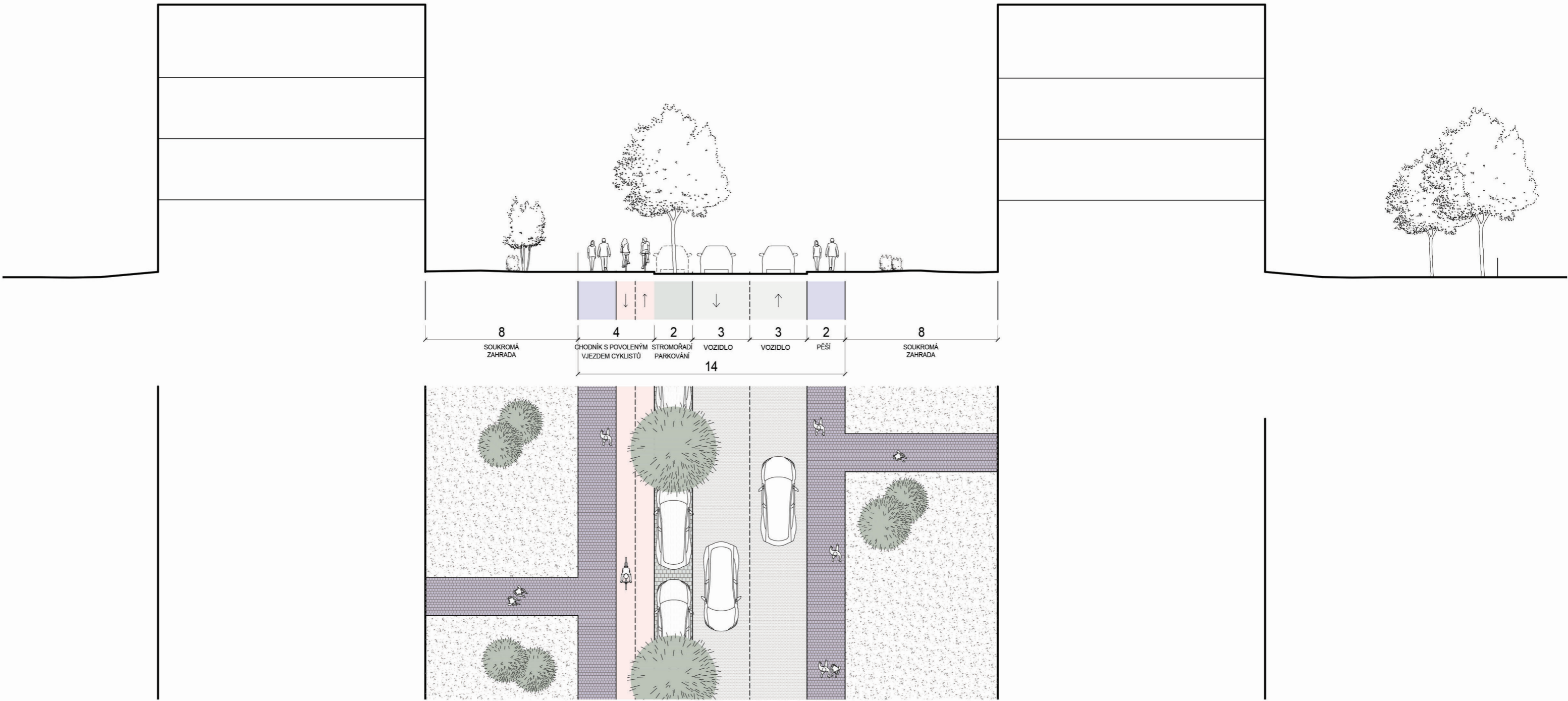
PROVĚŘENÍ REGULATIVU \_ **MINIMÁLNÍ PROCENTO OZELENĚNÍ**



0 5m 1:200

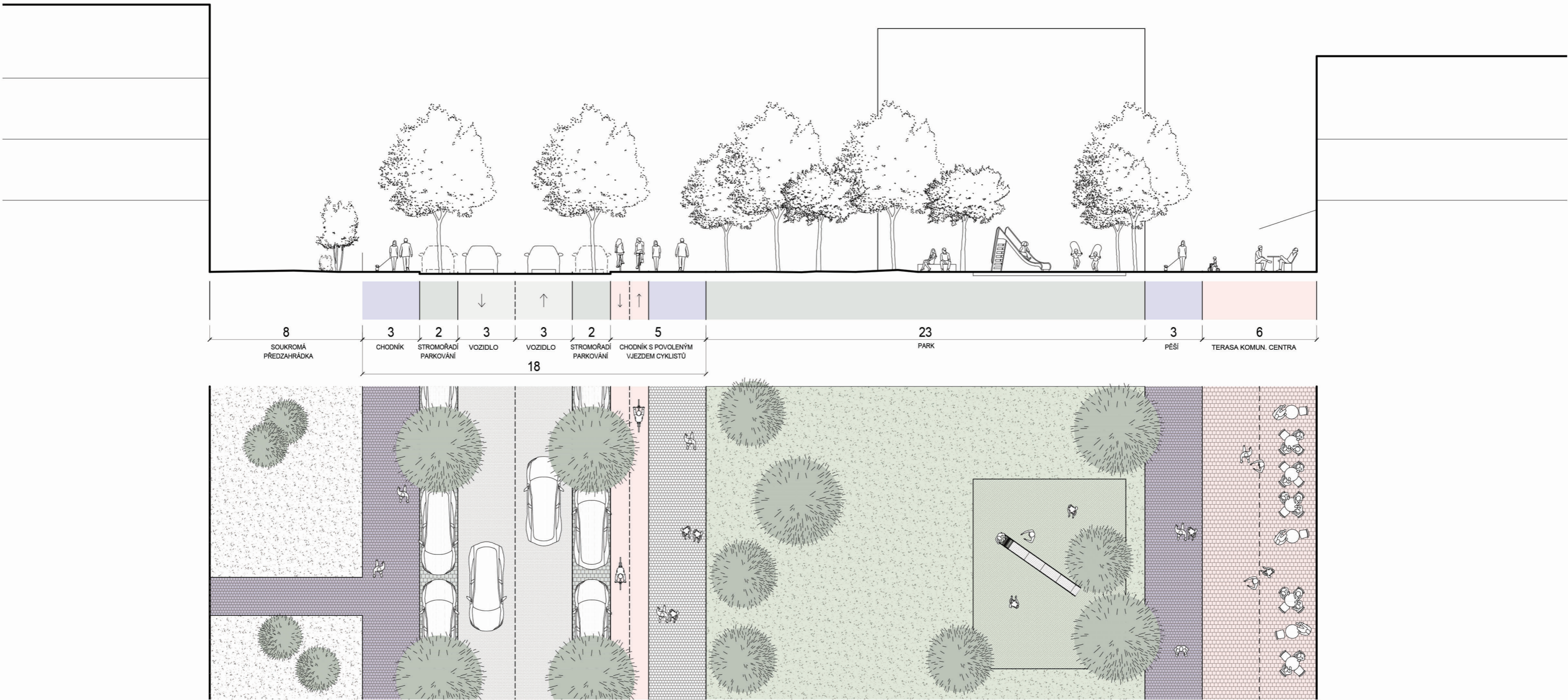


0 5m 1:200



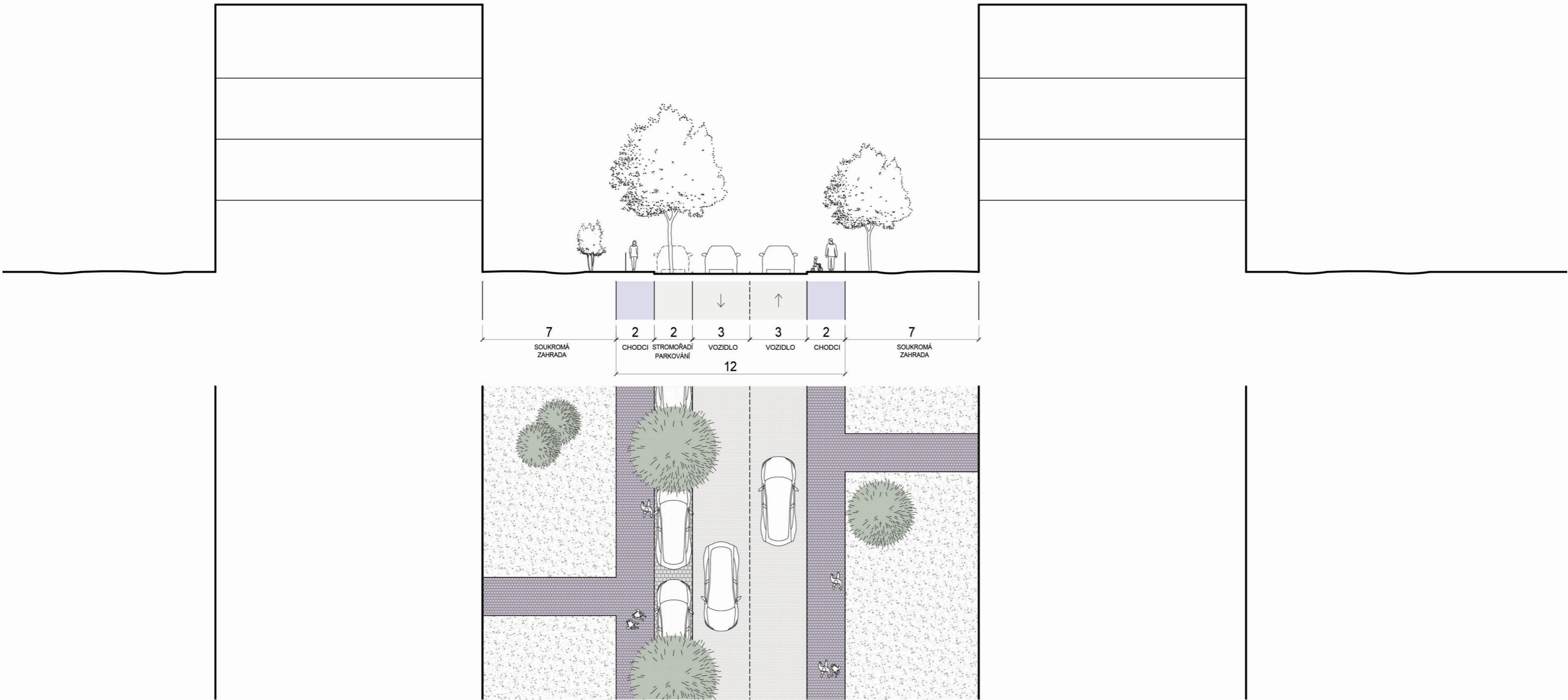
0 5m 1:200

3\_HLAVNÍ ULICE VE SMĚRU VÝCHOD-ZÁPAD \_ **ULIČNÍ PROFILY**

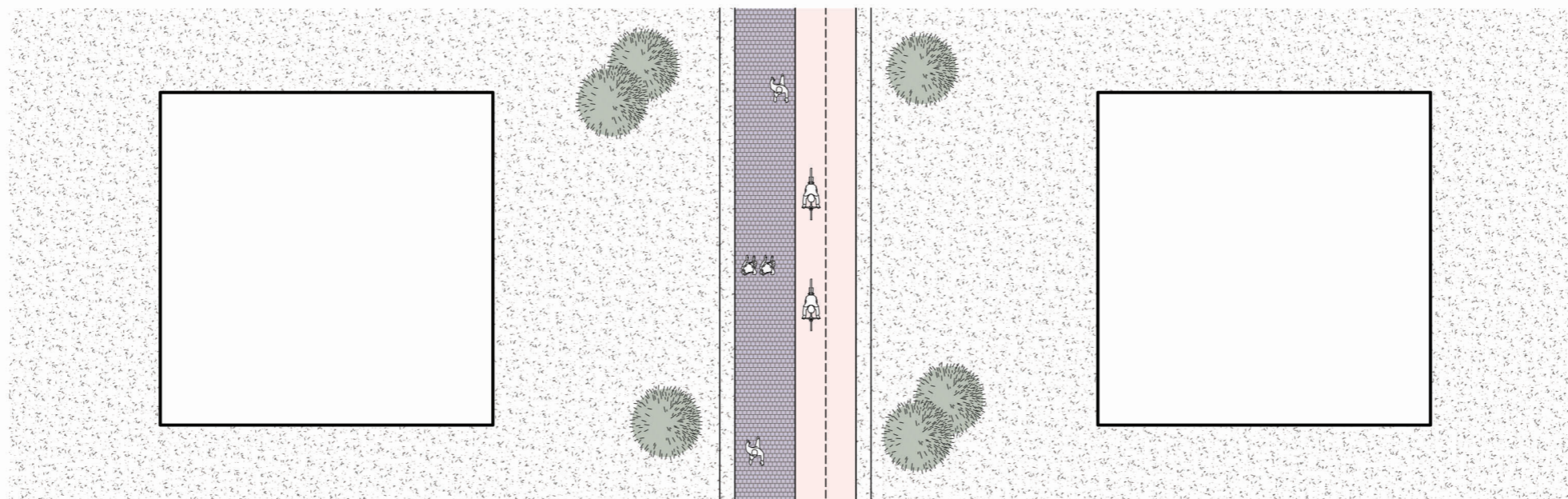
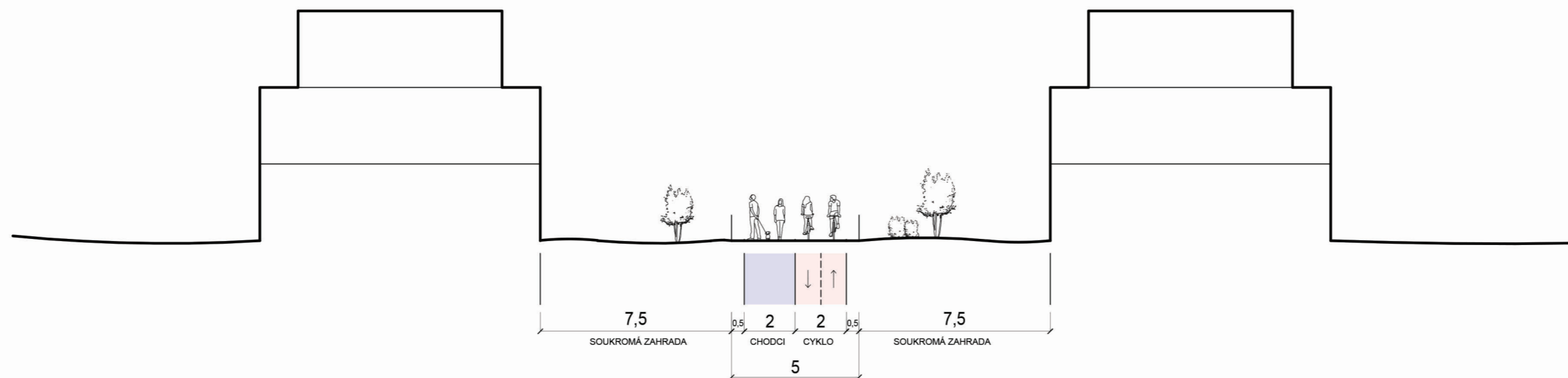


0 5 m 1:200

4\_HLAVNÍ ULICE VE SMĚRU SEVER-JIH A PARK \_ **ULIČNÍ PROFILY**

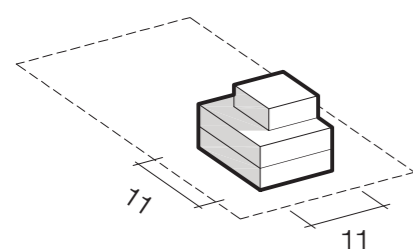


0 5 m 1:200



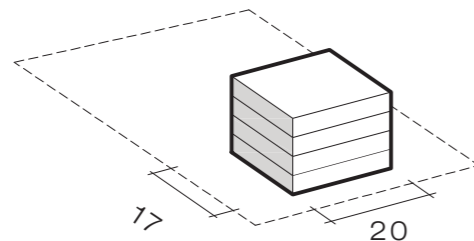
0 5 m 1:200

6\_PĚŠÍ STEZKA NAVAZUJÍCÍ NA ULICI M. ROVENSKÉ \_ **ULIČNÍ PROFILY**



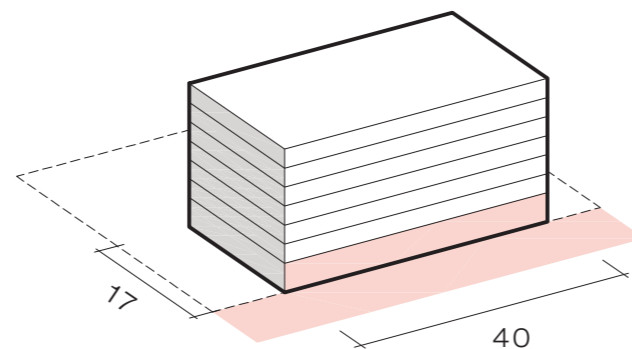
### Rodinný dům

- plocha: 11 x 11 m
- podlaží: 2,5 NP
- HPP: 300 m<sup>2</sup>
- pozemek: 850 - 1 500 m<sup>2</sup>



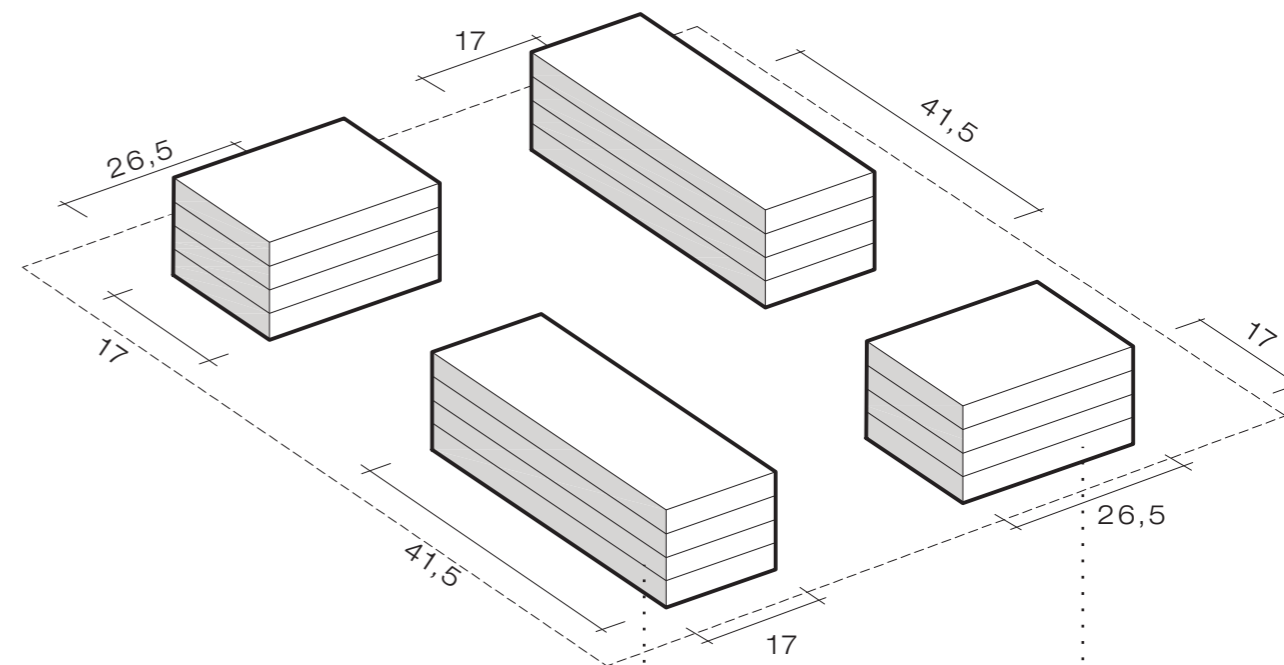
### Viladům

- plocha: 17 x 20 m
- podlaží: 4 NP
- HPP: 1360 m<sup>2</sup>
- pozemek: 1 100 - 1 600 m<sup>2</sup>



### Bytový dům s obchody

- plocha: 40 x 17 m
- podlaží: 7 NP
- HPP: 4760 m<sup>2</sup>



### Obytný soubor

- Bytový dům A
- plocha: 41,5x17 m
  - podlaží: 4 NP
  - HPP: 2800 m<sup>2</sup>

- Bytový dům B
- plocha: 26,5x17 m
  - podlaží: 4 NP
  - HPP: 1 800 m<sup>2</sup>



### 5. Typologie bydlení

Petrou paletu různých typů bydlení utváří bytové domy s obchodním parterem, soubory bytových domů, viladomy a rodinné domy. Objem i výška klesá směrem od severu k jihu.

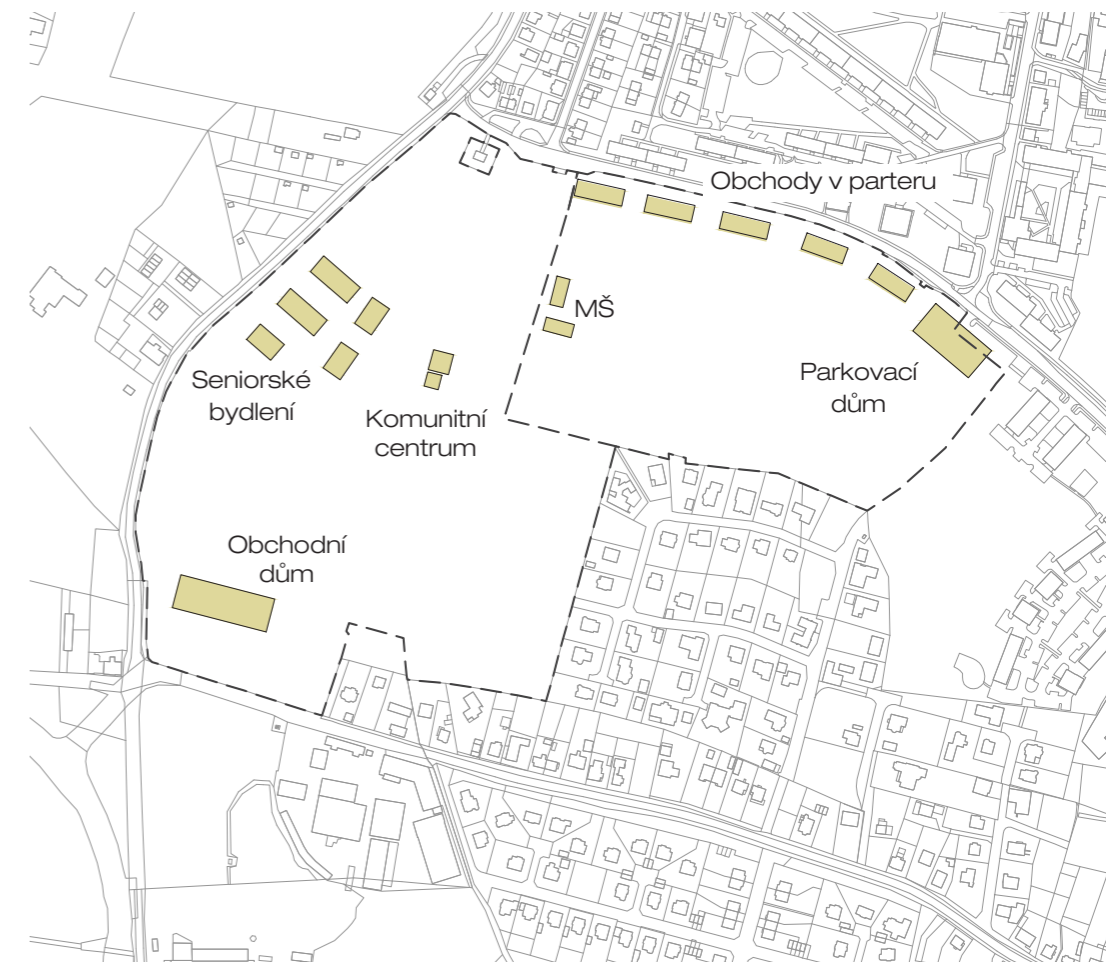




#### 4. Zeleň

Dopravní komunikace jsou lemovány stromořadími. Uprostřed území je navržen centrální park s převážně sportovní náplní. Lineární park slouží k procházkám a prostupnosti území.





### 6. Občanská vybavenost

Nové prvky doplní stávající vybavenost Staré Role. V srdci území je komunitní centrum, nedaleká MŠ a seniorské bydlení. Na severu se počítá s obchody a parkovacím domem.











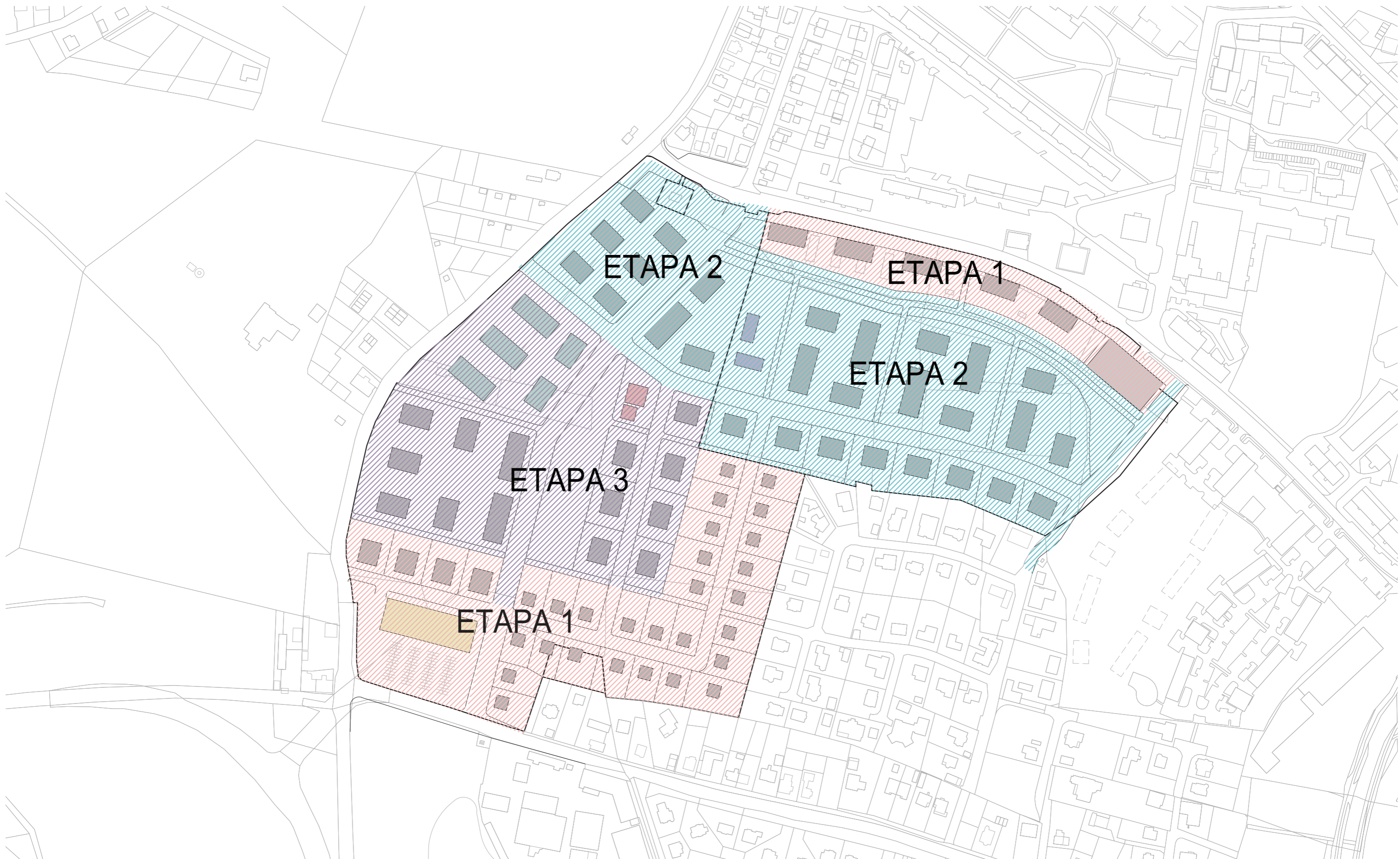


Část území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Výměra bloků A1-B9 (m <sup>2</sup> )	Povolené % zastavění	Typ objektu	Počet	Podlaží	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Zastavěná plocha typu objektu (m <sup>2</sup> )	Zastavěná plocha v části území (m <sup>2</sup> )	HPP (m <sup>2</sup> )	HPP celkové (m <sup>2</sup> )	Navržené % zastavění	ČPP (m <sup>2</sup> ) (=HPP*0,64)	Počet bytových jednotek	Počet osob (=ČPP/25)
A	130 206	28 079	40	Rodinný dům	27	2,5	121	3 267	3 267	8 168	8 168	11,64%	5 osob/RD	27,0	135
		47 069	25	Viladům A	6	4	357	2 142	11 560	8 568	46 240	24,56%	37 318	497,6	1 493
				Viladům B	6	4	408	2 448		9 792					
				Viladům C	5	4	340	1 700		6 800					
				Bytový dům A	7	4	450,5	3 154		12 614					
				Bytový dům B	3	4	705,5	2 117		8 466					
		12 457	25	Seniorské bydlení A	3	4	705,5	2 117	3 018	8 466	12 070	24,22%			
				Seniorské bydlení B	2	4	450,5	901		3 604					
		10 447	?	Komunitní centrum	1	3	433	433	2 673	1 299	5 779	25,59%			
				Komerce	1	2	2240	2 240		4 480					
Celkem					<b>61</b>						<b>72 257</b>			<b>524,6</b>	<b>1 628</b>
B	73 369	45 885	25	Viladům A	7	4	357	2 499	11 485	9 996	53 183	25,03%	34 037	421,6	1 361
				Viladům C	1	4	340	340		1 360					
				Bytový dům A	6	4	450,5	2 703		10 812					
				Bytový dům B	5	4	705,5	3 528		14 110					
				Bytový dům C	3	7	495	1 485		10 395					
				Bytový dům D	2	7	465	930		6 510					
		6 013	?	MŠ	2	2	264	528	2 418	1 056	12 396	40,21%			
				Parkovací dům 2PP+4NP	1	6	1890	1 890		11 340					
				Celkem						<b>27</b>					
CELKEM A+B:		203 575	149 950		88						137 836			946	2 989

Počet objektů, HPP, počet bytových jednotek a počet osob \_ **PŘIBLIŽNÉ KAPACITY ZÁSTAVBY**

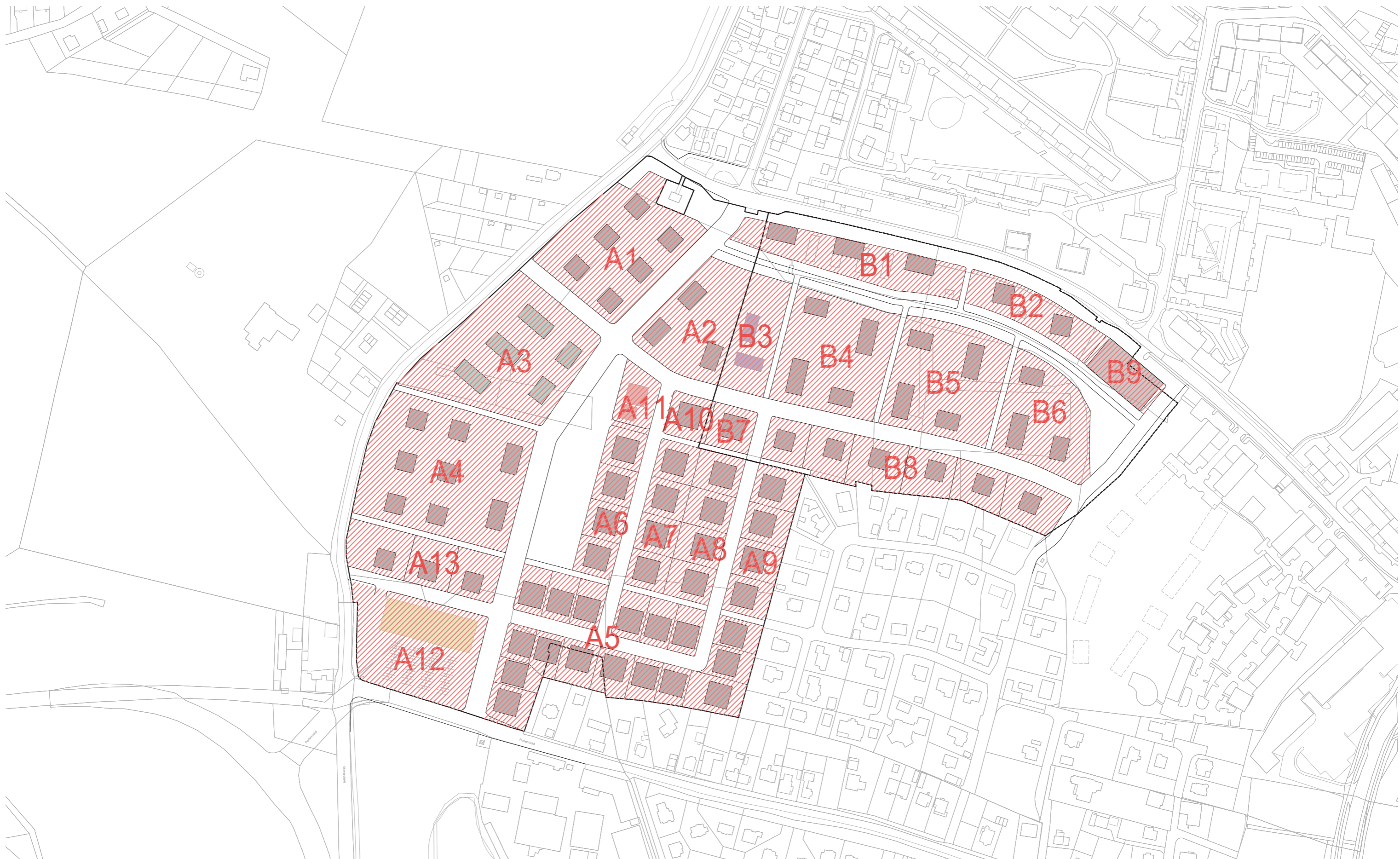
Část území	LV	Vlastnické právo	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra dle KN (m2)	Řešená část pozemku (m2)	součet m2	součet m2	součet m2
A	5865	CNGR - U Vysílačky a.s., a Sektor 444, a.s.	444/10	Ostatní plocha	9 543		128 713	130 206	204 181
			444/12	Trvalý travní porost	83 159				
			444/49	Trvalý travní porost	13 850				
			445/1	Zahrada	1 781				
			445/2	Trvalý travní porost	2 064				
			448/10	Ostatní plocha	1 125				
			448/19	Ostatní plocha	1 885				
			2775	Ostatní plocha	115				
	1583	Gerner Jan, Ing.	131/1	Trvalý travní porost	3 521				
	1535	CNGR - U Vysílačky a.s., a Sektor 444, a.s.	128/1	Ostatní plocha	11 670				
	4536	Koča Marek	444/4	Trvalý travní porost	1 493		1 493		
4793	GasNet, s.r.o.	1239	Zastavěná plocha a nádvoří	64	zřejmě nelze zahmout do návrhu	606			
		492/17	Ostatní plocha	542					
B	1	Statutární město Karlovy Vary	444/32	Trvalý travní porost	632		68 570	73 369	
			444/1	Trvalý travní porost	23 639				
			444/28	Trvalý travní porost	1 701				
			448/20	Ostatní plocha	6 577				
			448/6	Ostatní plocha	164				
			448/9	Ostatní plocha	5 168				
			2663	Ostatní plocha	27				
			2662	Ostatní plocha	26				
			448/2 část	Ostatní plocha	5 997	5 717			
			444/21	Trvalý travní porost	8 347				
			444/14	Trvalý travní porost	6 725				
			444/15	Trvalý travní porost	3 782				
	444/7 část	Trvalý travní porost	35 755	6 065					
	1323	Slamenka Josef, Ing.	2755	Ostatní plocha	21		21		
	401	Diessl Adam, Diessl Martin	444/13	Trvalý travní porost	4 246		4 246		
10002	Státní pozemkový úřad	448/3	Ostatní plocha	183		532			
		448/4	Ostatní plocha	177					
		448/5	Ostatní plocha	172					

ŘEŠENÉ POZEMKY A JEJICH VÝMĚRY \_ **KAPACITY ZÁSTAVBY**

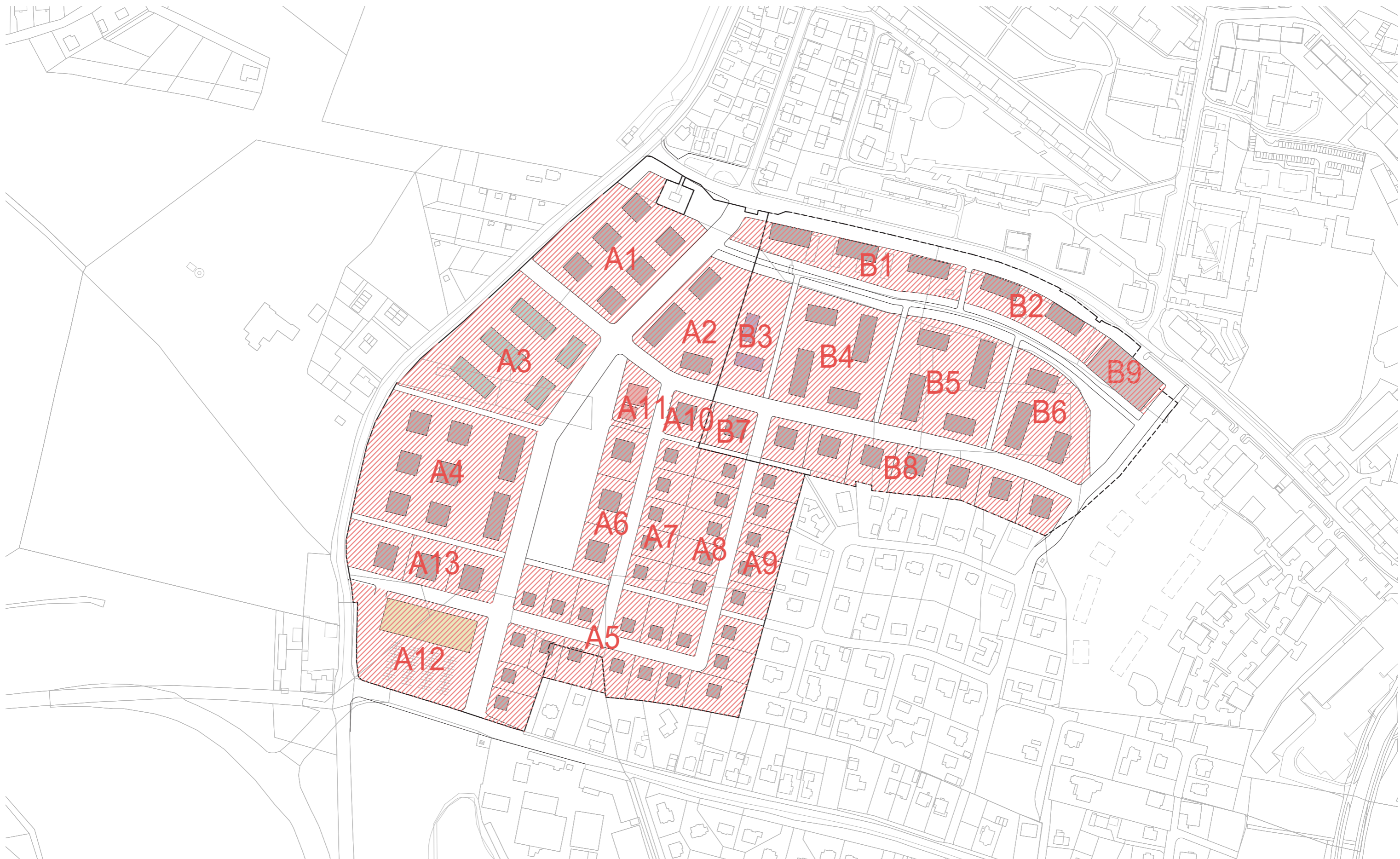


**SCHÉMA ETAPIZACE**

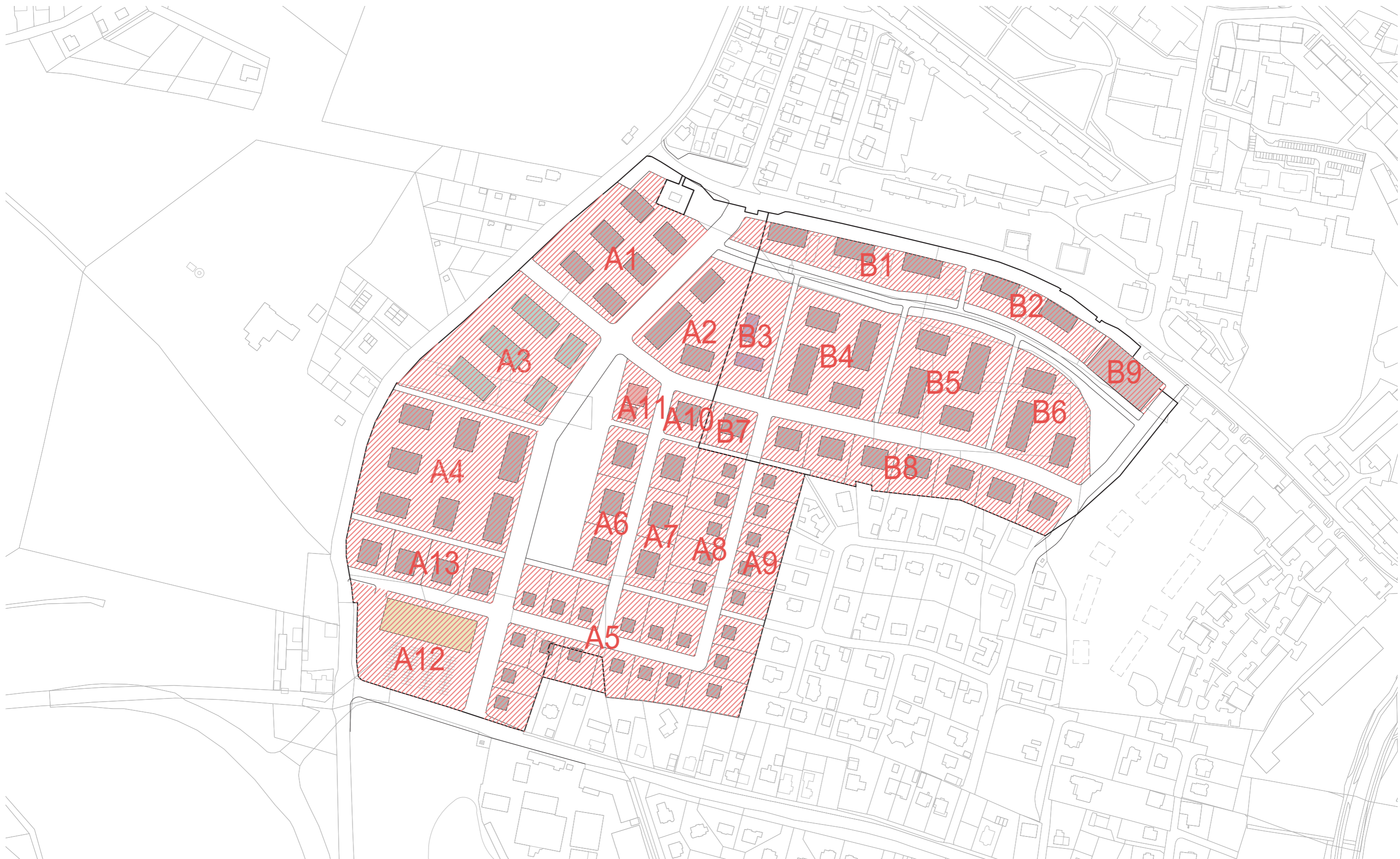
## **04**\_VARIANTY ZASTAVĚNÍ



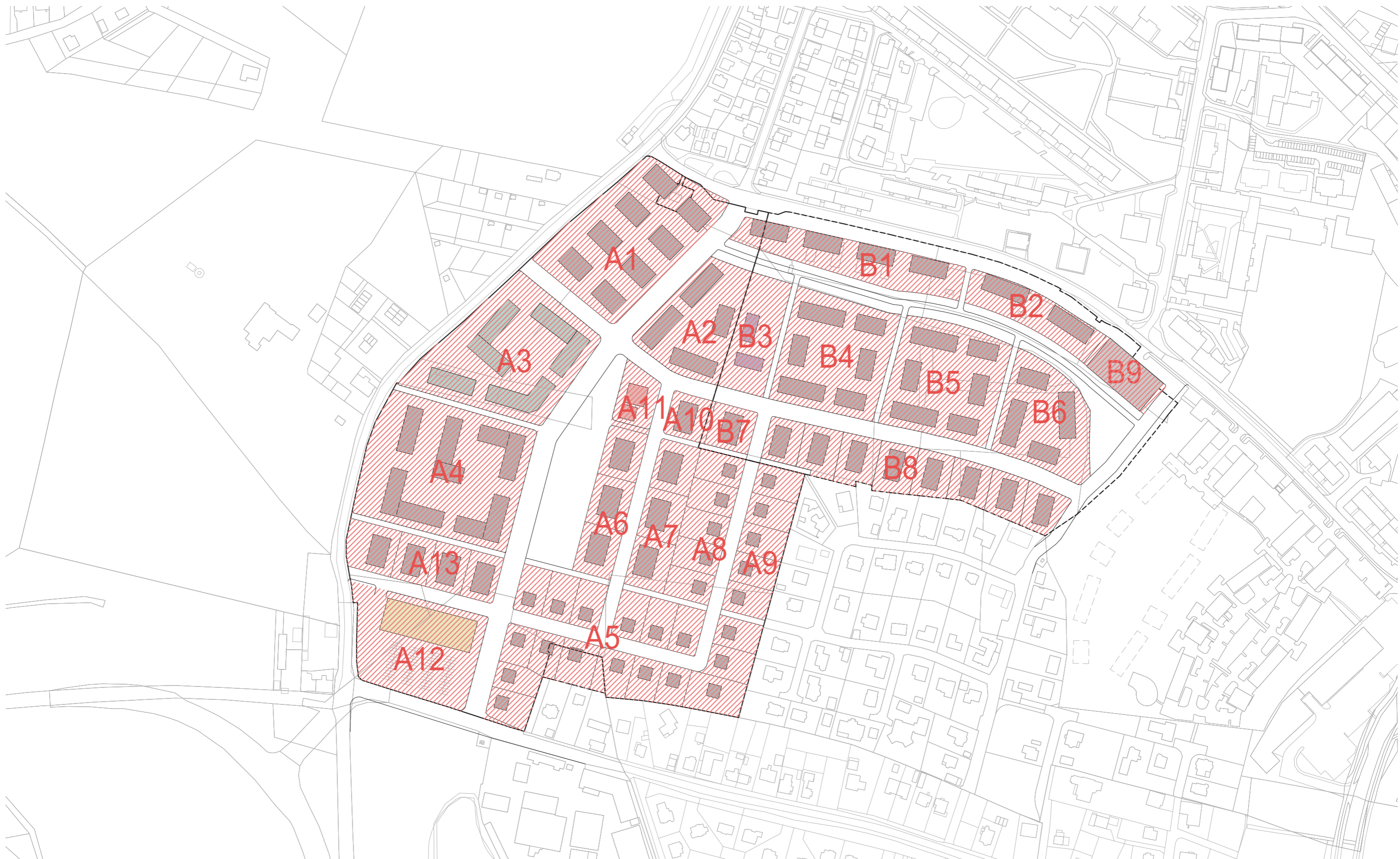
Maximální % zastavění pro bytové domy: 15% V1 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**



Maximální % zastavění pro bytové domy: 20% V2 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**



Maximální % zastavění pro bytové domy: 25% V3 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**



Maximální % zastavění pro bytové domy: 30% V4 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**

Část území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Povolené % zastavění	Typ objektu	Počet	Podlaží	Půdorysné rozměry (m)	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Zastavěná plocha typu objektu (m <sup>2</sup> )	Zastavěná plocha v části území (m <sup>2</sup> )	HPP (m <sup>2</sup> )	HPP celkové (m <sup>2</sup> )	Navržené % zastavění	ČPP (m <sup>2</sup> ) (=HPP*0,64)	Počet osob (=ČPP/25)
A1	9 962	15%	Viladům	6	4	16x16	256	1536		6144		15,42%	3932,2	157
A2	6 407	15%	Bytový dům	3	4	22x14	308	924		3696		14,42%	2365,4	95
A3	12 457	15%	Senior House A	3	4	30x14	420	1260	1820	5040	7280	14,61%	4659,2	186
			Senior House B	2	4	20x14	280	560		2240				
A4	15 069	15%	Viladům	6	4	16x16	256	1536	2236	6144	8944	14,84%	5724,2	229
			Bytový dům	2	4	25x14	350	700		2800				
A5	17 594	40%	Rodinný dům	17	2,5	20x20	400	6800		17000		38,65%	Počet osob: 5 osob/RD	85
A6	4 398	40%	Rodinný dům	4	2,5	20x20	400	1600		4000		36,38%	Počet osob: 5 osob/RD	20
A7	4 401	40%	Rodinný dům	4	2,5	20x20	400	1600		4000		36,36%	Počet osob: 5 osob/RD	20
A8	5 319	40%	Rodinný dům	4	2,5	20x20	400	1600		4000		30,08%	Počet osob: 5 osob/RD	20
A9	5 166	40%	Rodinný dům	4	2,5	20x20	400	1600		4000		30,97%	Počet osob: 5 osob/RD	20
A10	1 394	40%	Rodinný dům	1	2,5	20x20	400	400		1000		28,69%	Počet osob: 5 osob/RD	5
A11	1 621	?	Komunitní centrum	1	3	0	433	433		1299		26,71%	831,4	-
A12	8 826	?	Komerce	1	2	28x80	2240	2240		4480		25,38%	2867,2	-
A13	5 438	15%	Viladům	3	4	16x16	256	768		3072		14,12%	1966,1	79
CELKEM:	98 052			61				23 557	18,09%	68 915				916

B1	5 887	15%	Bytový dům	3	4	22x14	308	924		3696		15,70%	2365,4	95
B2	3 633	15%	Věžový dům	2	12	17x17	289	578		6936		15,91%	4439,0	178
B3	3 892	?	Mateřská škola	2	2	24x11	264	528		1056		13,57%	675,8	-
B4	8 954	15%	Bytový dům	2	4	20x14	280	560	1400	2240	5600	15,64%	3584,0	143
			Bytový dům	2	4	30x14	420	840		3360				
B5	9 089	15%	Bytový dům	2	4	20x14	280	560	1400	2240	5600	15,40%	3584,0	143
			Bytový dům	2	4	30x14	420	840		3360				
B6	6 556	15%	Bytový dům	2	4	20x14	280	560	980	2240	3920	14,95%	2508,8	100
			Bytový dům	1	4	30x14	420	420		1680				
B7	1 420	40%	Rodinný dům	1	2,5	20x20	400	400		1000		28,17%	Počet osob: 5 osob/RD	5
B8	10 346	15%	Viladům	6	4	16x16	256	1536		6144		14,85%	3932,2	157
B9	2 121	?	Parkovací dům	1	6	60x31.5	1890	1890		11340		89,11%	7257,6	-
CELKEM:	51 898			26				9 636	13,13%	45 292				822

CELKEM A+B: 149 950 87 zastavěná plocha 33 193 % zastavění 16,31% 114 207 1 737

Maximální % zastavění pro bytové domy: 15% V1 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**

Část území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Povolené % zastavění	Typ objektu	Počet	Podlaží	Půdorysné rozměry (m)	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Zastavěná plocha typu objektu (m <sup>2</sup> )	Zastavěná plocha v části území (m <sup>2</sup> )	HPP (m <sup>2</sup> )	HPP celkové (m <sup>2</sup> )	Navržené % zastavění	ČPP (m <sup>2</sup> ) (=HPP*0,64)	Počet osob (=ČPP/25)
A1	9 962	20%	Viladům	6	4	18x18	324		1944		7776	19,51%	4976,6	199
A2	6 407	20%	Bytový dům	2	4	26x14	364	728	1288	2912	5152	20,10%	3297,3	132
			Bytový dům	1	4	40x14	560	560		2240				
A3	12 457	20%	Senior House A	3	4	40x14	560	1680	2408	6720	9632	19,33%	6164,5	247
			Senior House B	2	4	26x14	364	728		2912				
A4	15 069	20%	Viladům	6	4	18x18	324	1944	3064	7776	12256	20,33%	7843,8	314
			Bytový dům	2	4	40x14	560	1120		4480				
A5	17 594	40%	Rodinný dům	17	2,5	11x11	121		2057		5142,5	11,69%	Počet osob: 5 osob/RD	85
A6	4 398	20%	Viladům	3	4	17x17	289		867		3468	19,71%	2219,5	89
A7	4 401	40%	Rodinný dům	5	2,5	11x11	121		605		1512,5	13,75%	Počet osob: 5 osob/RD	25
A8	5 319	40%	Rodinný dům	5	2,5	11x11	121		605		1512,5	11,37%	Počet osob: 5 osob/RD	25
A9	5 166	40%	Rodinný dům	5	2,5	11x11	121		605		1512,5	11,71%	Počet osob: 5 osob/RD	25
A10	1 394	20%	Viladům	1	4	17x17	289		289		1156	20,73%	739,8	30
A11	1 621	?	Komunitní centrum	1	3	0	433		433		1299	26,71%	831,4	-
A12	8 826	?	Komerce	1	2	28x80	2240		2240		4480	25,38%	2867,2	-
A13	5 438	20%	Viladům	3	4	21x17	357		1071		4284	19,69%	2741,8	110
CELKEM:	98 052			63					17 476		59 183	13,42%		1 279

B1	5 887	20%	Bytový dům	3	7	35x14	490		1470		10290	24,97%	6585,6	263
B2	3 633	20%	Bytový dům	2	7	32x14	448		896		6272	24,66%	4014,1	161
B3	3 892	?	Mateřská škola	2	2	24x11	264		528		1056	13,57%	675,8	-
B4	8 954	20%	Bytový dům	2	4	26x14	364	728	1848	2912	7392	20,64%	4730,9	189
			Bytový dům	2	4	40x14	560	1120		4480				
B5	9 089	20%	Bytový dům	2	4	26x14	364	728	1848	2912	7392	20,33%	4730,9	189
			Bytový dům	2	4	40x14	560	1120		4480				
B6	6 556	20%	Bytový dům	2	4	26x14	364	728	1288	2912	5152	19,65%	3297,3	132
			Bytový dům	1	4	40x14	560	560		2240				
B7	1 420	20%	Viladům	1	4	17x17	289		289		1156	20,35%	739,8	30
B8	10 346	20%	Viladům	7	4	17x17	289		2023		8092	19,55%	5178,9	207
B9	2 121	?	Parkovací dům	1	6	60x31.5	1890		1890		11340	89,11%	7257,6	-
CELKEM:	51 898			27					12 080		58 142	16,46%		1 171

CELKEM A+B: 149 950 90 zastavěná plocha 29 556 % zastavění 14,52% 117 325 2 450

Maximální % zastavění pro bytové domy: 20% V2 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**

Část území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Povolené % zastavění	Typ objektu	Počet	Podlaží	Půdorysné rozměry (m)	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Zastavěná plocha typu objektu (m <sup>2</sup> )	Zastavěná plocha v části území (m <sup>2</sup> )	HPP (m <sup>2</sup> )	HPP celkové (m <sup>2</sup> )	Navržené % zastavění	ČPP (m <sup>2</sup> ) (=HPP*0,64)	Počet osob (=ČPP/25)
A1	9 962	25%	Viladům B	6	4	24x17	408	2448		9792		24,57%	6266,9	251
A2	6 407	25%	Bytový dům A	2	4	26,5x17	450,5	901	1606,5	3604	6426	25,07%	4112,6	165
			Bytový dům B	1	4	41,5x17	705,5	705,5		2822				
A3	12 457	25%	Senior House A	3	4	41,5x17	705,5	2116,5	3017,5	8466	12070	24,22%	7724,8	309
			Senior House B	2	4	26,5x17	450,5	901		3604				
A4	15 069	25%	Bytový dům A	5	4	26,5x17	450,5	2252,5	3663,5	9010	14654	24,31%	9378,6	375
			Bytový dům B	2	4	41,5x17	705,5	1411		5644				
A5	17 594	40%	Rodinný dům	17	2,5	11x11	121	2057		5142,5		11,69%	Počet osob: 5 osob/RD	85
A6	4 398	25%	Viladům A	3	4	21x17	357	1071		4284		24,35%	2741,8	110
A7	4 401	25%	Viladům A	3	4	21x17	357	1071		4284		24,34%	2741,8	110
A8	5 319	40%	Rodinný dům	5	2,5	11x11	121	605		1512,5		11,37%	Počet osob: 5 osob/RD	25
A9	5 166	40%	Rodinný dům	5	2,5	11x11	121	605		1512,5		11,71%	Počet osob: 5 osob/RD	25
A10	1 394	25%	Viladům C	1	4	20x17	340	340		1360		24,39%	870,4	35
A11	1 621	?	Komunitní centrum	1	3	0	433	433		1299		26,71%	831,36	-
A12	8 826	?	Komerce	1	2	28x80	2240	2240		4480		25,38%	2867,2	-
A13	5 438	25%	Viladům C	4	4	20x17	340	1360		5440		25,01%	3481,6	139
CELKEM:		98 052		61				20 518	15,76%		72 257			1 628

B1	5 887	25%	Bytový dům C	3	7	33x15	495	1485		10395		25,23%	6652,8	266
B2	3 633	25%	Bytový dům D	2	7	31x15	465	930		6510		25,60%	4166,4	167
B3	3 892	?	Mateřská škola	2	2	24x11	264	528		1056		13,57%	675,84	-
B4	8 954	25%	Bytový dům A	2	4	26,5x17	450,5	901	2312	3604	9248	25,82%	5918,72	237
			Bytový dům B	2	4	41,5x17	705,5	1411		5644				
B5	9 089	25%	Bytový dům A	2	4	26,5x17	450,5	901	2312	3604	9248	25,44%	5918,72	237
			Bytový dům B	2	4	41,5x17	705,5	1411		5644				
B6	6 556	25%	Bytový dům A	2	4	26,5x17	450,5	901	1606,5	3604	6426	24,50%	4112,64	165
			Bytový dům B	1	4	41,5x17	705,5	705,5		2822				
B7	1 420	25%	Viladům C	1	4	20x17	340	340		1360		23,94%	870,4	35
B8	10 346	25%	Viladům A	7	4	21x17	357	2499		9996		24,15%	6397,44	256
B9	2 121	?	Parkovací dům	1	6	60x31,5	1890	1890		11340		89,11%		-
CELKEM:		51 898		27				13 903	18,95%		65 579			1 361

CELKEM A+B: 149 950 88 zastavěná plocha 34 420 % zastavění 16,91% 137 836 2 989

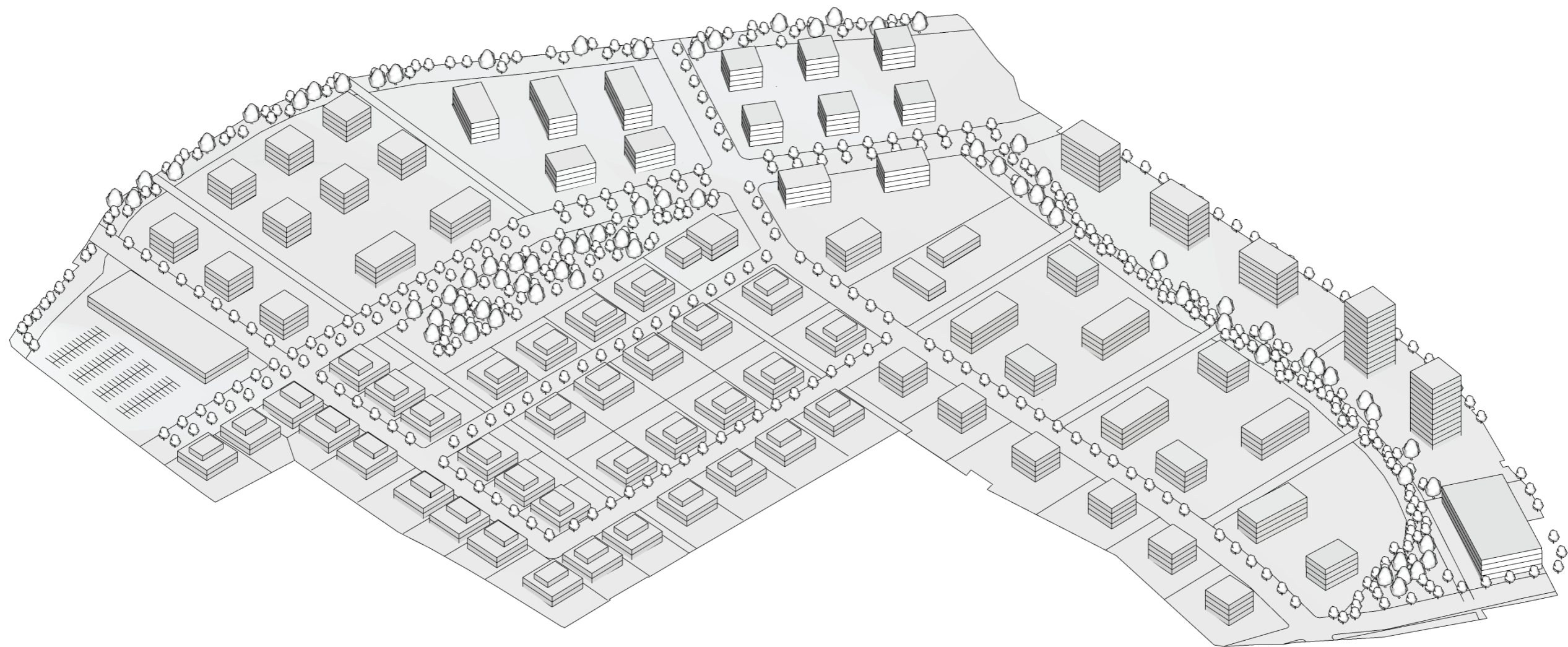
Maximální % zastavění pro bytové domy: 25% V3 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**

Část území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Povolené % zastavění	Typ objektu	Počet	Podlaží	Půdorysné rozměry (m)	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Zastavěná plocha typu objektu (m <sup>2</sup> )	Zastavěná plocha v části území (m <sup>2</sup> )	HPP (m <sup>2</sup> )	HPP celkové (m <sup>2</sup> )	Navržené % zastavění	ČPP (m <sup>2</sup> ) (=HPP*0,64)	Počet osob (=ČPP/25)
A1	12 146	30%	Bytový dům	8	4	26x16	416	3328		13312		27,40%	8519,7	341
A2	6 407	30%	Bytový dům	1	4	26x14	364	364	2044	1456	8176	31,90%	5232,6	209
			Bytový dům	3	4	40x14	560	1680		6720				
A3	12 457	30%	Senior House A	6	4	40x14	560	3360	3724	13440	14896	29,89%	9533,4	381
			Senior House B	1	4	26x14	364	364		1456				
A4	15 069	30%	Bytový dům	3	4	26x14	364	1092	4452	4368	17808	29,54%	11397,1	456
			Bytový dům	6	4	40x14	560	3360		13440				
A5	17 594	40%	Rodinný dům	17	2,5	11x11	121	2057		5142,5		11,69%	Počet osob: 5 osob/RD	85
A6	4 398	30%	Bytový dům	3	4	26x16	416	1248		4992		28,38%	3194,9	128
A7	4 401	30%	Bytový dům	3	4	26x16	416	1248		4992		28,36%	3194,9	128
A8	5 319	40%	Rodinný dům	5	2,5	11x11	121	605		1512,5		11,37%	Počet osob: 5 osob/RD	25
A9	5 166	40%	Rodinný dům	5	2,5	11x11	121	605		1512,5		11,71%	Počet osob: 5 osob/RD	25
A10	1 394	30%	Bytový dům	1	4	26x16	416	416		1664		29,84%	1065,0	43
A11	1 621	?	Komunitní centrum	1	3	0	433	433		1299		26,71%	831,4	-
A12	8 826	?	Komerce	1	2	28x80	2240	2240		4480		25,38%	2867,2	-
A13	5 438	30%	Bytový dům	4	4	26x16	416	1664		6656		30,60%	4259,8	170
CELKEM:		100 236		68				24 064	18,48%	86 443				1 991

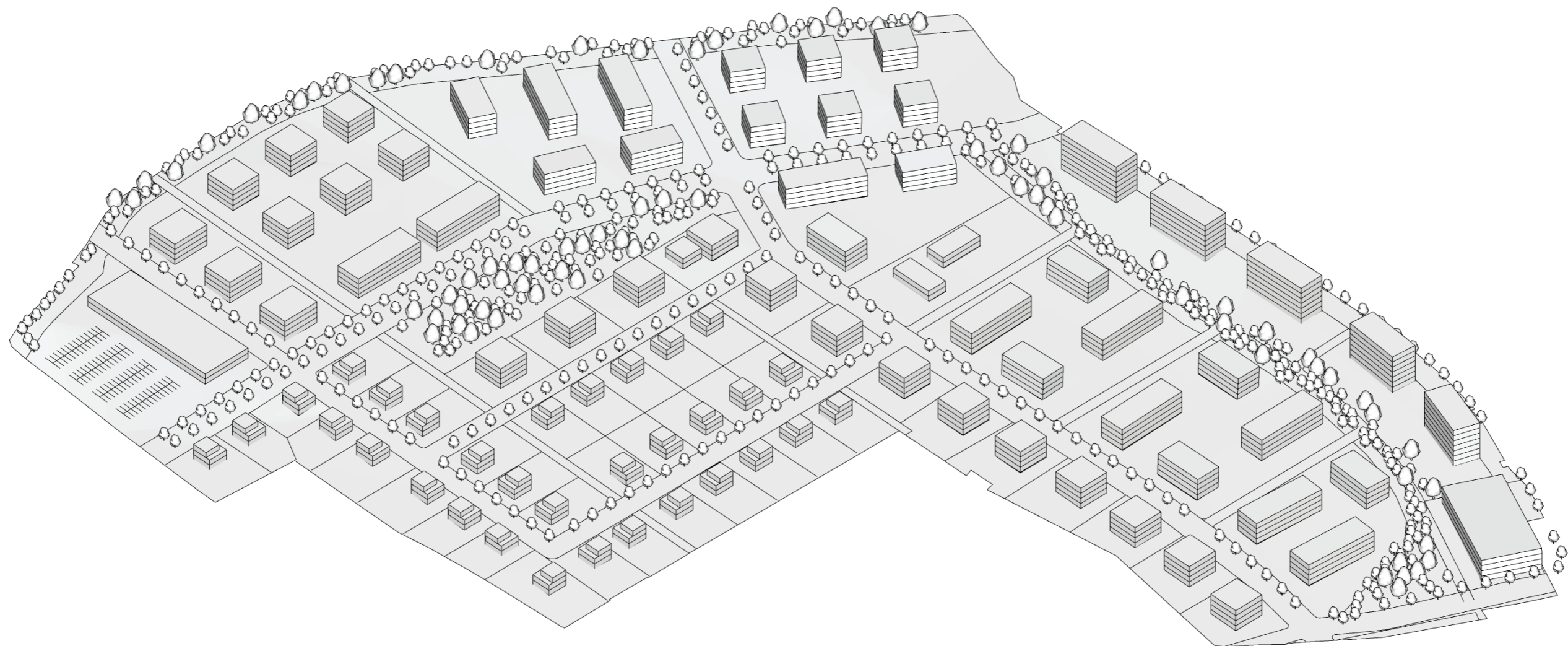
B1	5 887	30%	Bytový dům	4	7	32x14	448	1792		12544		30,44%	8028,2	321
B2	3 633	30%	Bytový dům	2	7	40x14	560	1120		7840		30,83%	5017,6	201
B3	3 892	?	Mateřská škola	2	2	24x11	264	528		1056		13,57%	675,8	-
B4	8 954	30%	Bytový dům	4	4	26x14	364	1456	2576	5824	10304	28,77%	6594,6	264
			Bytový dům	2	4	40x14	560	1120		4480				
B5	9 089	30%	Bytový dům	4	4	26x14	364	1456	2576	5824	10304	28,34%	6594,6	264
			Bytový dům	2	4	40x14	560	1120		4480				
B6	6 556	30%	Bytový dům	2	4	26x14	364	728	1848	2912	7392	28,19%	4730,9	189
			Bytový dům	2	4	40x14	560	1120		4480				
B7	1 420	30%	Bytový dům	1	4	26x16	416	416		1664		29,30%	1065,0	43
B8	10 346	30%	Bytový dům	8	4	26x14	364	2912		11648		28,15%	7454,7	298
B9	2 121	?	Parkovací dům	1	6	60x31.5	1890	1890		11340		89,11%	7257,6	-
CELKEM:		51 898		34				15 658	21,34%	74 092				1 579

CELKEM A+B: 152 134 102 zastavěná plocha 39 722 % zastavění 19,51% 160 535 3 570

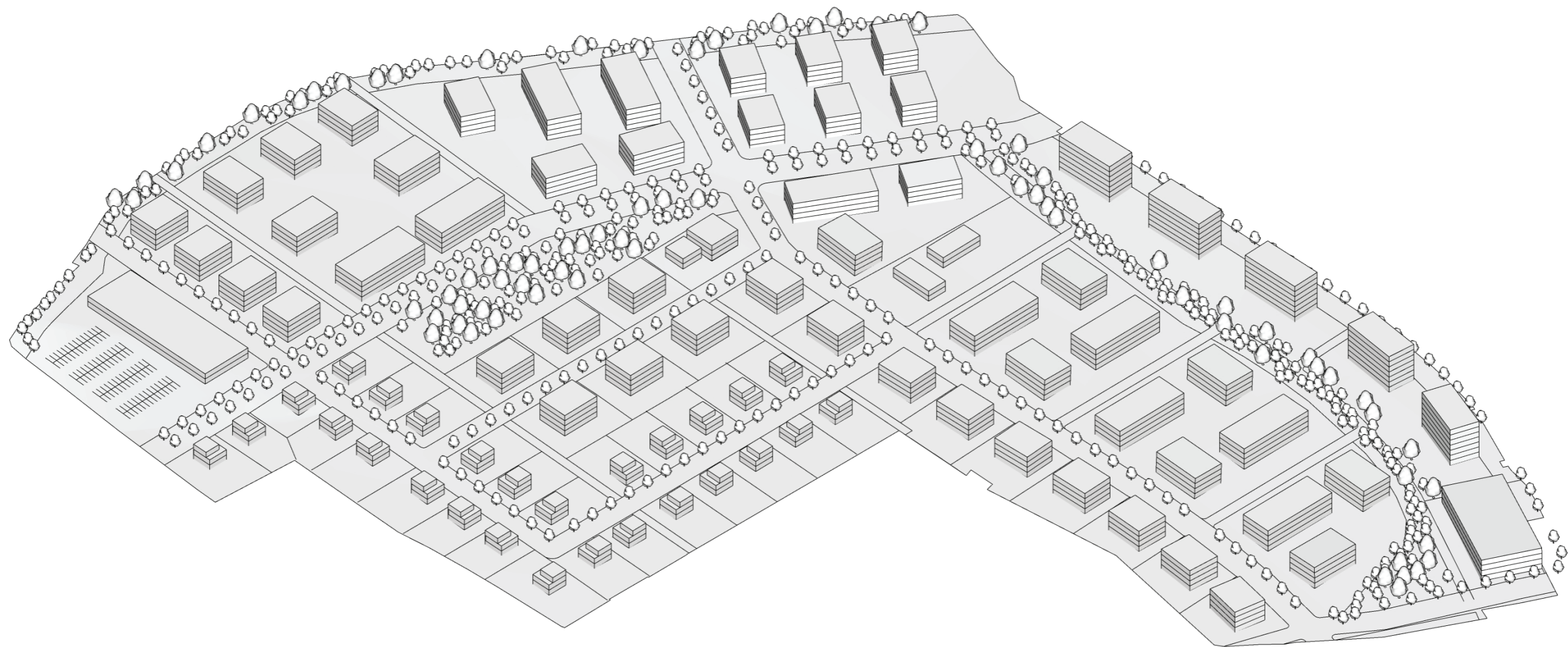
Maximální % zastavění pro bytové domy: 30% V4 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**



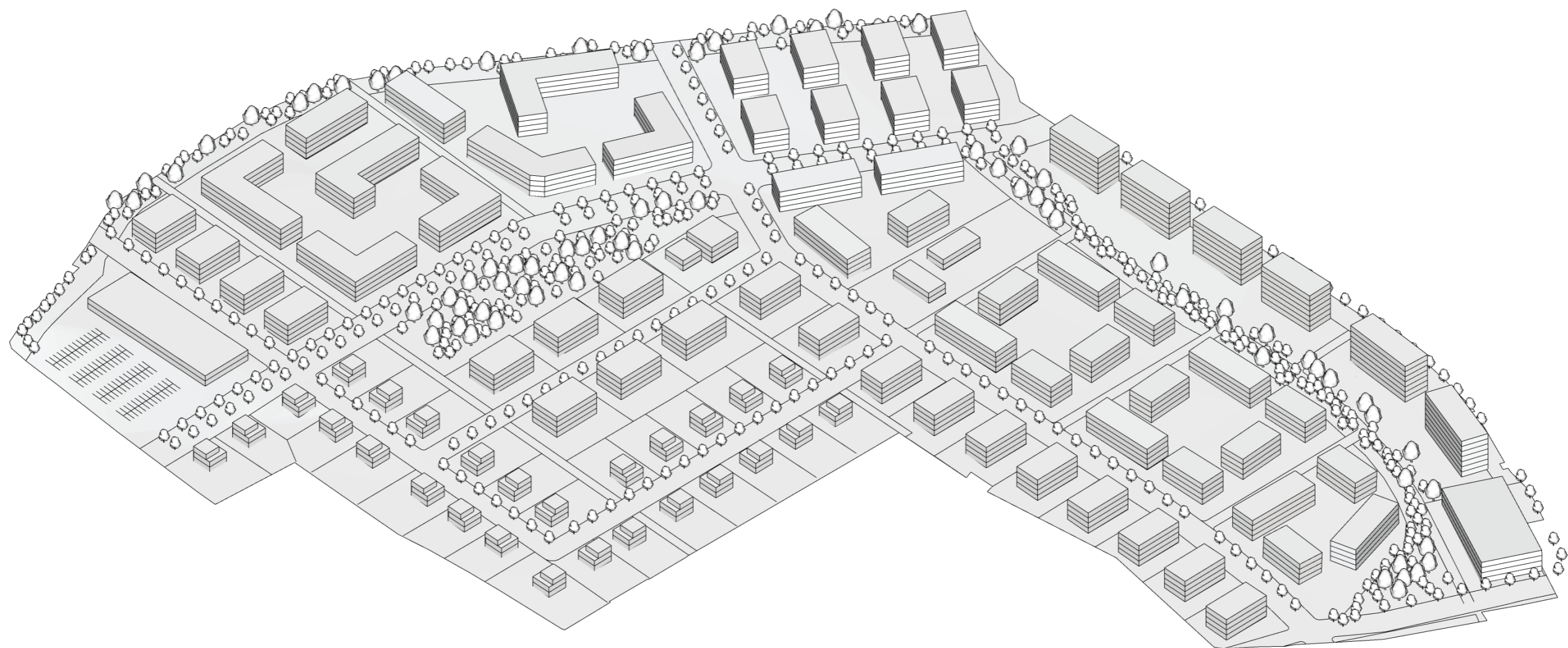
Maximální % zastavění pro bytové domy: 15% V1 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**



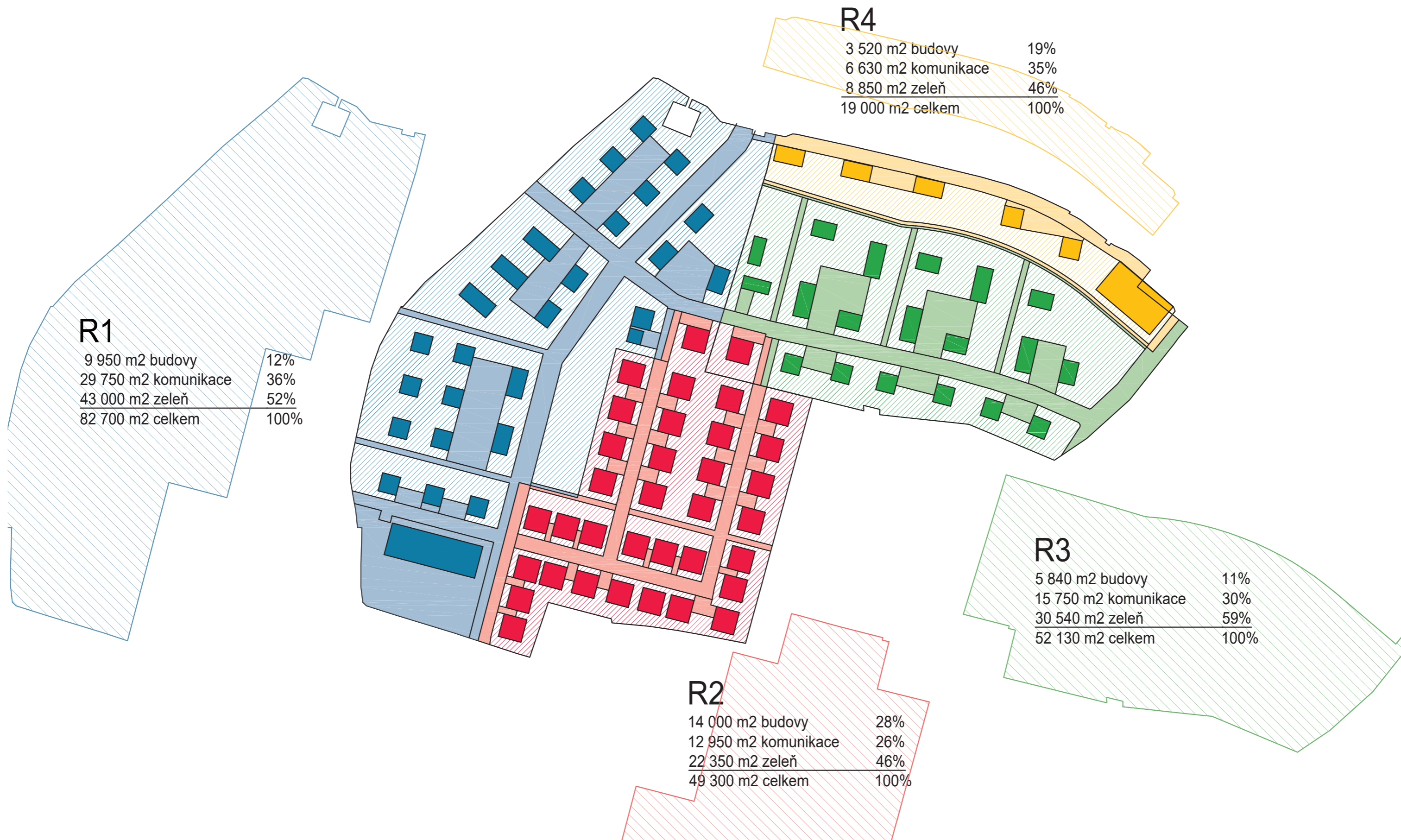
Maximální % zastavění pro bytové domy: 20% V2 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**



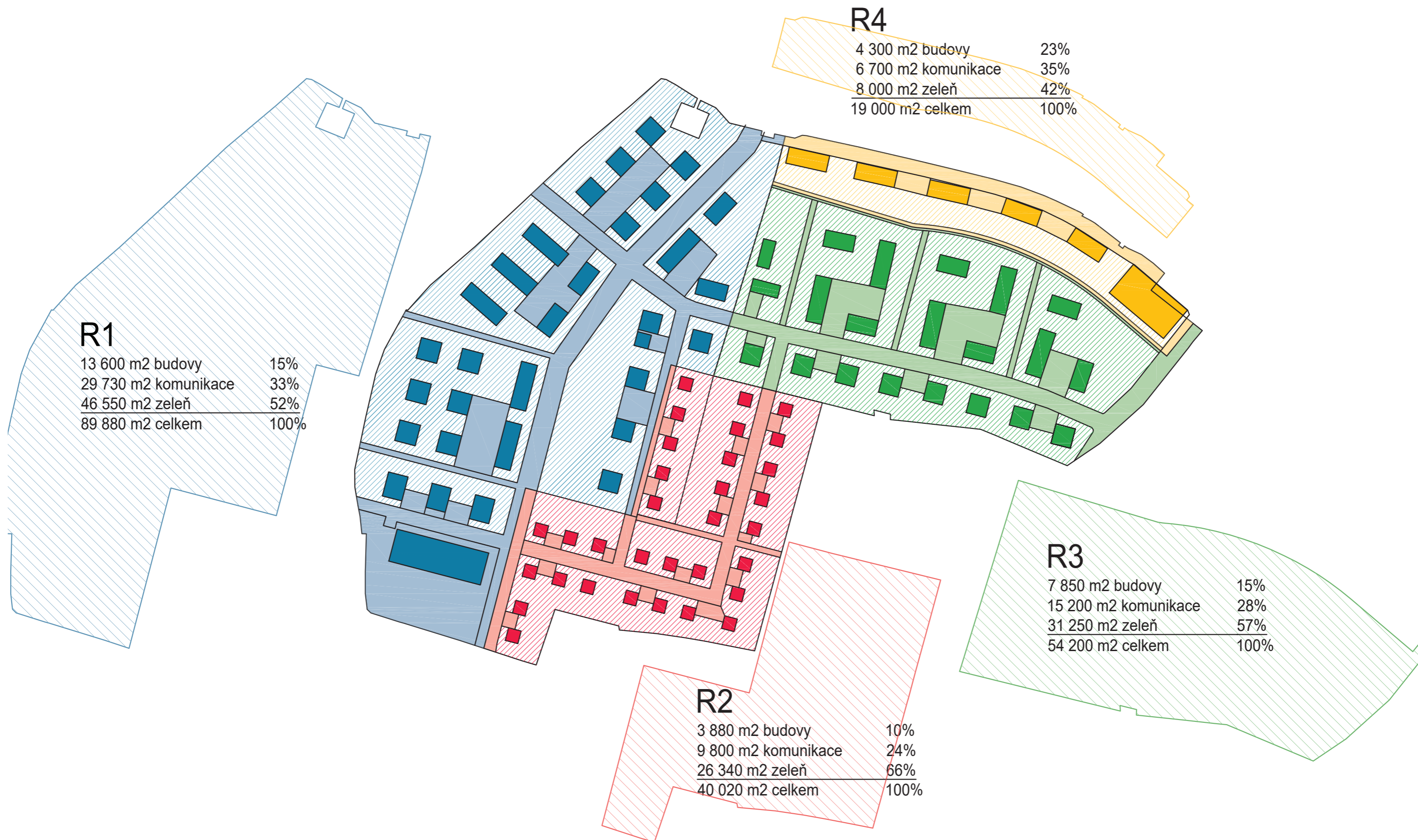
Maximální % zastavění pro bytové domy: 25% V3 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**



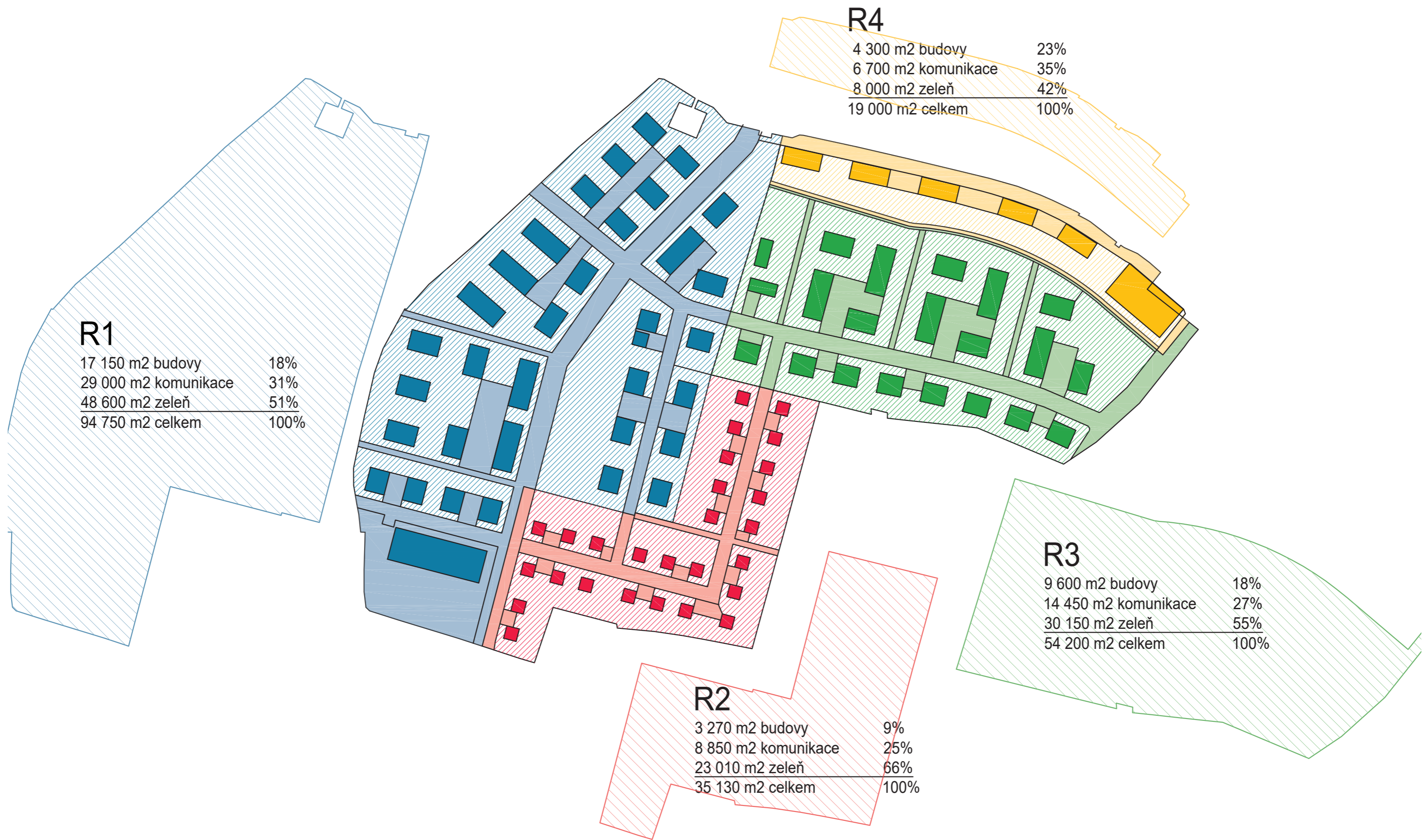
Maximální % zastavění pro bytové domy: 30% V4 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**



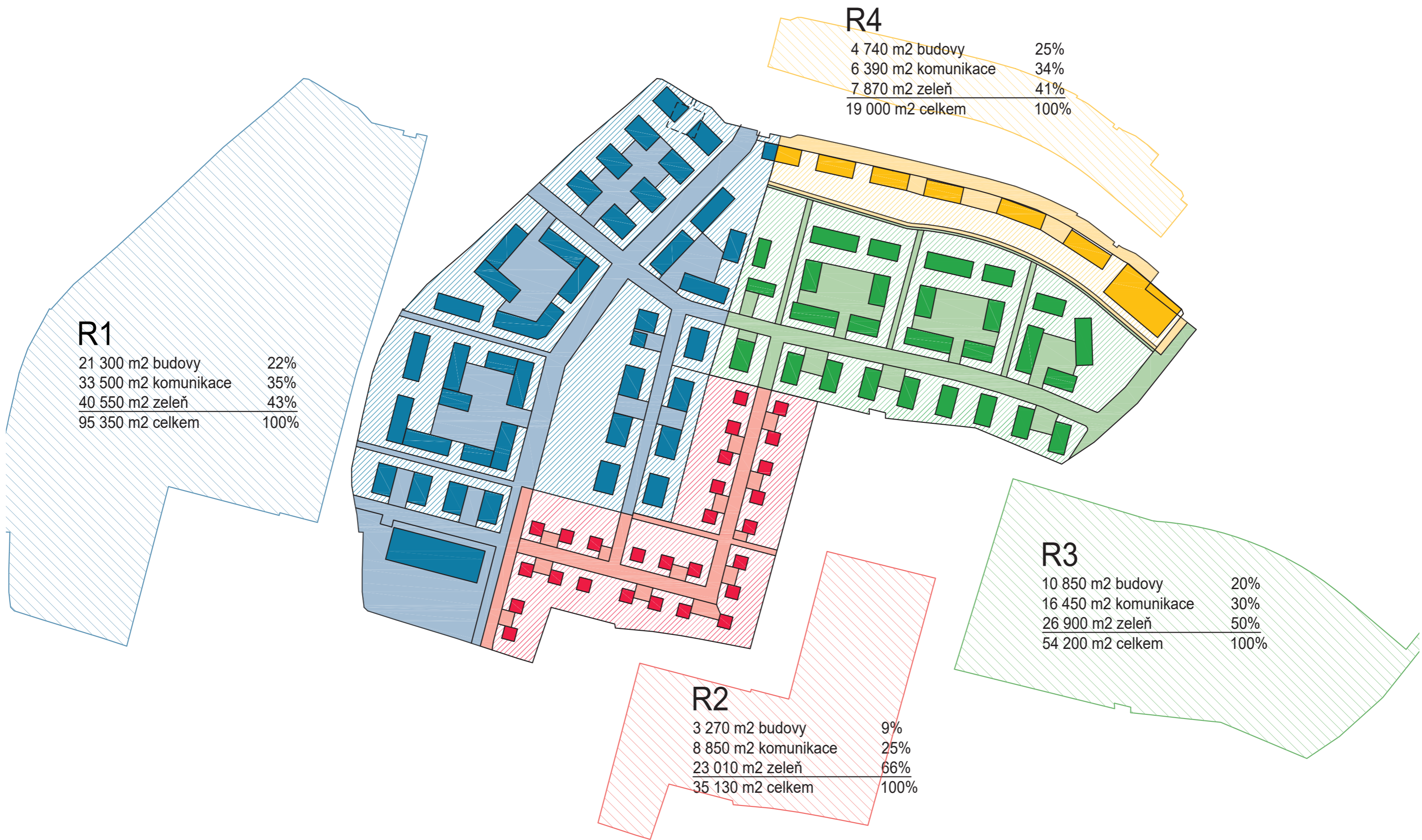
Maximální % zastavění pro bytové domy: 15% V1 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**



Maximální % zastavění pro bytové domy: 20% V2 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**



Maximální % zastavění pro bytové domy: 25% V3 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**



Maximální % zastavění pro bytové domy: 30% V4 \_ **VARIANTA ZASTAVĚNÍ**

## **05**\_ZÁPISY Z JEDNÁNÍ

## 24.6.2022 - JEDNÁNÍ S KAM KV, KANCELÁŘ ARCHITEKTURY MĚSTA KV

Přítomní:

Ing. arch. Karel Adamec / KAM KV, ředitel

Mgr. Anton Ostach, Ph.D. / KAM KV

Akad. arch. Vít A. Máslo, assoc. AIA / CMC architekti

Ing. arch. Klára Voráčková, MSc. / CMC architekti

„Probrali jsme specifika území a představy KAMu ohledně budoucího rozvoje. Náš koncept je s těmito představami v souladu, proto KAM neměl významné připomínky. Prošli jsme společně našich 5 variant, a právě pátá varianta se aktuálně nejvíce blíží splnění maxima požadavků, proto ji budeme nadále rozvíjet.

S našimi dotazy na míru zastavění, výškové úrovně atd. nás pan Adamec odkázal na Úřad územního plánování Magistrátu města KV, se kterým bychom si rádi domluvili příští schůzku.

Ptali jsme se na plánovaný rekreační areál na jihu pod jezdeckým areálem. Měli bychom dostat více informací.

Mezi dalšími tématy, která jsme otevřeli, byla například možnost přesunutí plynové stanice, návrh parkovacího domu v okolí Okružní, komerční plocha v jižním cípu území atd. Pan Adamec rovněž zmínil možnost směny pozemků s městem tak, aby se rozvoj zjednodušil. Např. že můžete stavět v okolí stávajících věžáků na Okružní a možná i výškovou dominantu. Pan Adamec navrhl blok se seniorským bydlením přesunout blíže k Okružní, s čímž jsme souhlasili. Domluvili jsme se na předání dalších podkladů od KAMu nám, např. Manuál ulic či zjištění podrobností ohledně rekreační plochy pod jezdeckým areálem. Budeme tedy nadále v kontaktu.“

## 27.7.2022 - JEDNÁNÍ NA MMKV, ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Přítomní:

Ing. Ladislav Vrbický / Úřad územního plánování a stavební úřad, vedoucí odboru

Marcela Giertlová / Úřad územního plánování a stavební úřad, vedoucí oddělení

Ing. arch. Karel Adamec / KAM KV, ředitel

Ing. arch. Klára Voráčková, MSc. / CMC architekti

„Probrali jsme náš záměr, koncept a předpokládaný obsah. Dále stav, ve kterém se projekt momentálně nachází, což pro CMC představuje další rozpracovávání variant a čekání na data od geodeta (zaměření a stav sítě).

Paní Giertlová a pan Vrbický navrhuji prověřit podél Okružní i vyšší podlažnost než 5NP (zmínil 6NP – 8NP), dále navrhuji zkusit variantně pracovat i se zastavěností. Dovysvětlili jsme si způsob vypočtení maximálního % zastavěnosti a minimálního % zeleně, který v zadání studie nebyl úplně jasně specifikován. Z toho plynoucí upřesnění výpočtu zeleně: do zeleně u obytných souborů započítáváme plnohodnotně i zeleň nad podzemním parkováním. Naopak detailněji musíme vypočítávat zastavěnost.

Kolegové z úřadu nám sdělili další podněty a doporučení. Například možná napojení pěší a cyklo dopravy, veřejnou vybavenost (hlavně MŠ, podle toho směna pozemků). Opravdu velkým tématem pro ně bude zajištění opravdu dostatečných parkovacích kapacit podél Okružní, má-li to být obchodní bulvár. Zajímalo je téma seniorského bydlení. Probírali jsme i zbytkovou plochu vedle našeho území (mezi ulicemi Nejdlova, Kryzánkova, K Lukám a M. Rovenské), ocenili by alespoň koncepční představu pro tuto plochu, může nám prý i pomoci obhájit naše dopravní schéma. Možná rezerva pro veřejnou vybavenost nebo další bydlení, napojené z naší nové komunikace. V nadcházející fázi budeme spolupracovat s KAMem při návrhu uličních profilů.“

## 16.1.2023 - JEDNÁNÍ NA MMKV, ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Přítomní:

Ing. Ladislav Vrbický / Úřad územního plánování a stavební úřad, vedoucí odboru

Marcela Giertlová / Úřad územního plánování a stavební úřad, vedoucí oddělení

Ing. arch. Karel Adamec / KAM KV, ředitel

Ing. arch. Evžen Dub / CMC architekti

Ing. arch. Klára Voráčková, MSc. / CMC architekti

Probrali jsme detailně celou předkládanou studii, včetně analýzy, konceptu a jednotlivých variant míry zastavění. Shrnuli jsme si další postup a úkoly pro budoucí jednání.

Komentář a podněty jednotlivých účastníků:

- p. Vrbický:

Na návrhu oceňuje vnesení řádu a logiky do nyní neutěšeného území. Bydlení zde považuje za příjemné a pohodlné. K debatované míře zastavění řekl, že maximální míru zastavění 20% používají pro charakter venkovského bydlení v RD. Nyní platná maximální míra zastavění 40% obsahuje i rezervu pro zahradní domky, parkování a další doplňkové stavby.

- p. Giertlová:

Územní studii lze schválit i ve variantách, obdobně jako lze schválit různé studie na totéž území. Podkladem pro rozhodování v území se pak stávají všechny schválené, rozhodovat lze podle jakékoliv. Parkování rezidentů musí být řešeno na pozemku jejich objektu, případně na zasmulvněném pozemku. Zadání územní studie požaduje, aby nové hlavní stavby byly vybavené garážemi pro min. 50% vozidel, pro zbylých 50% lze navrhnout parkoviště. Paní Giertlová bude na přelomu ledna a února řešit navrženou změnu ÚP č. 1, doporučuje koordinaci v tomto směru. Paní Giertlová předá CMC kontakt na architekta zpracovávajícího navrženou změnu ÚP č. 1.

- p. Adamec:

Návrh hodnotí kladně. Hlavní kvalitu vidí ve vysoké míře soukromé zeleně – oproti typickým panelovým sídlištím se spoustou neudržované zeleně návrh pracuje se soukromými zahradami pro RD i BD. Navrhuje kontaktovat magistrát KV a ověřit, že je návrh ve shodě s magistrátní představou rozvoje lokality (především městských pozemků). Jde například o koncept družstevního bydlení. Nehledě na to, jaká varianta (varianty) míry zastavění se stane finální a bude schválena jako závazná pro budoucí rozhodování v území, pan Adamec doporučuje zdůraznit ve studii nutnost zachování charakteru „předměstí v zahradách“. Důležité je postupovat v návrhu parkování tak, aby se předešlo přemíře parkovacích ploch na soukromých pozemcích i v ulicích. Pro bytové domy preferuje podzemní parkování před parkováním na terénu. Otázkou je ale ekonomické posouzení variant parkování.

Závěr:

Mezi našimi příštími kroky je nyní oslovení magistrátu města, konkrétně pana Bursíka. Dále zjistit stav navržené změny ÚP č. 1 a koordinovat práci s architektem zpracovávajícím tuto změnu. Vedle toho připravujeme soupis dotčených DOSS k oslovení a zaslání stručného výseku studie. Stejně oslovíme dotčené správce sítě a vlastníky pozemků.

