

OLŠOVÁ VRATA

ověřovací studie

Výchozí situace

Kancelář architektury města Karlovy Vary zpracovala ověřovací studii rozvoje vybrané lokality na základě žádosti o odborné doporučení a stanovisko, jak v dané věci postupovat.

Statutární město Karlovy Vary vlastní pozemky p.č. 33 a p.č. 273/1 v katastrálním území Olšová Vrata.

Dle Zprávy pro jednání Rady města Karlovy Vary ze dne 01. 06. 2021 ve věci "Zveřejnění záměru prodeje částí pozemků p.č. 33 a p.č. 273/1, oba v k.ú. Olšová Vrata" byla Kancelář architektury města Karlovy Vary pověřena vydáním svého doporučení a stanoviska, zda a za jakých podmínek by pro město Karlovy Vary bylo výhodné prodat tyto pozemky třetí osobě.

Zpráva byla předložena na základě žádosti společnosti KV - INSTAV s.r.o.

Předložil: Josef Kopfstein, náměstek primátorky

Zodpovídá: Ing. Rostislav Matyáš, vedoucí OMM

Zpracoval: Mgr. Milan Zamazal, Marcela Henclová, OMM

Identifikační údaje zpracovatele

Urbanistické řešení

Kancelář architektury města Karlovy Vary, p.o.
Nám. M. Horákové 2041
361 20 Karlovy Vary
www.kamkv.cz
info@kamkv.cz

Ing. arch. Karel Adamec, ředitel kanceláře
Bc. Miroslav Kapr

Právní záležitosti

Mgr. Vojtěch Burda, odbor právní

Věcné záležitosti

Ing. Rostislav Matyáš, vedoucí odboru majetku města

Termín

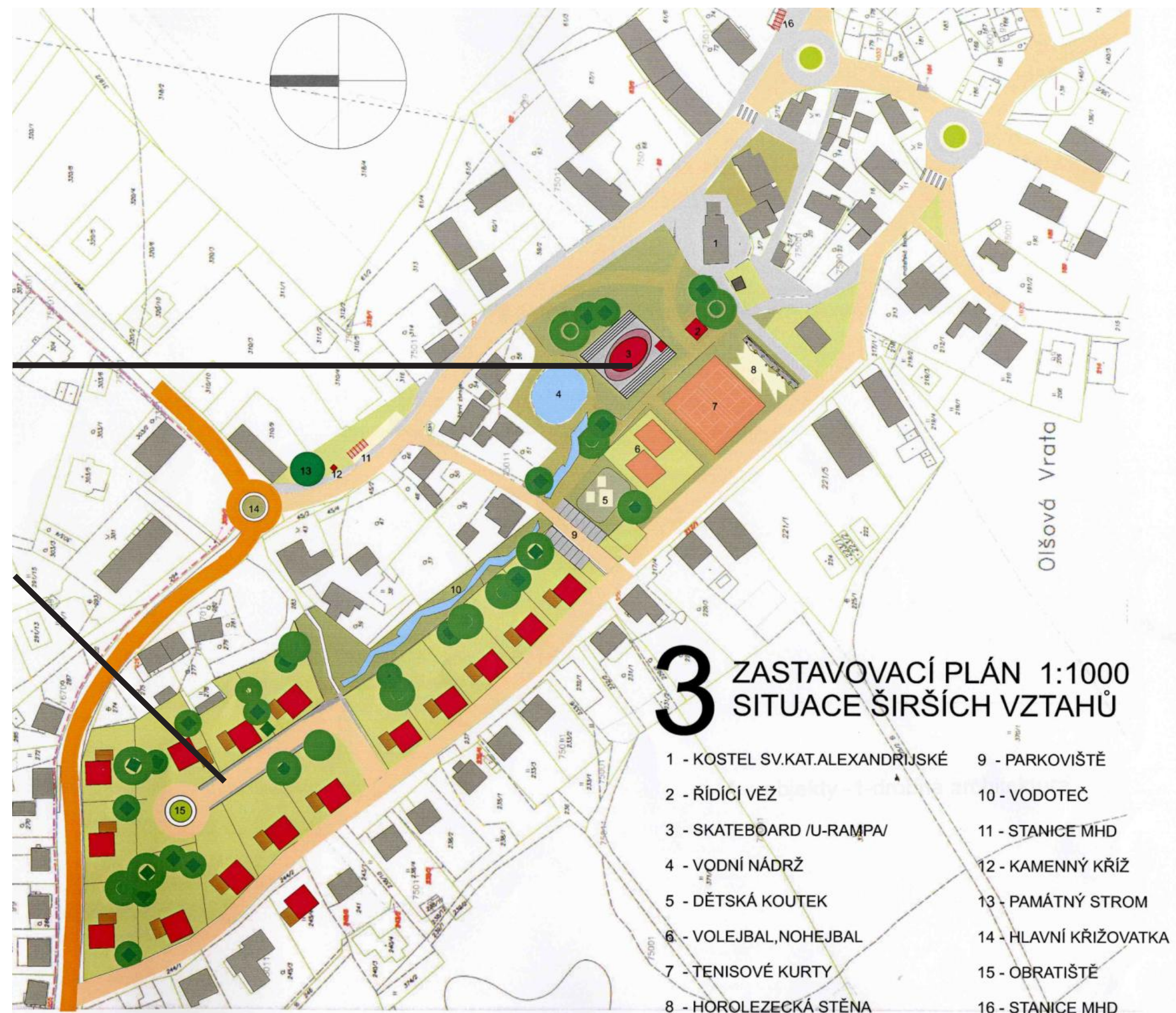
07/2021

EXISTUJÍCÍ STUDIE

Navržená urbanistická studie řeší v rámci jednoho celku i veřejné prostanství, které přímo navazuje na dané pozemky.

Dle KAM KV je vhodné, aby došlo i k revitalizaci tohoto prostoru, ovšem po důkladném zadání a komunikaci s místními občany. Revitalizaci tohoto prostoru by bylo žádoucí řešit jako samostatný projekt.

Urbanistická studie navrhuje novou komunikaci zakončenou obratištěm. Dle KAM KV se jedná o zbytnou záležitost, jejíž realizace přinese další finanční náklady na pravidelnou údržbu infrastruktury.



Zpracovaná urbanistická studie, 2010, autor: ing. arch. Michal Karas, ing. arch. Jiří Hájek

SOUČASNÝ STAV



Řešené pozemky p.č. 33 a p.č. 273/1 se nacházejí v jihovýchodní části území statutárního města Karlovy Vary v katastrálním území Olšová Vrata.

V těsném sousedství s těmito pozemky se nachází mezinárodní letiště Karlovy Vary a silnice R6 vedoucí směrem na Prahu.

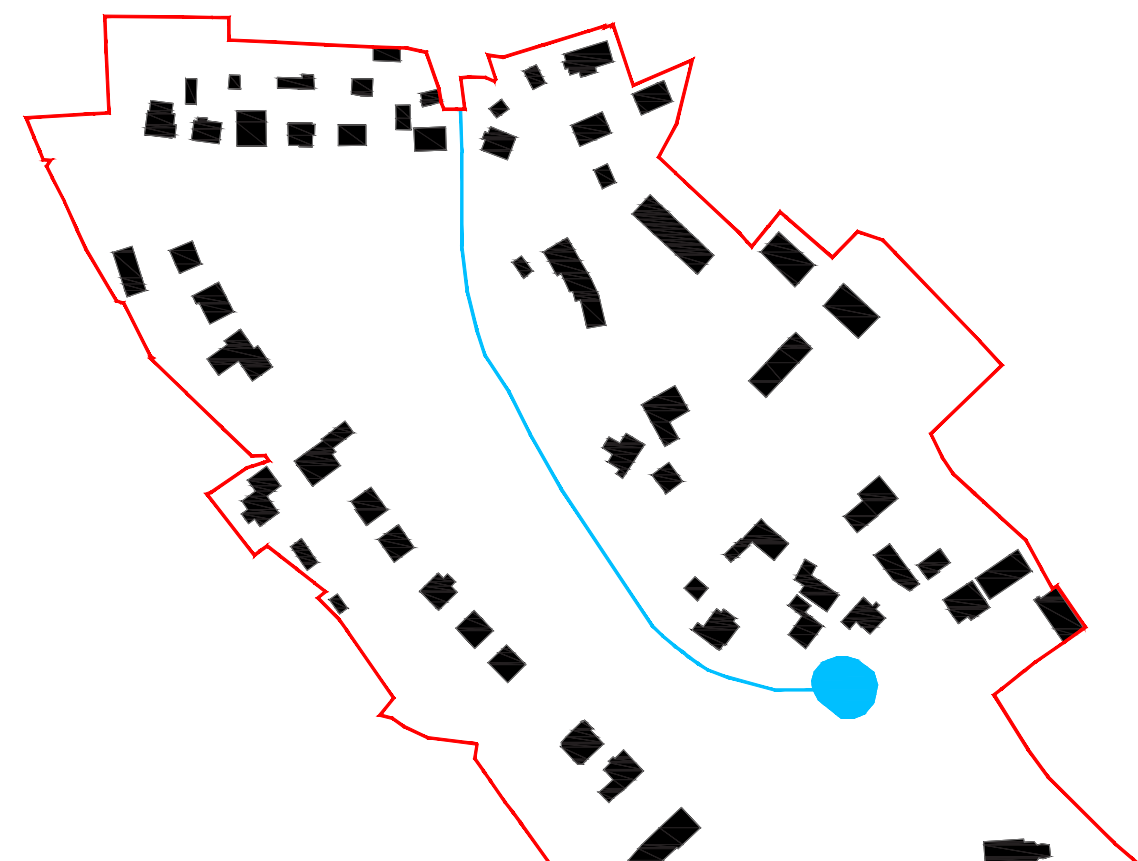


Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost. To dokazuje současné využití daných pozemků, které by se dalo popsat jako pobytová louka s rozptýlenou zelení a bezejmennou vodotečí vedenou v uměle vybudovaném betonovém korytu.

Lokalita je typickou okrajovou částí města, neboť má převážně venkovský charakter z hlediska typu zástavby, prostorových parametrů jednotlivých parcel a z hlediska funkčního využití.



Vyznačení pozemků p.č. 33 a p.č. 273/1

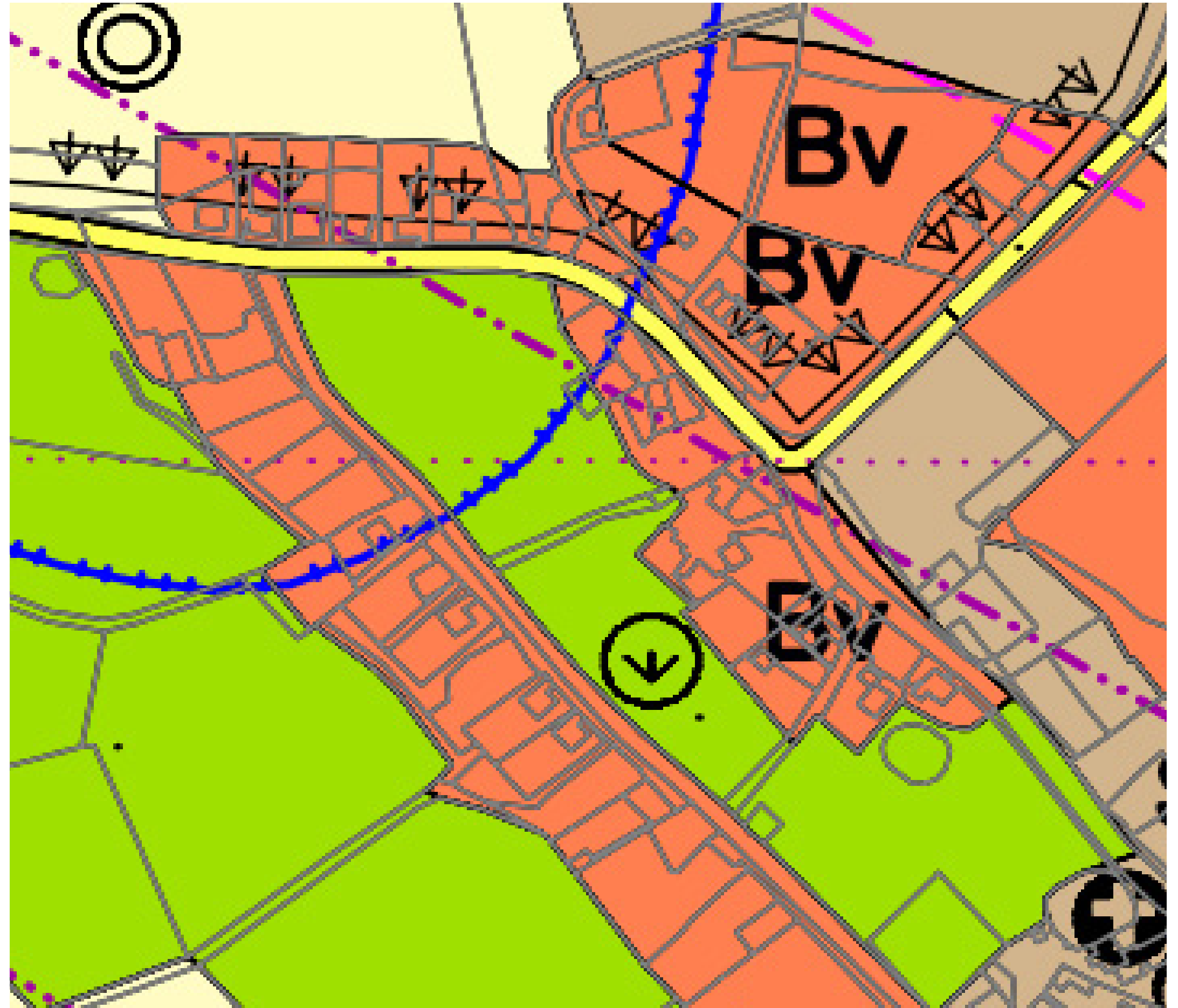


Stávající urbanistická struktura

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Dle platného územního plánu jsou pozemky p.č. 33 a p.č. 273/1 vedeny jako plochy zeleně bez možnosti výstavby.

Okolní zástavba je vedena jako "Bv - území bydlení venkovského typu".



POŘIZOVANÝ ÚZEMNÍ PLÁN

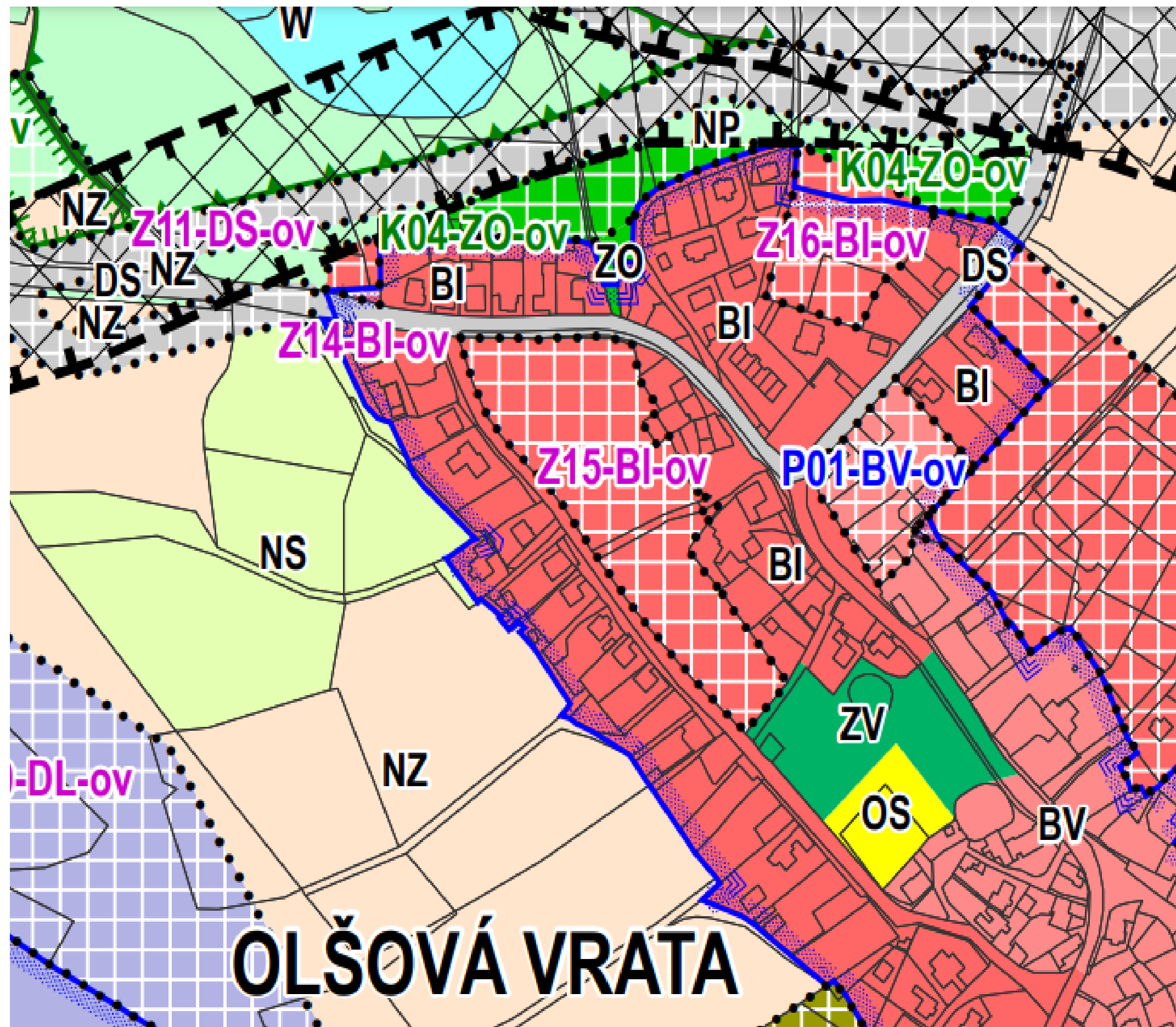
Pořizovaný územní plán vymezuje dané pozemky jako novou zastavitelnou plochu Z15 s funkčním využitím "BI - plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (individuální)".

Specifickými podmínkami plochy Z15 jsou:

- maximální výška zastavění 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví
- maximálně 20 % zastavění pozemku
- minimálně 60 % ozelenění pozemku
- zajištění vhodného napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Dle pořizovaného územního plánu lze v území tedy umožnit výstavbu rodinných domů, která navazuje na stabilizované plochy BI. V těsné blízkosti řešených pozemků je návaznost na komunitní centrum a drobné zařízení pro rekreační a sportovní aktivity vedené jako plochy ZV a OS.

Nově pořizovaný územní plán nepodmiňuje rozvoj daných pozemků dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie ani pořízením regulačního plánu.



URBANISTICKÝ KONCEPT A PRINCIPY

Návrh podoby využití území vychází z několika urbanistických principů, které jsou z hlediska Kanceláře architektury města Karlovy Vary v souladu se zájmy SMK V na využití území.

Dle názoru KAM KV je v zájmu SMK V:

- zacelit nepříliš kompaktní urbanistickou strukturu kolem původního jádra městské části Olšová Vrata
- pozemky co nejefektivněji využít pro stavební účely při zachování komfortu bydlení
- rozvíjet stávající charakter lokality z hlediska struktury a typologie zástavby
- s maximální přípustnou efektivitou využít stávající veřejnou infrastrukturu
- nebudovat novou veřejnou infrastrukturu, jejíž údržba vyžaduje vysoké náklady
- v případě prodeje obdržet částku odpovídající tržní hodnotě pozemků

Charakter a velikost stavebních hmot

Návrh vychází z charakteru stávajících pozemků a staveb z hlediska velikosti parcel, velikosti a výškové hladiny zástavby a stavební čáry. Tyto parametry dále zohledňují možnosti konkrétních pozemků.

Velikost parcel se obvykle pohybuje přibližně mezi 700 a 1000 m². Podoba navržených domů o rozměrech 10 x 10 metrů se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím vychází z charakteru okolní zástavby.

Hierarchie prostoru

Hierarchie členění prostoru je patrné z uličního profilu komunikace J. Lady. Tento profil ukazuje, jak by mohlo vypadat členění dané komunikace z hlediska majetkoprávních a provozních vztahů.

Celý prostor mezi zástavbou po obou stranách komunikace je členěn na soukromé zahrady, dále prostor veřejné zeleně a prostor pro dopravní provozy.

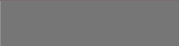
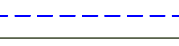
Zrcadlení hmot

Studie pracuje s principem zrcadlení hmot. To znamená, že komunikace J. Lady představuje pomyslnou osu území, která dělí lokality na dvě přibližně shodné části. Shoda je vyjádřena zejména uliční čarou, velikostí parcel a charakterem zástavby.

Stavební čára

Návrh stanovuje stavební čáru, která vychází z charakteru okolní zástavby. Stavební čára vymezuje umístění stavby tak, aby byl zachován urbanistický ráz dané lokality včetně odstupů zástavby a umístění domů na pozemku.

NÁVRH OVĚŘOVACÍ STUDIE

LEGENDA	
pozemky veřejné infrastruktury	
	komunikace asfaltová
	komunikace mlatová
	chodník
	veřejná zeleň přírodního charakteru
	veřejné prostranství s převahou zeleně
	vodní toky a plochy
	veřejná kanalizace
	veřejný vodovod
pozemky v soukromém vlastnictví	
	parcelace
	soukromé zahrady
	navrhovaná zástavba
	vjezd na pozemek

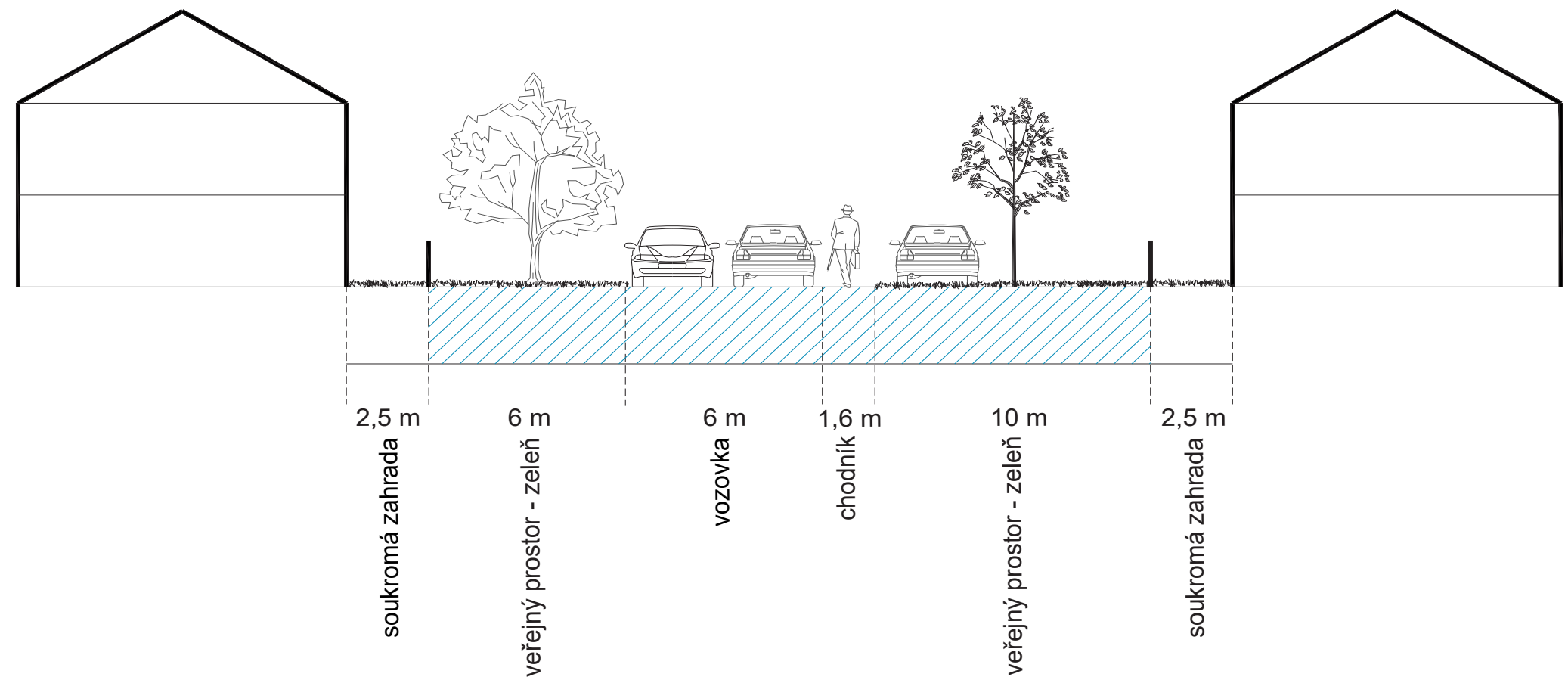


ULIČNÍ PROFIL

Uliční profil vychází ze stávajícího charakteru komunikace J. Lady, která je hlavní příjezdovou cestou k navrženým pozemkům. Šrafovou je vyznačena část uličního profilu, která bude ve správě a vlastnictví SMKV.

Z hlediska funkčního a provozního způsobu využití je celý uliční profil členěn na několik částí:

- soukromé předzahrádky domů
- prostor veřejné zeleně se stromořadím sloužící k přístupu na soukromé pozemky, vedení inženýrských sítí a případnému odstavení vozidel v případě nutnosti umístit je mimo soukromý pozemek
- uliční prostor pro provoz motorové dopravy
- chodník pro chodce



Referenční příklad - Újezd nad Lesy, autor: Pavel Hnilička Architects + Planners, s.r.o.



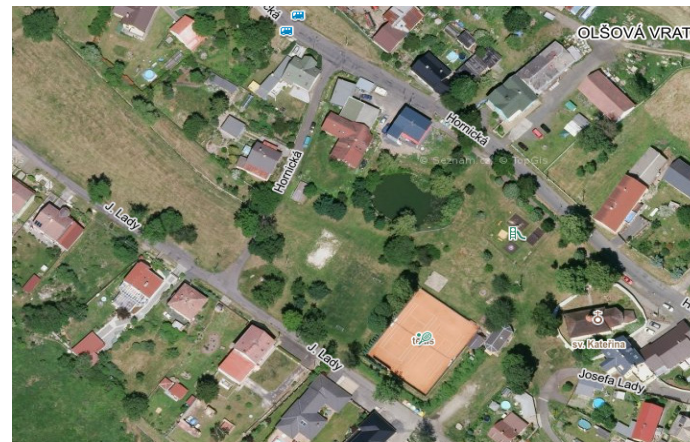
Referenční příklad - Rantířov, autor: Pavel Hnilička Architects + Planners, s.r.o.

KOMUNITNÍ CENTRUM

V rámci rozvoje dané lokality se nabízí otázka, jak dále pracovat s veřejným prostranstvím v přímém sousedství s danými pozemky.

Předmětem námětu je případná revitalizace území, ve kterém by mohlo vzniknout například komunitní centrum, místní náves nebo zázemí pro každodenní rekreaci.

Považujeme za vhodné, aby tato případná realizace vycházela ze zájmů a potřeb místních obyvatel, kteří by se určitou formou participace mohli zapojit do zadání studie a do následné realizace.



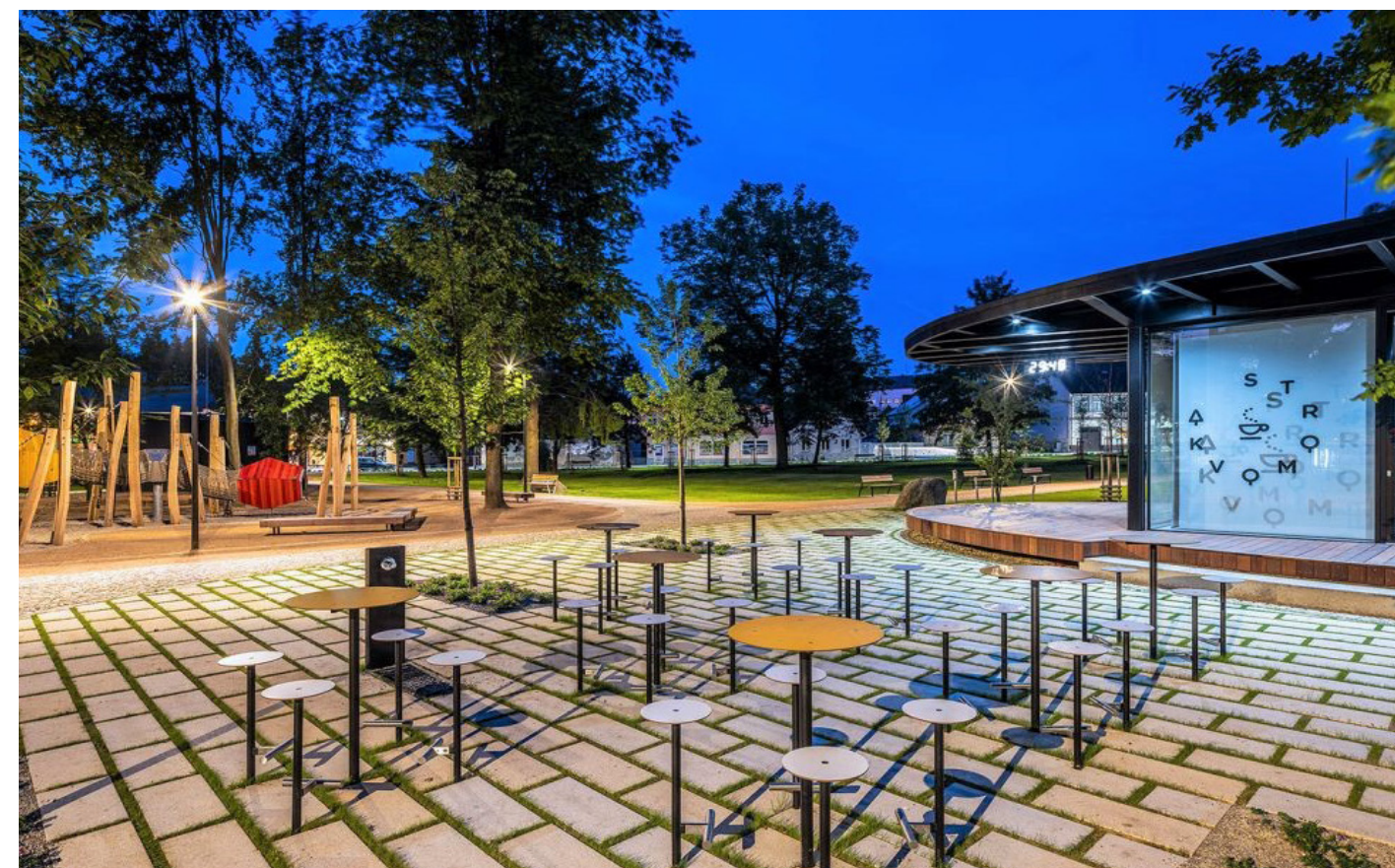
Současný stav



Referenční příklad - Praha, Lysolaje



Referenční příklad - Mukařov, autor: ing. arch. Karel Musil



Referenční příklad - Humpolec, autor: OK PLAN ARCHITECTS

ZÁVĚREČNÉ DOPORUČENÍ

Kancelář architektury města Karlovy Vary považuje za žádoucí a přínosné, aby nastal rozvoj dané lokality, ovšem za jasně daných podmínek, které budou výhodné pro obě smluvní strany.

Kancelář architektury města Karlovy Vary zpracovala ověřovací studii, která prověřila možné budoucí parametry rozvoje daného území.

Tyto parametry byly zohledněny zejména z hlediska maximální efektivity a kapacity zástavby při zachování komfortního prostředí pro bydlení a se zohledněním zákonných požadavků (odstupy staveb od hranic parcel, ochranná pásma technické infrastruktury apod) a s ohledem na kapacity stávající veřejné infrastruktury.

Dle Kanceláře architektury města Karlovy Vary je důležité, aby se případný rozvoj daných pozemků odehrál bez nutnosti budování nové infrastruktury (inženýrské sítě, příjezdové komunikace, veřejné osvětlení), které by v budoucnu přineslo nemalé finanční náklady na její údržbu.

V obdobných případech by bylo žádoucí využít nástroj upravující pravidla a podmínky rozvoje podrobnější než je územní plán. Česká legislativa pro tyto případy umožňuje rozvoj určitých ploch podmínit těmito nástroji:

- regulační plán
- územní studie
- dohoda o parcelaci

Pořizovaný územní plán města Karlovy Vary však žádnou z těchto podmínek pro tyto konkrétní pozemky nestanovuje.

Po konzultaci s právním odborem města došlo ke zjištění, že budoucí podobu území a zájmy SMK V lze hájit v rámci kupní smlouvy.

Kancelář architektury města Karlovy Vary doporučuje ve věci prodeje pozemků p.č. 33 a p.č. 273/1 v katastrálním území Olšová Vrata tyto možnosti:

1) SMK V rozdělí území na jednotlivé parcely, které bude prodávat koncovým vlastníkům

2) SMK V prodá celé území do soukromých rukou a podmínky využití území upraví v rámci kupní smlouvy

KAM KV dále doporučuje:

- dodržet navrženou parcelaci, uliční a stavební čáru
- pečovat o stávající koryto vodoteče
- garantovat vjezdy na soukromé pozemky vedené přes pozemky ve vlastnictví SMK V
- SMK V se zaváže k úpravě ulice J. Lady a vytvoření příjemného veřejného prostoru
- cenu pozemků stanovit až po vydání pořizovaného územního plánu

