



ÚS42

Územní studie
Karlovy Vary, Stará Role, Javorová ulice
duben 2025



Identifikační údaje

název zakázky:

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

řešené území:

p.p.č 125/1, 117/1, 117/3, 114/1, st.p.č. 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 3444, 3445 a části p.p.č. 1498/1 o celkové rozloze 16 611 m², k.ú. Stará Role, obec Karlovy Vary, Karlovarský kraj

fáze:

návrhová část

datum:

duben 2025

údaje o klientovi - objednateli:

Statutární město Karlovy Vary

IČ: 00254657

DIČ: CZ00254657

sídlo: Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary

zástupci klienta:

Ing. Daniel Riedl, vedoucí odboru rozvoje a investic

Ing. arch. Ilija Richtr, technik odboru rozvoje a investic

Ing. Vladimír Tůma, na základě pověření

telefon: 602 129 421, 725 533 315, 777 119 620

email: d.riedl@mmkv.cz, i.richtr@mmkv.cz, tuma@hangar.cz

údaje o architektovi - zpracovateli:

jméno: Ing. arch. Rudolf Wiszczor, REGIONSTUDIO

IČ: 86764594

DIČ: CZ7411192459

adresa: Náměstí Dr. Beneše 1321/15, 430 01 Chomutov

telefon: 773 684 771, 777 775 784

email: studio@regionstudio.eu

zpracovali:

Ing. arch. Rudolf Wiszczor, autorizovaný architekt ČKA 3633

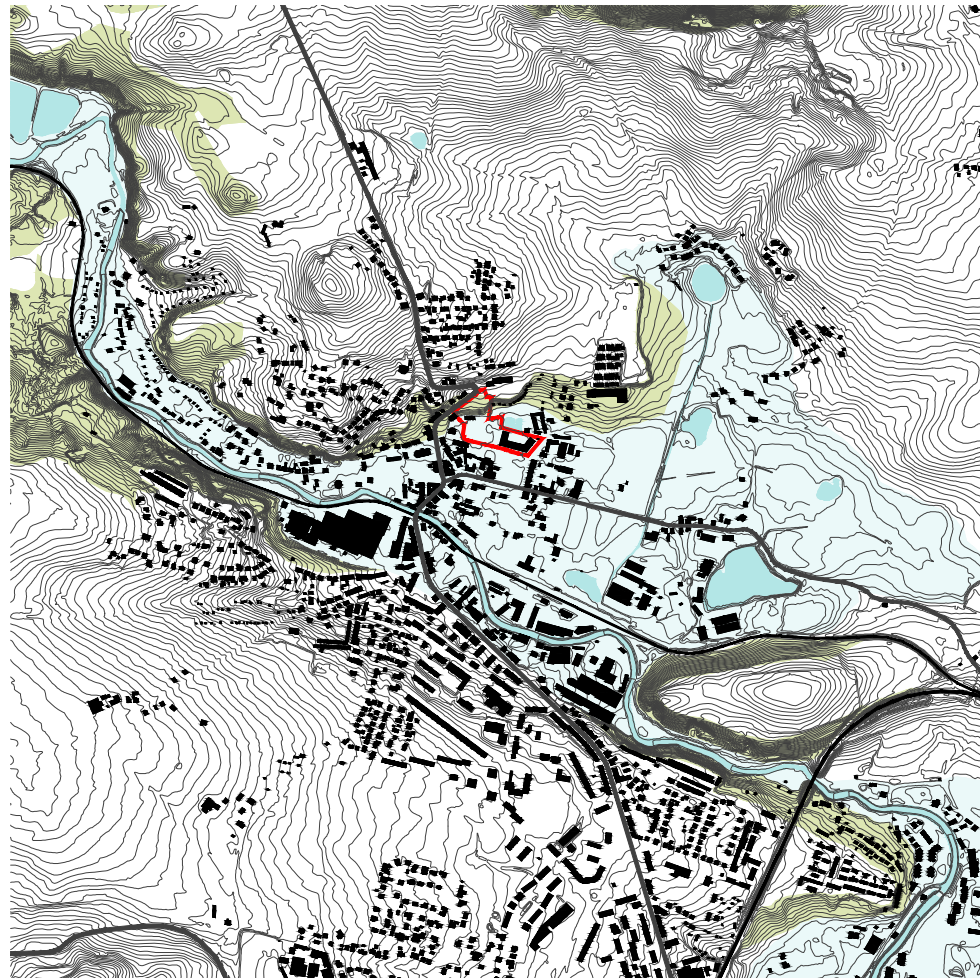
MgA. Pavla Wiszczorová, autorizovaný architekt ČKA 3635

Ing. Petr Hrdlička, autorizovaný inženýr pro městské inženýrství, stavby vodního

hospodářství a krajinného inženýrství ČKAIT 0401000

Širší vztahy

Řešené území o velikosti přibližně 1,6 ha se nachází v městské části Stará Role, nedaleko jejího původního historického jádra v levobřežní části. Řešené území bylo vymezeno územním plánem jako plocha přestavby P06-SM-sr a skládá ze tří částí. První, nejvýchodnější část, je již zastavěná objektem domova pro seniory se speciální péčí, druhou část tvoří navazující rovinatý pozemek bývalých zahrad v Javorové ulici se stavbou skupiny sedmi řadových garáží a třetí, severní část, je tvořena plochou zeleně ve svahu přiléhající k ulici Závodu Míru. Jádro návrhu se soustředí na nezastavěnou část řešeného území. Okolí řešeného území se vyznačuje rozdrobenou městskou urbanistickou strukturou s prvky činžovních domů 19. století, pozůstatky venkovské zástavby i periferní zástavbou areálů služeb a výroby. S řešeným územím sousedí areál zahrádek, který je v územním plánu vymezen jako plocha přestavby P02-BI-sr pro rodinné domy. Severovýchodním směrem od řešeného území se pak nachází rozvojová plocha Z24-BH-sr, vymezená územním plánem pro výstavbu bytových domů. Sousední přestavbová a rozvojová plocha vyvolávají v řešeném území požadavek na novou komunikaci, která je propojí se stávajícím jádrem čtvrti.



Krajina, sídlo a řešené území

Řeka Rolava vytváří od severozápadu k jihovýchodu nivu, která se pod vrchem Kukačka otevírá, až později naráží na Bažantí vrch. Sídlo se před severozápadními větry ukrylo pod Kukačku na hranu nivy a s časem se rozšířilo v nivě i na svahy vrchu. Výrazný je plochý pánevní charakter krajiny s vodními plochami. Územím prochází silnice z Karlových Varů do Nejdu a dále do Německa, řeku Rolavu sleduje železniční trať. Významné je i silniční spojení na Sedlec pánevní krajinou. Řešené území má v této krajinné kompozici zajímavé postavení na hranici svahu při dotyku s pánevní částí.

Lokality, bloky a struktura zástavby

Struktura zástavby se v prostoru čtvrti velmi rychle proměňuje z centrální (jádrové) přes městskou do periferní. V podstatě s každou řadou budov. Rozsah jádrové struktury zástavby je velmi nevýrazný a územně se nachází především v lokalitě U kostela. Původní jádro je dodnes tvořeno i rostlou venkovskou strukturou, městský charakter zástavby nebyl plně rozvinut a centrální část má velmi rozříštěnou strukturu. Na jádro navazuje městská i venkovská (příměstská) uliční struktura formující ulice podél cest spojujících jádro s dalšími sídly nebo se železniční stanicí v lokalitách Kopeček, Vančurova, Nádražní, Rolavská a Závodu Míru. Železniční trať vedoucí podél řeky Rolavy dělí zástavbu Staré Role na dvě části, na trať jsou vázány významné areály dvou porcelánek (Stará porcelánka a Porcelánka). Výrobní areály tvoří významnou součást struktury čtvrti dodnes. Bloky bytových domů organizované na pravouhlém základě byly vybudovány v omezené míře podél Vančurovy ulice a částečně podél ulice Závodu Míru jižně od Rolavy, zde však byly později výrazně přestavěny modernistickým sídlištěm. Zajímavá je struktura velkých vil v zahradách, vycházejících z konceptu zahradního města, jejichž vznik byl zřejmě vázán na areály výrobních závodů. Dnes slouží samostatným účelům. Směrem do krajiny se od 1. pol. 20. století rozrůstají předměstské čtvrti rodinných domků založené na konceptu zahradního města (Letná) a od konce století pak zvětšování plošného rozsahu čtvrti zajišťují satelity (Pod kukačkou). Periferní zástavba se nachází nejvíce v lokalitách areálů výroby, obchodu a služeb (Areály Jabloňová) mezi Starou Rolí a městskou částí Rosnice, která má venkovský charakter. Najdeme ji ale i těsně za hranou jádra městské části, v lokalitách Stará porcelánka, Vančurova a Nádraží. Také lokalita Závodu Míru je složena z městské i periferní zástavby. Sídlíště se nachází jižně od Rolavy a na řešené území nemá podstatný vliv. Obecně zástavba vytváří spíše nepravidelné tvary bloků definované rostlými uličními prostranstvími. V řešené levobřežní části se pravidelné tvary bloků nacházejí pouze v blízkosti ulice Vančurova a v lokalitě Letná. Bloky v lokalitě Vančurova však nebyly naplněny zástavbou a i jinde se ve struktuře zástavby se nacházejí četné proluky.

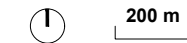
Podlažnost, výška zástavby a typy střech

Větší míra výskytu vícepodlažních budov je patrná v centrální části Staré Role. Tvoří je hlavně budovy bytových domů, bytových domů s komerčně využívaným parterem, budova střední a základní školy, administrativní budova policie ČR a budovy pro komerční využití. V širším okolí centrální části se nachází jedno až dvoupodlažní domy převážně určené pro rodinné bydlení. Mezi nimi se vyskytují areály služeb a výroby s halami. Zvláštní místo v urbanistické struktuře širšího okolí centra zaujímají vícepodlažní budovy střední a praktické školy a domova pro seniory se speciální péčí. Z hlediska podlažnosti bylo v analytické části územní studie zjištěno, že domy s vícero podlažními se vyskytují převážně v rovinatějším území říční nivy a domy s méně podlažními jsou naproti tomu rozmístěny na okolních svazích. V okolí řešeného území byly analyzovány i stávající výšky hlavní římsy a hřebene, které jsou orientačně zaznamenány v následujícím hlavním výkresu a byly využity pro návrhovou část. Analýzou byly zjištěny tři charakteristické typy střech tvořící střešní krajinu centra Staré Role a jeho bližšího okolí. Šikmé střechy jsou charakteristické pro většinu území. Hlavní objekty jsou většinou zastřešeny střechou šikmou a u přístaveb a dvorních objektů je ve velké míře použita střecha pultová. V území se ploché střechy vyskytují zřídka. Příkladem objektů s plochou střechou je objekt stávajícího domova pro seniory, nacházející se v řešeném území, četné skupiny individuálních garáží nebo nejnovější bytové domy (např. v Akátové ulici).

Veřejná prostranství

Charakter a struktura veřejných prostranství odráží výše zmíněný charakter struktury zástavby čtvrti. Převažují liniová veřejná prostranství - ulice. Hlavní ulicí je ulice Závodu Míru, původní císařská silnice z Rybářů přes Nejdek a Jelení do Lipska, vybudovaná v letech 1829-35. V založené urbanistické struktuře mají ulice pravidelnou strukturu (např. Vančurova, Javorová a Koruní - Sukova - Dykova na Letné). Ulice s rostlou strukturou jsou většinou v trase starých cest (např. Jedlová, Jabloňová). Plošná veřejná prostranství jako uzlové body sítě veřejných prostranství (např. náměstí, návsi) se ve čtvrti nacházejí v omezené míře. Ve městech hlavních veřejný prostor - náměstí se ve čtvrti podle místních názvů nenachází. Hlavním uzlovým bodem v centru původního jádra Staré Role je místo okružní křižovatky Závodu Míru/Vančurova. Původní náves se nacházela v prostoru mezi hasičskou zbrojnicí a ulicí Závodu Míru, dnes zde stojí kostel Nanebevstoupení Páně a prostor neplní význam centrálního veřejného prostranství. Tvar širšího prostoru na západním konci ulice Vančurova, s pravidelně založenými stromořadími, vychází také z původního tvaru venkovské struktury. Za menší parkové náměstí lze považovat nestavební blok v ulici Javorová/Jabloňová, který byl zřejmě vymezen v rámci dodnes nenaplněné regulace struktury blokového města. Ve struktuře se na jemnější úrovni nachází pěší průchody a zkratky, často procházející místy proluk, jako je například pěšina z Letné do Vančurovy ulice vedoucí přes řešené území.

**



Krajina, sídlo a řešené území:

- řešené území
- struktura zástavby
- silnice
- železnice
- vodní toky a plochy
- niva řeky Rolavy
- výrazné svahy a krajinná zeleň

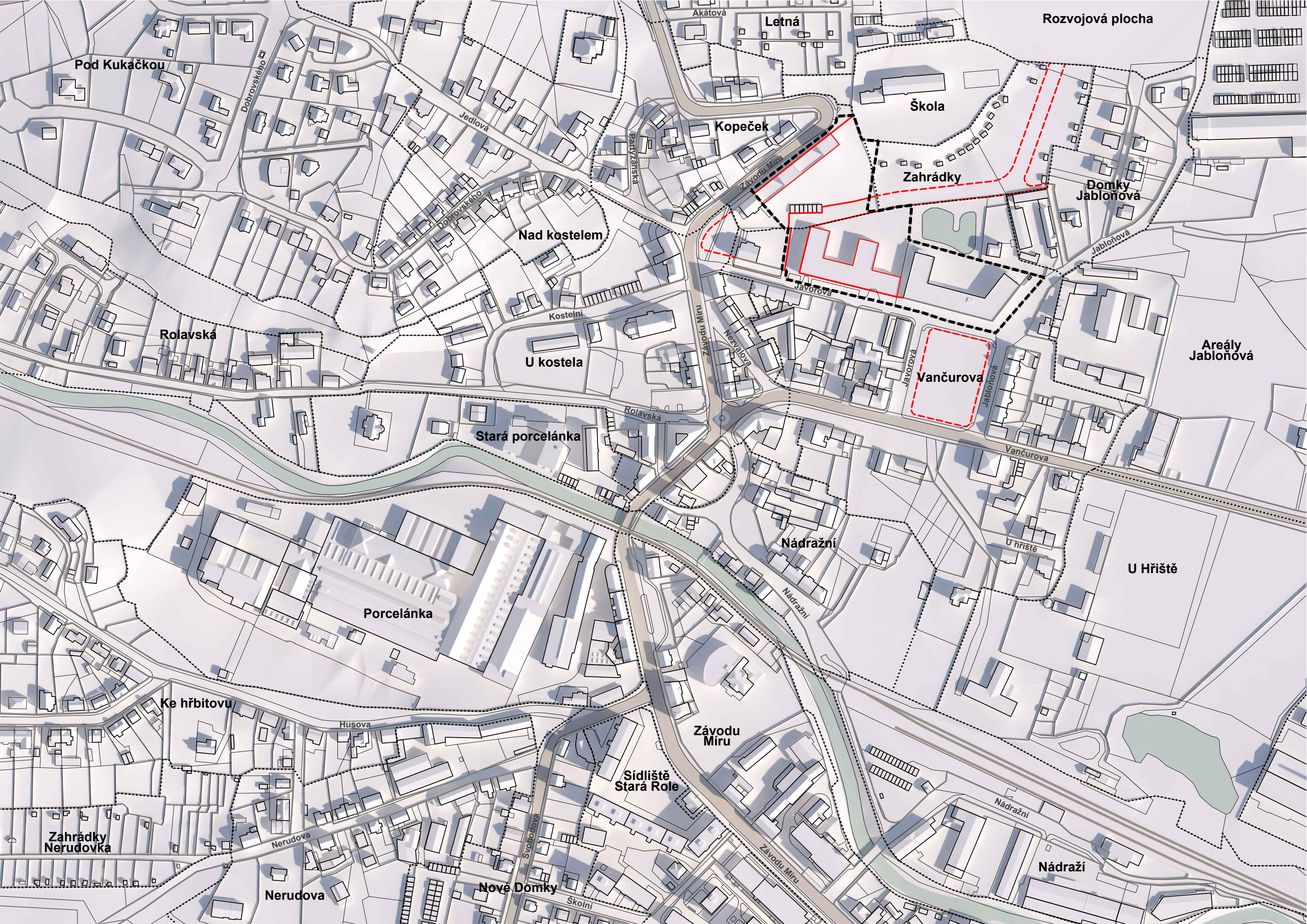


Lokality, bloky a struktura zástavby:

- lokality s obdobným charakterem *
- hranice řešeného území
- uliční čára stávající
- uliční čára navrhovaná
- uliční čára doporučená v navazujícím území *
- stávající budovy
- navrhované budovy *

Poznámky:

- * není předmětem regulace, viz následující části územní studie
- ** podrobnější informace ke struktuře zástavby, blokům a lokalitám, podlažnosti, typům střech, struktuře, morfologii a hierarchii veřejných prostranství, využití území dle územního plánu, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury a podkladům viz Analytická část územní studie 02/2024



Pod Kukačkou

Dobrovského

Jedlová

Dobrovského

Nad kostelem

Kostelní

U kostela

Rolavská

Stará porcelánka

Rolavská

Porcelánka

Ke hřbitovu

Husova

Zahrádky Nerudovka

Nerudova

Nerudova

Nové Domky

Skolni

Sídliště Stará Role

Závodu Miru

Nádražní

Nádražní

Kopeček

Závodu Miru

Nezvalová

Javorová

Škola

Zahrádky

Domky Jabloňová

Jabloňová

Vančurova

Jabloňová

Vančurova

U hřiště

U Hřiště

Nádražní

Nádraží

Rozvojová plocha

Areály Jabloňová

Architektonická situace (urbanistický návrh)

Koncepce návrhu reaguje na předcházející analytickou část, zadání a konzultace s objednatelem, architektem města a pořizovatelem. V řešeném území byly vymezeny dva hlavní navrhované stavební bloky, jeden v jižní rovinaté části a jeden v severní svažité části. Stávající zastavěná část řešeného území byla zahrnuta do dvou stavebních bloků, bloku stávajícího domova pro seniory a malého bloku stávající skupiny řadových garáží. V severovýchodní nejsvažitéjší části řešeného území byl vymezen nestavební blok pro parkově upravenou plochu se serpentinou a schodištěm, které zajišťují pěší prostupnost z lokality Letná, severně od řešeného území, směrem k jihu do okolí Vančurovy ulice. Uprostřed řešeného území bylo vymezeno uliční prostranství pro novou ulici, která bude v současném stavu zajišťovat obsluhu skupiny garáží, dvorní části navrhovaných stavebních bloků a stávajícího areálu zahrádkové osady. V budoucnu zajistí možnost obsluhy přestavbové i rozvojové plochy dle územního plánu (dnešního areálu zahrádkové osady jako plochy přestavby a dále severním směrem k rozvojové ploše). Koncepce navrhuje úpravy veřejného prostranství v ulicích Javorová a Jabloňová, včetně návazností na okolní uliční prostranství a doporučeného průběhu uličních čar v navazujícím území a prověřuje ideový návrh nových budov.



Zadání

Z urbanistického hlediska stanovilo zadání navrhnout novou kompaktní městskou zástavbu, vytvořit nové kvality veřejného prostoru, určit jasné vymezení stavebního bloku, charakter zástavby, pěší provazby územím a zohlednit i možný budoucí rozvoj navazujících lokalit. Také řešit navazující pozemky na západní straně (obytné domy a veřejné prostranství v ohybu ulice Závodu Míru), koncepčně uvažovat nad urbanistickou strukturou širšího území, definicí lokálních center (veřejných prostranství) a doporučeními pro další kroky potřebné k rozvoji lokality v širším měřítku. Počítat se sousedními rozvojovými plochami, dotvořit stávající urbanistickou strukturu lokality, primárně řadové městské zástavby podél ulic Závodu Míru a Javorová při identifikaci jasného charakteru místa a ekonomicky zhodnotit formou urbanistického zahuštění území. Navrhnout prostupnost mezi ulicemi Závodu Míru a Javorová, včetně zpřístupnění přilehlého přírodního prvku rybníčku u domova pro seniory. Plochy zeleně uvažovat jak veřejně přístupné, tak jako soukromé zahrady pro navrhovanou strukturu.

Navrhovaná struktura a výška zástavby

Koncepce navrhuje městskou strukturu zástavby tvořenou vícepatrovými budovami umístěnými na uliční čáře v ulici Javorová i ulici Závodu Míru. Budovy nebudou z uliční čáry ustupovat a vyplní její co nejdelší část v rámci stavebního bloku. Pro dvorní část zástavby je navržena volná stavební čára a budovy mohou libovolně ustupovat i vytvářet stavební mezery. Hloubka zástavby na pozemku by měla vycházet nejen ze stavebního programu nových budov, ale také reflektovat hloubku zástavby na sousedních pozemcích. Stejně tak počet nadzemních podlaží a případných podkroví či ustoupených podlaží by měl navazovat na okolní situaci. V jižní části řešeného území tedy předpokládáme minimálně tři a maximálně čtyři plnohodnotná nadzemní podlaží, doplněná ustoupeným podlažím, popřípadě podkrovím. V severní části předpokládáme navázání nové řady budov na uliční čáru založenou stávajícím objektem na pozemku p.č. 392 a to jak v půdorysné stopě, tak ve výškovém členění, které by mělo být přizpůsobeno také měřítku protilehlé zástavby rodinných domů v ulici Závodu Míru. Princip obsluhy stavebních bloků by měl vycházet z navrhované struktury zástavby. Primárně by stavební bloky měly být dopravně obsluhovány ze dvora, do kterého bude vjížděno z nově navrhované komunikace ve dvorní části bloků, nikoliv z uliční fronty v ulici Javorová nebo Závodu Míru. Naopak hlavní vstupy do budov by se měly nacházet v uliční frontě a zvláštní pozornost si zaslouží nároží budov. Měřítko navrhované zástavby by mělo navazovat na měřítko stávající parcelace a zástavby a spíše jednotlivá, v okolí řešeného území se již nacházející, měřítka propojovat než vytvářet kontrasty. Tj. reflektovat šířku okolních parcel cca 13-17 m a hloubku traktu 10-13 m v nejstarší části ulice Javorová a propojit ji vhodně zvoleným měřítkem s velkým měřítkem novějšího objektu domova pro seniory s nečleněnou parcelou a hloubkou traktu 16 m. Každá příležitost pro aktivní parter by měla být využita.

Navrhované regulace

Hlavními regulačními prvky, navrženými územní studii, jsou uliční a stavební čáry. Regulace využití (funkcí) a prostorová regulace (výška zástavby, maximální procento zastavění a minimální procento zeleně) přebírá územní studie z územního plánu bez upřesňování. V situaci je zakreslen koncepční návrh umístění nových budov, který není předmětem regulace, pouze prověřuje možné řešení. Ve stavebním bloku v severní části řešeného území představuje zastavěná plocha prověřované budovy 40 % plochy bloku a je v souladu s regulací územního plánu. V jižní části řešeného území představuje zastavěná plocha prověřované budovy 44 % plochy bloku, což překračuje limit stanovený v územním plánu 40 %, splňuje však limity regulačních prvků stanovených v územní studii (uliční a stavební čáry). Výsledné řešení je potřeba hledat architektonickým návrhem na základě konkrétního stavebního záměru. Jednotlivé regulace jsou podrobně popsány v následující samostatné kapitole.

Navrhovaná veřejná prostranství

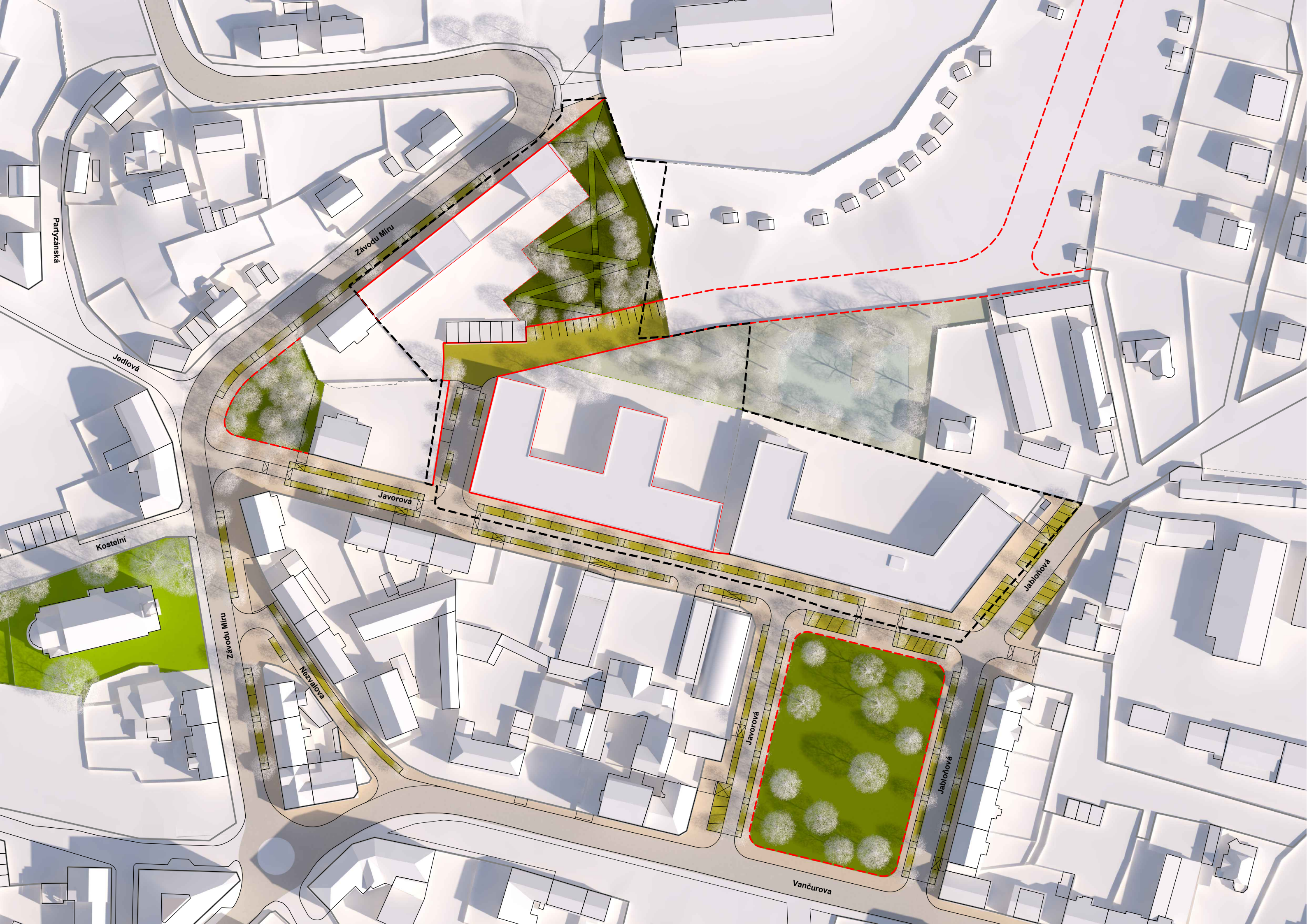
Koncepce návrhu reaguje na zadání a také cíle jednotlivých národních dokumentů a celoměstských strategických podkladů v této oblasti. Obecně je kladen důraz na zajištění větší přístupnosti a bezpečnosti pro pohyb a pobyt pěších, koncepční řešení prostorové kompozice uličních prostranství včetně umístění stromů a řešení zelené infrastruktury a na zklidnění a organizaci automobilové dopravy a parkování. Návrh zklidňuje situaci při vjezdu do ulice Javorové z ulice Závodu Míru, kde se na nároží nachází mateřská škola a v ohybu ulice menší parková plocha. Úpravami vzniká větší prostor chodníku, doplněním zvýšeného prahu a zjednosměrněním ulice dojde ke zklidnění dopravy a většímu propojení s parkovou plochou. V jasně definovaném parkovacím pruhu je možnost bezpečného zastavení. Zvýšený práh je navržen i v prostoru křížení s novou ulicí a mezi hlavním vstupem do stávajícího domova pro seniory a parkovým náměstím. Navrhována je také parkově upravená plocha spojující serpentinou a schodištěm části čtvrti severně a jižně od řešeného území. Část stavebního bloku v jižní části je možné, v případě potřeby zajistit přístup k sousední vodní ploše, ponechat veřejně přístupnou. Návrh je blíže popsán v následující samostatné kapitole.



- hranice řešeného území
- uliční čára stávající
- uliční čára navrhovaná
- - - uliční čára doporučená v navazujícím území *
- stávající budovy
- navrhované budovy *

Poznámky:

* není předmětem regulace, viz následující části územní studie



Partyzánská

Jedlová

Závodu Míru

Javorová

Kostelní

Závodu Míru

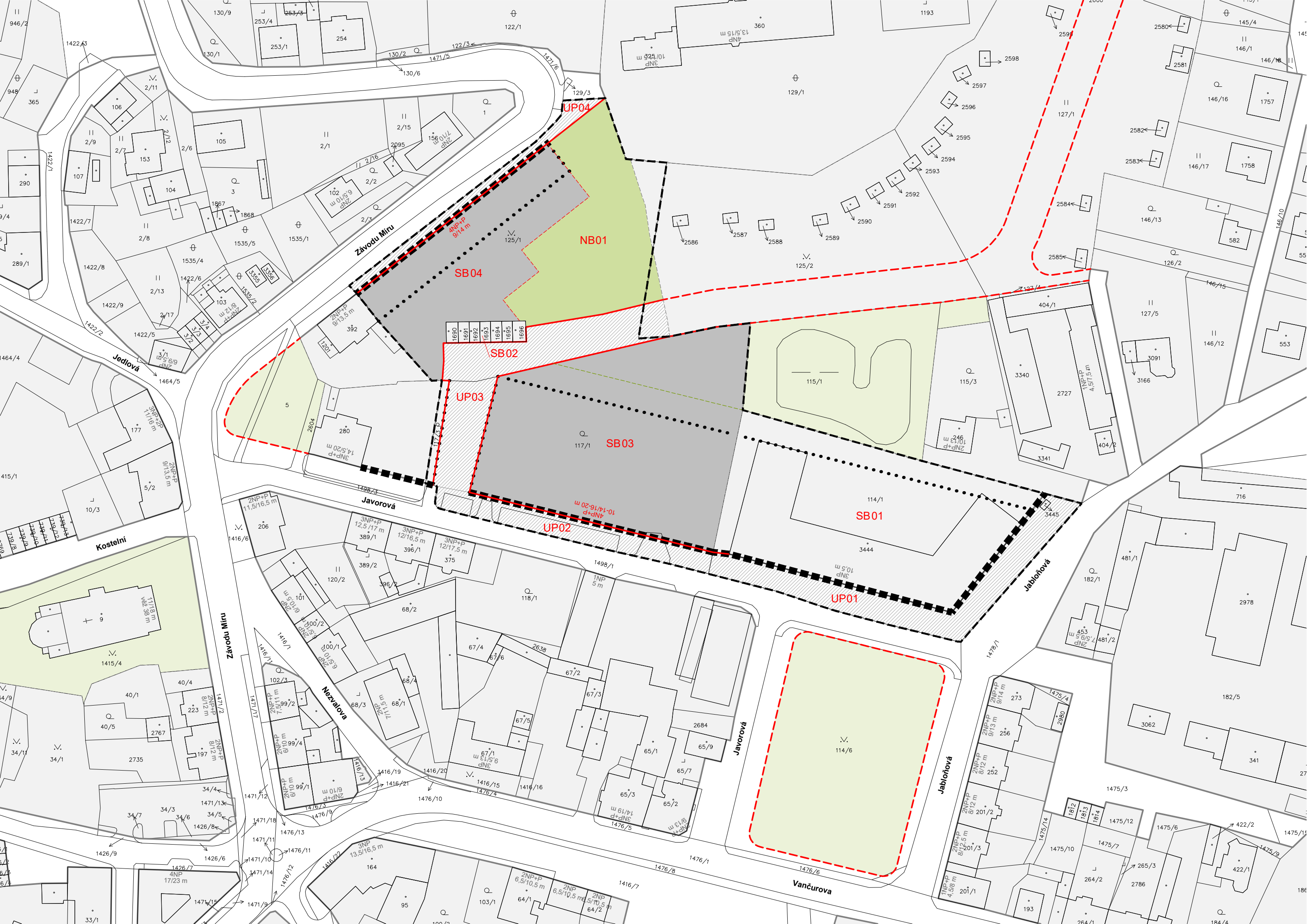
Nezvalova

Javorová

Jablonoňová

Jablonoňová

Vančurova

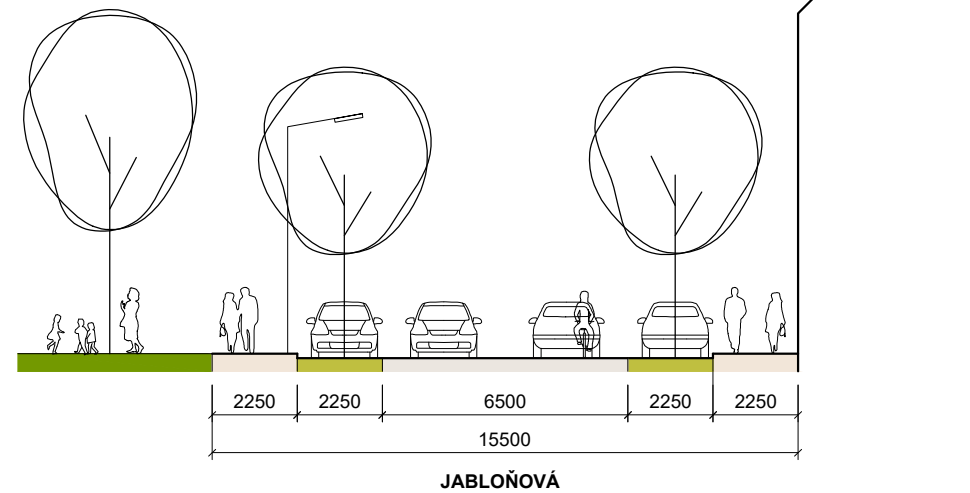
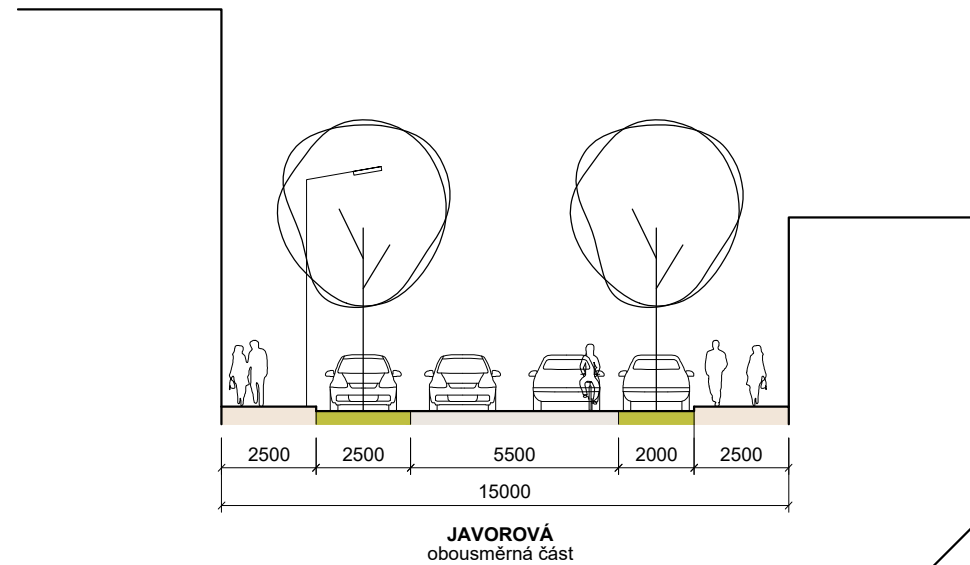
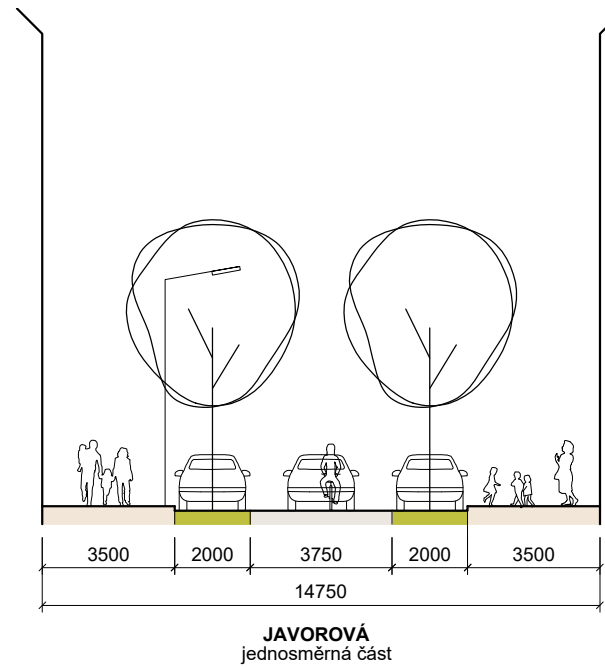


Veřejná prostranství a dopravní řešení

Koncepce úprav veřejných prostranství byla zpracována pro ulici Javorová, nově navrhovanou ulici a části řešeného území, které byly vymezeny jako veřejná prostranství včetně navazujících částí uličních prostranství v ulicích Jabloňová, Vančurova a Závodu Míru.* Návrh prověřuje možnosti řešení veřejných prostranství. Navrhuje sjednotit přístup k členění uličního profilu a zajistit tak dostatečné a bezpečné prostory pro pohyb pěších, možnost doplnění stromů a opatření zelené infrastruktury a organizovat způsob parkování vozidel.

V organizaci dopravního režimu jsou navržena opatření pro zklidnění dopravy. Krátká západní část ulice Javorová mezi křižovatkou s ulicí Závodu Míru a novou ulicí je navržena jako jednosměrná, stejně tak část této ulice na západní hranici parkového náměstí při výjezdu do ulice Vančurova. Dalšími stavebními opatřeními po úpravě uličního profilu je doplnění několika zvýšených křižovatkových ploch a prahů na významných místech, které jsou podpořeny prostorovou kompozicí stromořadí. Nová ulice je navrhována také ve zklidněném režimu a ve dvorní části i s významnou mírou zapojení opatření zelené infrastruktury.** Uliční čáry navrženy v řešeném území, které vymezují přiměřenou šířku uličních prostranství, jsou doplněny uličními čarami v navazujícím území. V Javorové ulici je vymezena šířka uličního prostranství 15 m a v navrhované nové ulici 12 m.

Veřejná prostranství převážně nezpevněná byla kategorizována podle svého charakteru do jednotlivých druhů parkově upravených ploch. V řešeném území byla vymezena parkově upravená plocha přírodě blízká, která pomocí schodiště a chodníku ve tvaru serpentiny, zajišťuje pěší propojení ve směru sever - jih z lokality Letná přes řešené území směrem do parkového náměstí a Vančurovy ulice, kde se nachází zastávka MHD. Uličními čarami byly vymezeny tvary parkově upravené plochy se sochou chlapce s letadlem v ohybu ulice Závodu Míru a parkového náměstí u ulice Vančurova, které si obě zaslouží samostatný návrh úprav. V prostoru bloků pak byla vyznačena část vymezeného stavebního bloku SB01 včetně sousedního pozemku s vodní plochou jako veřejně přístupná parkově upravená plocha ve stavebním bloku.***



Členění uličního prostranství a profilu ulice:

- hrany vozidla/pěší, výškový rozdíl 8-10 cm
- hrany výškový rozdíl max. 2 cm
- hrany parkování

Plochy a využití:

- chodníky a prostory pro pěší
- zvýšené křižovatkové plochy a prahy
- zklidněná ulice (zóna 30)
- zelené a parkovací pruhy a pásy s funkcí zasakování
- parkově upravená plocha formální
- parkově upravená plocha pobytová
- parkově upravená plocha přírodě blízká
- veřejně přístupná parkově upravená plocha ve stavebním bloku

Stromy:

- stromy stávající
- stromy navrhované

Vstupy a vjezdy:

- vstupy do objektů a na pozemky
- vjezdy na pozemky

Poznámky:

- * hranice řešeného území byla v zadání územní studie vymezena do poloviny šířky ulice Javorová a Jabloňová
- ** opatření pro prevenci vzniku srážkového odtoku jako jsou polopropustné povrchy a stromy v pásech zeleně a retenční rýhy
- *** jedná se o doporučení umožnit veřejný přístup k těmto plochám zeleně v reakci na požadavky zadání územní studie



Partyzánská

Jedlová

Kostelní

Závodu Míru

Nezvalova

Javorová

Závodu Míru

Javorová

Jablonořová

Jablonořová

Vančurova

Technická infrastruktura

V řešeném území se nachází stávající technické infrastruktura vodovodu, kanalizace, plynu, elektrické energie, sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení, kterou bude zřejmě možné využít k napojení nové zástavby. Některé části plynovodu, sdělovacího vedení a elektrické energie NN jsou v kolizi s navrhovanou zástavbou v ulici Závodu Míru (při sledování uliční čáry založené objektem na st.p.č. 392) a bude tak nutné, v případě využití této části řešeného území k výstavbě, tyto části přeložit. Předpokládaná délka přeložky plynu je 75 m, sdělovacího vedení 75 m a elektrického vedení minimálně 15 m. V návaznosti na navržené úpravy členění uličních profilů nejsou předpokládány významné zásahy do stávajících tras technické infrastruktury, prostorová koncepce bude upřesněna v pozdějších projektových fázích na základě podrobnější dokumentace stávajícího stavu a potenciální potřeby obnovy sítí. Obecně se vodovod a kanalizace, s výjimkou východní části parkového náměstí v ulici Jabloňová, nacházejí většinou ve vozovce, plynovod v ulici Javorová v chodníku, v ulici Jabloňová ve vozovce a trasy elektrické energie a sdělovacího vedení v chodnících. Předpokládáme úpravu pozic svítidel veřejného osvětlení v návaznosti na úpravy uličního prostranství a doplnění dešťové kanalizace v návaznosti na opatření pro prevenci vzniku srážkového odtoku jako prvků zelené infrastruktury.

Zásobování vodou

V řešeném a souvisejícím území se nacházejí stávající vodovodní řady. Ulicí Javorovou prochází po její severní straně stávající vodovodní řad PE 90 (z roku 1983). Ulicí Závodu Míru prochází blíže severozápadní hraně komunikace stávající vodovodní řad LT DN 80. V kontaktu se západním rohem řešeného území jsou tři vodovodní řady procházející od jihu ulicí Závodu Míru a odbočující do ulice Jedlové. Jedná se o vodovodní přívaděč ocel DN 300 (z roku 1982) a dva zásobovací řady LT DN 150. Pro zásobování zástavby v řešeném území bude možné využít popsané vodovodní řady v ulicích Javorové a Závodu Míru. Nové objekty budou moci být napojeny na stávající vodovodní řady v uvedených ulicích prostřednictvím nových vodovodních přípojek napojených prostřednictvím navrtávacího pasu.

Kanalizace a HDV

V řešeném a souvisejícím území se v současné době nachází jednotná kanalizační síť. Ulicí Závodu Míru vede podél jejího severozápadního okraje stávající kanalizační stoka beton DN 400. Stoka je uložena mělce (dle dostupných dat se dno stoky nachází cca 1,33 m pod terémem). Z tohoto důvodu bude zřejmě problematické napojení kanalizačních přípojek u potenciálně navrhované zástavby podél ulice Závodu Míru do této stoky. Druhá kanalizační stoka beton DN 400 je vedena ulicí Javorovou. Stoka začíná revizní šachtou u objektu č. 325/1 (na st.p.č. 280) a pokračuje ulicí východním směrem. I tato stoka je uložena mělce (dle dostupných dat se dno stoky nachází cca 1,5 m pod terémem), ale s ohledem na konfiguraci terénu bude zřejmě možné splaškové odpadní vody z potenciálně navrhované zástavby do kanalizace napojit. V územním plánu města je zakreslen návrh nové splaškové kanalizace v ulici Javorové.

Dešťové vody z komunikací jsou prostřednictvím uličních vpustí sváděny do stávající jednotné kanalizace. Byla zpracována projektová dokumentace na úpravu ulice Závodu Míru, kde je navržena kombinace opatření pro vsakování srážkových vod z komunikace. Navrhovaná vsakovací jáma je umístěna v sousedství stávajícího domu č. 365/143 (na st.p.č. 392) a kolidovala by s potenciálně navrhovanou zástavbou podél ulice závodu Míru. Řešení srážkových vod v rámci návrhu by mělo být postaveno na jejich akumulaci a vsakování. Pro posouzení možností vsakování bude nutné provést hydrogeologický průzkum se vsakovací zkouškou. Srážkové vody z veřejných prostranství doporučujeme řešit svedením do akumulačních a vsakovacích průlehů v zelených pásech podél komunikací s bezpečnostním přepadem do stávající jednotné kanalizace.

Zásobování plynem

V ulici Závodu Míru vede stávající STL plynovodní řad PE 160, z něhož odbočuje řad PE 50 do ulice Javorové. Řad PE 160 v ulici Závodu Míru vede podél jihovýchodního okraje komunikace a v části řešeného území zasahuje do zastavitelné plochy v místě potenciálně navrhované zástavby (při sledování uliční čáry založené objektem na st.p.č. 392) a bude tak zřejmě nutné ji, v případě využití této části řešeného území k výstavbě, v délce cca 75 m přeložit. Pro zásobování nové zástavby zemním plynem jsou stávající popsané plynovody kapacitně dostatečné.

Zásobování elektrickou energií

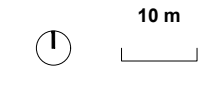
V řešeném a souvisejícím území se nacházejí stávající kabelové rozvody NN. Trafostanice napájená vrchním vedením VN 22 kV se nachází nedaleko od severního okraje řešeného území mezi obloukem ulice Závodu Míru a ulicí Akátovou. Garáže uvnitř řešeného území jsou napojeny na rozvody NN u objektu na st.p.č. 392 v ulici Závodu Míru a v případě návrhu zástavby sledující uliční čáru v ulici Závodu Míru bude nutná úprava trasy napojení v minimální délce cca 15 m. Napojení nových objektů na elektrickou energii bude řešeno pravděpodobně ze sítě NN, což bude upřesněno na základě podrobnější bilance potřeb.

Sítě elektronických komunikací

Sítě elektronických komunikací (SEK) procházejí řešeným a souvisejícím územím podél ulic Závodu Míru a Javorová. V ulici Závodu Míru koliduje stávající trasa SEK provozovatele CETIN s hranicí potenciálně navrhované zástavby (při sledování uliční čáry založené objektem na st.p.č. 392) a bude tak zřejmě nutné ji, v případě využití této části řešeného území k výstavbě, v délce cca 75 m přeložit.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je vedeno v ulici Závodu Míru a ulici Javorová na vysokých stožárech. Při úpravách uličních prostranství bude upraveno a doplněno na základě upraveného členění uličního prostranství a světelně technického výpočtu.



Zásobování vodou:

— vodovod

Kanalizace a HDV:

— kanalizace

Zásobování plynem:

— plynovod

Zásobování elektrickou energií:

— elektrické vedení NN podzemní

- - - - - elektrické vedení NN nadzemní

— elektrické vedení VN podzemní

- - - - - elektrické vedení VN nadzemní

■ trafostanice

Sítě elektronických komunikací:

- - - - - radiový směrový spoj

— sdělovací vedení podzemní

● telekomunikační zařízení

Veřejné osvětlení:

— veřejné osvětlení

Vyhodnocení návrhu:

■ předpokládané přeložky

Zadání územní studie a rekapitulace průběhu zpracování

Zadání územní studie

ÚS 42 Karlovy Vary, Stará Role, Javorová ul. P06-SM-sr

Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad

Marcela Giertlová, 30.10.2023

Cíl a účel územní studie:

- zadání této územní studie vyplývá z územního plánu města
- cílem je navrhnout novou kompaktní městskou zástavbu zahrnující především funkci bydlení formou malých bytových domů, řadových rodinných domů či jinou, která využívá jako benefit místa klidový zelený vnitroblok a funkci objektu centra sociálních služeb - výstupem bude prostorový návrh stavebního bloku s podmínkami pro budoucí postupnou výstavbu
- cílem je prověřit možnost využití při zohlednění prostorové a funkční návaznosti na okolní plochy, stanovit urbanistické řešení plochy, návrh uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury v ploše napojené na stávající inženýrské sítě a dopravní řešení v sídle, stejně jako návrh pěší propustnosti územím, vycházet z limitů a potenciálu rozvoje plochy a také z konzultovaných řešení s vybranými dotčenými orgány, správci inženýrských sítí a města Karlovy Vary
- účelem 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
- zadání stanovilo seznam podkladů, jejichž analýza je provedena v následujícím textu

Záměr rozvoje území dle KAM KV^o:

- vytvoření nové kvality veřejného prostoru, jehož charakter by měl vycházet z historicky dané koncepce lokality
- určit jasné prostorové vymezení stavebního bloku, charakter zástavby, pěší provazby územím a zohlednit i možný budoucí rozvoj navazujících lokalit
- v analytické části řešit navazující pozemky na západní straně (obytné domy a veřejné prostranství v ohybu ulice Závodu Míru) a koncepčně uvažovat nad urbanistickou strukturou širšího území, definici lokálních center (veřejných prostranství) a doporučeními pro další kroky potřebné k rozvoji lokality v širším měřítku
- počítat se sousedními rozvojovými plochami, např. P02-BI-sr, a umožnit, aby jejich budoucí urbanistické řešení mohlo navázat na již existující strukturu stejně jako na tu navrhovanou
- dotvoření stávající urbanistické struktury lokality, primárně řadové městské zástavby podél ulic Závodu Míru a Javorová při identifikaci jasného charakteru místa
- ekonomické zhodnocení formou urbanistického zahuštění území návrhem možné budoucí parcelace (ověřit hustotu zalidnění 100 obyvatel /ha při zohlednění kvalit pro stávající i budoucí rezidenty)
- zohlednit možnosti nabídky nové atraktivity městského/příměstského bydlení v klasické urbanistické struktuře s kvalitami dostupné krajiny, ale i dostupností městských služeb (řadové rodinné domy, malé bytové domy s přístupem z uličního prostranství a vlastní zahradou ve vnitrobloku)
- zohlednit funkční mix městotvorných funkcí bydlení vč. možné doprovodné občanské vybavenosti s preferencí formy aktivního komerčního parteru obytných budov
- vymežit prostor pro objekt centra sociálních služeb dle zadaných parametrů
- vytvořit kapacitní parkování/malý parkovací dům zohledňující potřeby jak centra sociálních služeb, tak kapacity potřebné pro stávající i budoucí navrhované objekty (vyplyne z návrhu a prověření objemu obytné zástavby v území)
- stávající individuální garáže nebudou v návrhu budoucí urbanistické struktury zohledněny jako zachované v dané podobě (nalézt vhodnější formu a náhradu za tyto objekty)
- umožnit variabilitu v postupném vyplňování lokality jednotlivými stavebními záměry, regulační prvky navrhnout s cílem udržet jasně daný charakter a kvality místa i při postupné výstavbě
- navrhnout propustnost mezi ulicemi Závodu Míru a Javorová včetně zpřístupnění přilehlého přírodního prvku rybníčku u domova pro seniory
- v možné míře respektovat stávající zeleň jako hodnotu místa, plochy zeleně uvažovat jak veřejně přístupné, tak jako soukromé zahrady pro navrhovanou strukturu (ve středu řešeného území převážně jako soukromou přílehlající k navrhovaným objektům)

Rekapitulace proběhlých jednání a průběhu zpracování

Představení analytické části a konceptu návrhové části dne 20. února 2024

Předmětem společného jednání v Kanceláři architektury města za přítomnosti architekta města, objednatele a ředitelky Městského zařízení sociálních služeb Karlovy Vary bylo představení analytické části a konceptu návrhové části. Analytická část byla přijata bez připomínek a nad předloženým konceptem proběhla společná diskuse. Koncept navrhoval rozdělení jižní části řešeného území na dvě části s novou komunikací uprostřed. Komunikace navazovala na přirozené směry pohybu v území a vytvářela spojení veřejných prostranství ve směru sever - jih z lokality Letná směrem do Vančurovy ulice, přes parkové náměstí k zastávce MHD. Zároveň splňovala požadavek územního plánu na dopravní připojení přestavbové lokality P02-BI-sr (dnešní areál zahrádek) a rozvojové lokality Z24-BH-sr (rozsáhlá lokalita pro bytové domy severně nad areálem zahrádek). Zástavba byla v návrhu situována podél uliční čáry v ulici Javorové, obou stran nové ulice i ulice Závodu Míru v celém řešeném území. Předpokládalo se umístění plánovaného městského centra sociálních služeb ve východním bloku u stávajícího domova pro seniory. V západním bloku a řadě podél ulice Závodu Míru se předpokládalo umístění bytových domů. Na křížení veřejných prostranství uprostřed řešeného území bylo navrženo malé veřejné prostranství přirozeně doplňující pozemek s vodní plochou. Zástupce objednatele konstatoval, že koncept návrhu v principu plní základní požadavky na řešení území dle zadání. Následně však došlo k novým požadavkům ze strany městského centra sociálních služeb na rozšíření plánovaného provozu o rozsáhlou gastro část. Zároveň objednatel obdržel požadavek provozovatele stávajícího domova pro seniory na podstatné rozšíření stávajícího areálu.

Jednání na místě řešeného území a prohlídka domova pro seniory dne 6. března 2024

Předmětem jednání byla prohlídka stávajícího domova pro seniory v řešeném území za účasti zpracovatele, zástupců objednatele a ředitele domova a představení potenciálního stavebního záměru na rozšíření včetně následného poskytnutí podkladů ke stávajícímu objektu. Objednatel konstatoval, že lze považovat otázku uvedeného záměru za otevřenou a v případě potřeby bude možné modifikovat koncepci zástavby v územní studii. Žádné konkrétní závěry nebyly přijaty. Trval požadavek objednatele na plošně komfortní územní podmínky pro umístění městského centra sociálních služeb, a to s územní rezervou pro etapizaci s gastro provozem.

Přerušení prací na návrhové části dne 7. března 2024

Požadavky objednatele na změny v zadání vyústily v dohodu o přerušení prací na zpracovaném konceptu návrhové části a součinnost zpracovatele při prověřování úprav zadání.

Zpracování upraveného konceptu návrhu dne 20. března 2024

V součinnosti se zástupci objednatele byl zpracován upravený koncept návrhu rekapitulující všechny známé záměry jako podklad pro rozhodování na straně objednatele. Mezi březnem a listopadem 2024 pak probíhala jednání a činnost na straně objednatele a dotčených provozovatelů směřující k úpravě požadavků na umísťované objekty (úprava zadání územní studie). Bylo rozhodnuto, že městské centrum sociálních služeb bude umístěno mimo řešené území v jiné části Staré Role a provozovatel domova pro seniory získá maximální možnou výměru v jižní části řešeného území pro rozšíření svého zařízení.

Pokyn pro dokončení návrhové části územní studie ze dne 4. prosince 2024

Pokyn byl vydán objednatelem na základě výsledků jednání ve dnech 11. a 27.11.2024, podle platné smlouvy o dílo ze dne 2.1.2024 a ve smyslu dohody o přerušení prací ze dne 7.3.2024 a obsahoval instrukce k dopracování územní studie v jedné prostorové variantě a umístění koridoru pro novou komunikaci vedenou z ulice Javorové severním směrem k zahrádkám a dalším rozvojovým plochám dle platného územního plánu při západní hranici pozemku p.č. 117/1 v k.ú. Stará Role (pozemek nebude rozdělen na dvě části a nebude vyloučena možnost přímého propojení stávajícího areálu domova pro seniory na případnou budoucí výstavbu na pozemku). Pokyn dále požaduje nekonkretizovat a převzít z územního plánu funkční určení ploch a prostorové limity zástavby a neposilovat regulaci ani v ostatních požadavcích (např. v dopravě v klidu) a zároveň v odůvodněných případech umožňuje navržení i vyšší intenzity, než je limit v územním plánu (jako podnět pro změnu). Pokyn byl respektován a požadavky byly do územní studie zapracovány.

Vyhodnocení splnění zadání

Návrh územní studie byl zpracován v souladu se zadáním, výsledky konzultací a pokyny objednatele. V územní studii byla identifikována urbanistická struktura a navržen koncepční vývoj lokality. V souladu s cílem územní studie dle zadání byla navržena kompaktní městská zástavba v prostoru mezi ulicemi Javorová a Závodu Míru prostřednictvím prostorového návrhu stavebního bloku s podmínkami výstavby. Byla prověřena možnost využití řešeného území při zohlednění prostorové návaznosti na okolní plochy a bylo stanoveno urbanistické řešení, návrh uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury včetně pěší propustnosti územím. V souladu s účelem zpracování územní studie byla vytvořena koncepce pro rozvoj a cílové funkční využití řešeného území a zpřesněny prostorové regulativy ve formě uliční a stavební čáry. V souladu s pokyny objednatele přebírá územní studie z územního plánu bez upesňování regulace využití (funkcí) a prostorová regulace (výška zástavby, maximální procento zastavění a minimální procento zeleně). Zhodnocení stávajícího využití území, podkladů a platné územně plánovací dokumentace a rozbor problémů k řešení byl proveden v analytické části územní studie, která byla zpracována v únoru 2024. Návrhová část územní studie, vycházející z analytické části a z proběhlých konzultací a pokynů objednatele byla zpracována v dubnu 2025. Vyhodnocení využití podkladů je zpracováno na následujících stranách územní studie.



Partyzánská

Závoďu Míru

Jedlová

Kostelní

Závoďu Míru

Nezvalova

Javorová

Javorová

Jabloňová

Jabloňová

Vančurova

Územně plánovací podklady a dokumentace, průzkumy a zaměření

Politika územního rozvoje ČR

ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 (1.3.2025)

- celostátní nástroj územního plánování
- celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel v území)
- rozvojová oblast OB12 Karlovy Vary - území zvýšených požadavků na změny a koordinaci územní připravenosti, ovlivněné rozvojevou dynamikou krajského města Karlovy Vary při spolupůsobení vedlejšího centra Ostrov a Sokolov, charakteristické silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam (lázeňství má mezinárodní význam), podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D6 Praha - Karlovy vary - Cheb - hranice ČR/Německo - Bayreuth)
- specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem - zejména podmínka rozvoje zelené infrastruktury v zastavěném území obcí a následná péče o ní a úkol vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zelené a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody
- specifická oblast SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření
- specifická oblast SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje

ve znění Aktualizace č. 1 (13.7.2018)

- celokrajský územně plánovací dokument
- priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - zejména preferování efektivního využívání zastavěného území, zkvalitňování obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí, rozvíjení obytné funkce se souběžným rozvíjením tomu odpovídající veřejné infrastruktury, rozvíjení pěší dopravy a cyklo dopravy, podporování rozvoje systémů odvádění a čištění odpadních vod a zlepšení podmínek pro jejich zasakování, zlepšování stavu složek životního prostředí, především v silně urbanizovaných částech kraje, zejména postupné snižování zátěže hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů
- rozvojová oblast OB12 Karlovy Vary - zejména podpora rozvoje bydlení při respektování výrazné krajinné a přírodní složky
- koridor dopravní infrastruktury - dálnice D6 včetně obchvatu Karlových Varů (koridor D81) a silniční tah II/220 (koridor D45), koridory jsou vymezeny nedaleko řešeného území
- územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje - např. stabilizovat a rozvíjet sídelní strukturu, obytné a pracovní funkce městského osídlení a občanské vybavení nadmístního významu v přírozných spádových centrech osídlení, při dostavbách v zastavěném území respektovat dosavadní charakter okolní zástavby a kvalitu prostředí

Územní plán Karlovy Vary

nabytí účinnosti 23.2.2022, po vydání změn č. 1a, 1c (12.7.2024) a 2 (30.10.2024)

- celoměstská územně plánovací dokumentace
- řešené území je plochou přestavby P06-SM-sr (plocha s rozdílným způsobem využití plocha smíšená obytná městská)
- hlavní využití plochy je určeno pro vzájemnou integraci staveb, zařízení a ploch sloužících pro bydlení v bytových domech, občanské vybavení celoměstského významu - veřejnou infrastrukturu (pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva) a občanské vybavení celoměstského významu - komerční zařízení (obchodní služby, stravovací služby, ubytovací služby, církevní účely, administrativu a lázeňství)
- přípustné je bydlení v rodinných domech, podmíněně přípustné je využití pro nerušící výrobu, zábavní zařízení nebo související občanské vybavení pro tělovýchovu a sport, pokud splní příslušné podmínky
- podmínky prostorového uspořádání plochy P06-SM-sr jsou maximální počet nadzemních podlaží 4+podkroví, maximální procento zastavění 40 %, minimální procento ozelenění 40%
- pro územní studii ÚS 42 je podmínkou respektovat stávající uliční síť, respektovat uliční frontu ulice Javorová, zajistit prostupnost pro pěši v intervalu Javorová - plocha P02-BI-sr, zajistit veřejný prostor břehové čáry navazující vodní plochy, napojení na veřejnou infrastrukturu je podmíněno zajištěním dostatečné kapacity stávajících vodovodních řadů, posouzením a výstavbou dostatečně kapacitní splaškové kanalizace v úseku komunikací Jabloňová - Vančurova
- jsou stanoveny podmínky pro řešení dopravy v klidu v zastavitelných plochách a plochách přestavby - nové hlavní stavby budov vybaveny garážemi pro min. 50 % vozidel, pro zbývajících max. 50% vozidle rezidentů a vozidla návštěvníků bude realizováno parkoviště v rámci této zastavitelné plochy nebo plochy přestavby (dále je upřesněno, že na vlastním pozemku, případně i mimo pozemek stavby)
- potřebný počet parkovacích míst bude vždy stanoven na základě výpočtu, pro který byl stanoven stupeň automobilizace podle polohy ve správním území města na 600 vozidel / 1000 obyvatel

Územně analytické podklady

6. aktualizace 2024 (31.12.2024)

Limity:

- geologie: poddolované území Čankov - hnědé uhlí, kaolin, systém zahrnující skupinu důlních děl, zpravidla navzájem propojených (litem je dotčeno celé řešené území)
- ochrana vod: ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II. stupně "II.B" (litem je dotčena severozápadní část řešeného území)

- ochrana vod: ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II. stupně "II.A" (litem je dotčena jihovýchodní část řešeného území)
- ochrana vod: lázeňské místo Karlovy Vary - vnější lázeňské území (litem je dotčeno celé řešené území)
- půdní fond: vodní eroze, ve svahu stupeň ohrožení velmi silná a silná, v rovině žádná a nepatrná
- hygiena prostředí: imisních limit (LV) překročen u nejméně jedné škodliviny, ale u žádné z nich nebyla překročena mez tolerance (LV+MT)
- hygiena prostředí: radonový index geologického podloží vysoký (severní část řešeného území ve svahu) a nízký (jižní část řešeného území v rovině)
- kulturní hodnoty: území s archeologickými nálezy III. kategorie, tj. území, na němž dosud nebyl rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a prozatím tomu nenavědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno či jinak využito člověkem, a proto existuje 50 % pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů
- doprava silniční: ochranné pásmo silnice II. třídy (ulice Závodu Míru), pozn. ochranná pásma jsou zákonem stanovena pouze pro úseky mimo souvisle zastavěné území obcí, přičemž každá strana komunikace se pro tyto účely posuzuje zvlášť (tj. ochranné pásmo může být jak po obou stranách komunikace, tak jen po jedné straně). Souvisle zastavěným územím obce se pro tyto účely považuje území, na němž je postaveno pět nebo více budov odlišných vlastníků, kterým bylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo a které jsou evidovány v katastru nemovitostí, přičemž mezi rohy půdorysů těchto budov zvětšených po celém obvodu o 5 metrů není spojnice delší než 75 metrů (v případě obloukovitého půdorysu je spojnice jeho tečnou)
- doprava letecká: OP letišť se zákazem laserových zařízení, sektor A, B a OP letišť s výškovým omezením staveb (limity je dotčeno celé řešené území)

Problémy k řešení:

- závada dopravní infrastruktury ZD225 (nevyhovující parametry silnice směr Karlovy Vary - Nová Role, problém k řešení v územním plánu obce)

Záměry k řešení ÚAP neuvádí v blízkosti řešeného území žádné.

Cíle a úkoly územního plánování dle § 38 a 39 Stavebního zákona od 1.7.2024

Vybrané cíle a úkoly vztahující se k řešenému území:

- územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území
- zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území
- stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství
- vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení
- uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu

Dendrologický průzkum

Ing. Milena Nováková, Ph.D.

08-09/2023

- hodnoceny byly všechny geodeticky zaměřené a zakreslené dřeviny, zaměření předcházela výběr perspektivních dřevin, ačkoliv se v lokalitě stromy dlouhodobě perspektivní téměř nenacházejí (viz níže)
- většinu současné vegetační plochy tvoří bezkoncepční dlouhodobě neudržované nálety těžce proniknutelných porostů hlohů s další příměsí převážně bezu černého, v tomto porostu téměř zanikají původní urostlé stromy ve svazích se nachází torza jilmů, jasanů, břízy, třešně ptačky a tyto kdysi kosterní dřeviny jsou v rozpadu, s téměř suchou korunou a plochu pokrývají nahodilé nálety, nejhušší porost je v místě prudkého svahu přibližně uprostřed hodnocené plochy
- jižní a severní část plochy tvoří roviny, nebo jen mírný svah, kde mají současné stromy solitérní i ve skupinách větší prostor, avšak ani zde není dostatečný potenciál dlouhodobě perspektivních stromů (některé prosychající stromy by bylo možné ochránit, pokud by na ploše probíhala alespoň základní údržba veřejné zeleně)
- v jíní části na pozemku 117/1 jsou pozůstatky zahrady a ovocného sadu, několik borovic a nahodíle javory, topoly a břízy, převažují ovocné stromy, které lze kultivovat a regenerovat, avšak pouze s krátkodobou perspektivou, dlouhodobě perspektivní mohou být dva ořešáky č. 4, 8 a dva javory č. 13, 14
- v severní části na pozemku 125/1 je skladba odlišná, kromě hustých náletů hlohů je zde i několik třešní s širokou korunou, jilm, jírovice, lípy, jasan, bříza, relativně dlouhodobě perspektivní mohou být jírovec č. 26, lípy č. 34, 48-50, duby č. 52-53 a jasaný č. 54-55, přesto ani z těchto vybraných žádný nevyniká sadovnickou hodnotou a zároveň dobrým zdravotním stavem a fyziologickou vitalitou (životaschopností), nejlepšího hodnocení dosahují lípy, z nichž nejvíce vyniká lípa č. 34

Geodetické zaměření

Ing. Jitka Tomandlová

25.8.2023

- před měřením byla na místě provedena pochůzka s Ing. Tůmou (objednatel) a Ing. Novákovou (dendrolog) a byl dohodnut rozsah zaměření, obesláni byli správci inženýrských sítí a všechny trasy byly převzaty z otevřených podkladů nebo zdigitalizovány
- způsob měření přesná tachymetrie s přesností Mxy=0,02 m, Mz=0,02 m, souřadný systém S-JTSK, výškový systém Bpv

Vyhodnocení využití podkladů

Politika územního rozvoje ČR

Koncepce návrhu vychází z uvedených požadavků, zejména z celostátních priorit pro zajištění udržitelného rozvoje území (ochrana a rozvíjení hodnot urbanistické struktury, komplexní řešení, polyfunkční využívání území, podmínka dostatečné a koordinovaně umístěné veřejné infrastruktury) a požadavků specifické oblasti SOB9 (rozvoj zelené infrastruktury, vytváření územních podmínek pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích) a SOB10 (možnost využití energie z energie slunečního záření).

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje

Koncepce návrhu vychází z uvedených požadavků, zejména z priorit pro zajištění udržitelného rozvoje území a územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje hodnot.

Územní plán Karlovy Vary

Koncepce návrhu vychází z uvedených požadavků územního plánu. Na základě požadavků objednatele nebylo zužováno využití stanovené územním plánem ani podmínky prostorového uspořádání (maximální počet nadzemních podlaží, maximální procento zastavění, minimální procento ozelenění). Návrh respektuje a rozvíjí stávající uliční síť a zajišťuje pěší prostupnost k přestavbové ploše P02-BI-sr (stávající areál zahrádkové osady) a prostoru vodní plochy (na soukromém pozemku p.č. 115/1). K problematice parkování viz vyhodnocení využití podkladu Aktivní a systémové řešení dopravy v klidu.

Územně analytické podklady Karlovy Vary

Koncepce návrhu vychází z územně analytických podkladů a nekoliduje s limity využití území.

Cíle a úkoly územního plánování

Koncepce návrhu vychází z uvedených požadavků, zejména navrhuje komplexní řešení ochraňující veřejné zájmy a hospodárně využívající řešené území a vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj.

Dendrologický průzkum

V návrhu jsou stávající stromy označené za nevhodnotnější ve velké míře ponechány. Z důvodu kolize s prostorovým řešením návrh nepočítá s ponecháním stromů č. 4 a 8 v jižní části z důvodu vymezení plochy pro zastavění objektem na uliční čáře a č. 26 z důvodu polohy uprostřed vymezeného veřejného prostranství pro umístění ulice.

Geodetické zaměření

Návrh byl zpracován na podkladu katastrální mapy a geodetické zaměření bylo použito jako podpůrný podklad. Koncepce technické infrastruktury využívá databázi územně analytických podkladů, inženýrské síť získané zadavatelem od správců sítí byly využity jako doplňkový podklad.

Strategické dokumenty

Strategie a manuál koncepčního přístupu k veřejným prostranstvím města Karlovy Vary
MCA atelier a KAM KV^o, 2021
schváleno radou města

- celoměstský strategický dokument deklarující zájem správy města na kvalitě veřejných prostranství, formulující základní vizi cílového stavu
- koncepční přístup spočívá ve vědomí, že komplexní téma veřejných prostranství vyžaduje systémovou koncepci, zastřešujícím cílem je vždy obytná kvalita a měřítkem této kvality je člověk
- je to iniciační dokument (předává zkušenosti, rozšiřuje pohled, inspiruje)
- je závazným podkladem pro rozhodování orgánů samosprávy (odborů Magistrátu města Karlovy Vary), městských příspěvkových organizací a organizací, které čerpají investice z rozpočtu města

Strategie:

- soustředit se na veřejná prostranství v centru i okrajových částech a propojovat je zajištěním kvalitní hromadné dopravy, a především realizací komfortních pěších cest a cyklistických tras
- dotvořit své městské centrum a realizovat společný karlovarský centrální veřejný prostor (náměstí), ale stejně tak se věnovat i podpoře lokálních center vytvářením kvalitních prostranství pro setkávání obyvatel v blízkosti domova (např. revitalizačí center vybavenosti na sídlištích nebo obnovou historických návsi)
- posílení role vodních prvků a pramenů v životě veřejných prostranství, ale také větší zapojení řek do města, zároveň se připravovat na výzvy klimatické změny (např. optimálním hospodařením s dešťovou vodou)
- navázat na tradici "salonu pod širým nebem" podporou umění a kulturních aktivit ve veřejném prostoru
- kvalita veřejných prostranství se podílí na celkové kvalitě života, která se promítá do nejrůznějších ekonomických aspektů města a stává se vyčíslitelnou hodnotou, jež může město zvýhodnit v konkurenci velkých měst regionu i republiky

Základní teze kvality veřejných prostranství:

- obytné, tj. bezpečné, vstřícné pro všechny skupiny obyvatel, zdravé, živé, komunikativní, smyslově podnětné a krásné
- přístupné, ale také atraktivní pro všechny skupiny obyvatel, vybízí k pěšímu pohybu a k pobývání
- dopravní řešení veřejných prostranství města musí primárně zohledňovat potřeby chodců a uživatelů bezmotorové dopravy, pro obytná prostranství musí být tyto potřeby prioritou

Strategie pro Starou Roli:

- problémem je současná roztržítěnost struktury, obtížná prostupnost, dominance dopravy a nevyhovující podmínky pro pěší a cyklisty, celková zanedbanost, absence lokálních center - nedostatek příležitostí pro rozvoj veřejného a komunitního života, sídelní kaše
- potenciálem je možnost významně zkvalitnit stávající místa a prostranství - např. centrum čtvrti, parkové náměstí v ulici Vančurova a Jabloňová
- propojit veřejná prostranství - např. zapojit řeku Rolavu do organismu města, podpořit propojení lokálního centra Staré Role přes parkové náměstí v ulici Vančurova a Jabloňová směrem do lokálního centra návsi Rosnice (propojení městské zeleně a krajiny)
- ozdravit veřejná prostranství - např. systémem modrozelené infrastruktury (hospodařením s dešťovou vodou a dalšími vodními prvky ve městě jako klíčovou složkou adaptace na změnu klimatu), zvýšit množství příležitostí pro sport a rekreaci i drobnými řešeními a zlepšováním podmínek současných rekreačních stezek, cest a míst, ale i podporou přírody ve městě (dostupná kvalitní veřejná zeleň, spojitý systém městské zeleně propojený do krajiny, výsadba stromořadí)
- zobytnit veřejná prostranství - místa setkávání
- veřejná prostranství nástrojem ekonomického rozvoje - nástroj podpory bydlení, podnikání, rozproštění turistického ruchu i do širšího prostoru města, podpora vzdělávání tvorbou kvalitních veřejných prostranství v okolí škol
- dialog a tvorba partnerství - komunikace a zapojování veřejnosti do procesu plánování

Manuál:

- popisuje veřejný život a definuje kritéria kvality veřejných prostranství
- stanovuje principy koncepčního přístupu k veřejným prostranstvím dle charakteru urbanistické struktury Karlových Varů (bylo rozlišeno 7 typů urbanistické struktury dle charakteru zástavby s cílem odlišení různých přístupů k veřejným prostranstvím a stanovení základních principů jejich kvalitního rozvoje)
- ve Staré Roli byla schematicky vyznačena struktura původního venkovského jádra, řešené území se nachází v místě méně jednoznačném a manuál zde předpokládá aplikaci principů odvozených od urbanistických struktur jako vodítek (určité jednotící prvky mohou být např. stejné v celé délce ulice, jiné aspekty je vždy třeba přizpůsobit charakteru prostředí, kterým právě prochází)
- na následujících stranách naší analýzy došlo ke zpřesnění typů urbanistických struktur, a proto bude možné s manuálem pracovat konkrétněji (řešené území se nachází na zlomu typů struktur původního venkovského jádra částečně transformovaného do městské podoby náznamy kompaktní struktury blokového města s rychlým přechodem do zahradního města a krajiny, je zde však i výrazná struktura areálů služeb a výroby)
- cílový stav v původních venkovských jádrech je jejich objevení, kultivování a probuzení k životu jako lokální centra, hierarchizovat veřejná prostranství, organizovat dopravu a dopravu v klidu, kultivovat rozhraní veřejného a soukromého prostoru, obnovovat a doplňovat strukturu zeleně, volit lokální, dostupné a odolné materiály s měkkým přechodem a vhodným mobiliářem a drobnou architekturou
- cílový stav v kompaktní struktuře blokového města je jasná kategorizace ulic s určením základních typů ulic, které se zde vyskytují a určení dopravního režimu ulice, charakteristického uspořádání a vybavení ulice (např. od jaké šířky má být v ulici stromořadí, jaká je optimální šířka chodníku apod.), preferovány by měly být šetrnější módy dopravy jako jsou pěší, cyklisté a veřejná doprava, parkování musí být organizované a mírněny jeho negativní dopady komplexní parkovací politikou, náměstí mají být komplexně řešena, využíván potenciál vnitrobloků, stromořadí doplňováno a kompozičně umisťováno (např. do pásů spolu s podélným parkovacím stáním a mobiliářem), materiály by měly mít jednotný charakter v ucelených, urbanisticky vymezených celcích,

měly by být barevně sladěny a používán by měl být materiál vyšší kvality, mobiliář by měl reflektovat význam prostranství a být součástí celkové kompozice, zvýšen by měl být počet stojanů na kola, na významných prostranstvích by měly mít nádoby na odpad formu podzemních kontejnerů, množství stožárů a dopravního značení by mělo být sníženo přehledným uspořádáním a stavebním řešením prostranství, skříně technické infrastruktury, ploty a zábradlí, restaurační předzahrádky i reklamy by měly mít svá sjednocená pravidla cílový stav ve struktuře zahradního města je zajištění kvalitního rozhraní mezi veřejným prostranstvím a soukromými pozemky (sjednocená výška, průhlednost, barevnost a materiálové řešení plotů, sjednoceny design rozvodných skříní nebo listnaté stromy v určité vzdálenosti od ulice), lepší využití parkových náměstí a prostranství, oblasti zklidněných ulic v režimu obytné zóny nebo zóny 30, hierarchicky významnější ulice je vhodné zdůraznit stromořadím, chodníky by měly být bezbariérové a s dostatečnou šířkou pro komfortní chůzi, z důvod menších nároků na příčné přecházení ulice jsou vhodné liniové opatření pro hospodaření s dešťovou vodou (zelené pásy se stromořadím a vsakovacími průlehy či plantery pro zpomalení odtoku dešťových vod do kanalizace), vždy integrovaně krajinařsky řešené, roli zasakovacího průlehu mohou plnit také pobytové louky v rámci parkové řešených náměstí, popř. vodní plochy a nádrže, pro materiálové řešení vytvořit koncepty pro danou oblast a volit vodopropustné materiály, dlažbu středního měřítka, zamezit parkování v zeleni, veřejné osvětlení realizovat v úsporném a spíše parkovém režimu, kultivovat umístění nádob na tříděný odpad, v satelitních čtvrtích vytvářet strukturovaná veřejná prostranství s obytným, nikoliv dopravním charakterem a nevytvářet slepé ulice a neprostupná území, motivovat k výsadbě dřevin s venkovským charakterem, vytvářet prostory pro setkávání místních obyvatel, zvýšit obytnost větším kontaktem vnitřního prostředí satelitů s okolní přírodou vytvořením pěších cest do krajiny

- obecným principem práce s celkem krajiny ve městě je propojování do uceleného systému, měla by tvořit ucelený, propojený a přístupný systém skrz celek území, je třeba posílovat systém krajinných propojení napřič městem, využít liniové prvky zeleně, jako jsou svahy, potoky nebo zeleň podél technické a dopravní infrastruktury, k propojování jednotlivých krajinných celků, parků a dalších ploch městské zeleně, velké krajinné celky by měly být propojovány se zastavěnou částí města skrze drobnější prvky zeleně městských veřejných prostranství - parky, stromořadí a další elementy systému zelené infrastruktury, je třeba posílovat rekreační roli okolí řek a potoků a příměstské krajiny v dosahu okrajových místních částí na levém břehu Ohře, prostor řeky by měl být vnímán jako páteř krajiny a celoměstsky významný veřejný prostor a v tomto duchu také rozvíjen, revitalizaci krajiny v okolí potoků může přinést zlepšení jejich ekologické funkce, ale také zvýšení prostupnosti města a získání nových atraktivních veřejných prostranství se souvislými trasami pro pěší a cyklisty, sportovní areály je potřeba lépe zapojit do systému rekreačních tras a zelených propojení a zpřístupnit pro bezmotorovou dopravu, struktura příměstské krajiny by měla být vhodnými krajinnými prvky členěna do menšího měřítka s cílem zvýšení její obytnosti, rekreačního potenciálu a bezmotorové prostupnosti (obnovování historických cest a míst zastavení, výsadba alejí a ovocných stromořadí)

Strategie KV°2040

Tým StrategieKV°2040, 2021
schváleno zastupitelstvem města 7.12.2021

- celoměstský strategický dokument formulující hodnoty a vize, založený na analýze megatrendů a souvislostí
- návrhová část je řazena podle celkové struktury v hierarchii oblast - téma - cíl - opatření, v cílech je v rámci shrnutí základních tezí obsažených v jednotlivých opatřeních i shrnutí obsahující také zásadní poznatky o širších souvislostech navrhovaných opatření, a i upozornění na vliv aktuálních globálních megatrendů

Dotýká se předmětu územní studie v těchto opatření:

- proinvestorská politika města, rozvojové plochy a objekty
- tvorba městského prostředí, koncepční řešení významných městských lokalit a objektů
- zatraktivnění a zpřístupnění veřejných prostranství pro běžný život
- městské veřejné budovy
- péče o přírodní hodnoty
- snížení energetické náročnosti města
- koncepční městské řešení komunikací a parkovišť
- pěší a cyklistická doprava
- vhodné podmínky pro život seniorů
- komunitní a sdílené město
- různorodé, důstojné a dostupné bydlení

Pro každé opatření jsou zpracovány karty popisující typické aktivity, nutné podmínky, očekávané přínosy a možné překážky, předpokládání aktéři a cílové skupiny, ale také důležité vazby na jiné cíle, na související strategické dokumenty i míra naplnění hodnot. Pro zpracování územní studie je podstatné, že strategie ukazuje formulaci celkového naladění hodnot a vizí města, které může návrh v konkrétním území rozvinout.

Vyhodnocení využití podkladů

Strategie a manuál koncepčního přístupu k veřejným prostranstvím města Karlovy Vary
Koncepce návrhu vychází z uvedených tezí a strategií, zejména směřuje k obytnému, tj. bezpečnému veřejnému prostranství pro všechny skupiny obyvatel, ve kterém nedominuje pouze automobilová doprava, ale jsou zohledněny i potřeby chodců. Koncepce navrhuje komplexní řešení uličního veřejného prostranství v Javorové a Jabloňové ulici a navazujícího uličního prostranství parkového náměstí u Vančurovy ulice. Koncepce řeší i návaznosti na okolní ulice a rezervu pro napojení budoucí rozvojové plochy dle územního plánu. Návrh vychází zejména z v manuálu definovaného cílového stavu charakteru kompaktní struktury blokového města, včetně doplnění stromořadí do pásů spolu s podélným parkovacím stání a mobiliářem.

Strategie KV°2040

Koncepce návrhu navazuje na uvedené hodnoty a vize, které vycházejí z megatrendů propsaných i do jiných podkladů. Strategie je formulována v obecnější rovině a součástí jejího naplňování je i samotné rozhodnutí zadavatele zpracovávat pro rozvojové plochy koncepční dokumenty, jako jsou územní studie. Navrhovaná koncepce v této územní studii vyvábí předpoklady pro tvorbu obytného městského prostředí, atraktivních a přístupných veřejných prostranství pro běžný život i koncepční řešení komunikací a parkování včetně vhodných podmínek pro pěší a cyklistickou dopravu i život seniorů. V rozvojové ploše návrh koncepčně řeší umístění objektů i vymezení částí bloků pro kvalitní zeleň.

Doprava

Plán udržitelné městské mobility Karlovy Vary a generel dopravy města Karlovy Vary

UDIMO spol. s r.o., Ing. Pavel Roháč, 2018-2022

schváleno zastupitelstvem města 21.6.2022

- celoměstský strategický dokument
- návrhem je sledována plynulost individuální automobilové dopravy, přednostně se však návrh orientuje na vhodnou koncepci v zajištění výhledové mobility, kterou je nutné vnímat s širších souvislostech jako realizování cest různými dopravními systémy, přičemž priorita je kladena na pěší, cyklistickou a veřejnou hromadnou dopravu
- v návrhu základního komunikačního systému (ZAKOS), který vyjadřuje urbanisticko-dopravní funkce komunikací na území města a je koncipován dle příslušné ČSN, je ulice Závodu Míru zatříděna jako místní komunikace funkční skupiny B - sběrné, kde je vedle dopravní funkce podporována i funkce obslužná, přičemž je obecně kladen důraz na kvalitu, jako je plynulost a bezpečnost provozu
- silniční nákladní doprava je nyní ve směru na Nejdek realizována ulicí Frimlova a Závodu Míru v oblasti Staré Role (II/220) a tato trasa byla dokumentem zařazena mezi celoměstsky nejvíce závadné trasy spolu s trasami v ulicích Teplárenská, Sokolovská, Studentská, realizace obchvatu pak umožňuje odklonit průjezdné trasy procházející zastavěným územím a vyloučit těžkou nákladní dopravu v těchto ulicích, ulici Závodu Míru je navrženo zařadit do režimu zákazu vjezdu nákladní dopravy s výjimkou dopravní obsluhy a zásobování a u těchto komunikací doporučuje realizovat další opatření vedoucí k celkovému zklidňování dopravy
- intenzita dopravy v ulici Závodu Míru je dle kartogramu dopravního zatížení pro rok 2018 uváděna 7963 vozidel/24 hodin, pro návrhový rok 2023 je to 2439 vozidel/24 hodin (po realizaci obchvatu)
- cílem dopravního zklidňování podpora snížení emisí hluku v obytné zástavbě a současně zvýšení bezpečnosti dopravy, především pak cyklistické a pěší, v rámci komunikací ZAKOS, u komunikací funkční skupiny C, obslužné a funkční skupiny B, sběrné, lze v rizikových a nebezpečných úsecích nebo v průjezdných úsecích hustě zastavěného obytného území zvažovat lokální zklidňování dopravy např. omezením nejvyšší dovolené rychlosti, které by mělo být doprovázeno příslušnými stavebními prvky (např. oblast Stará Role, ulice Závodu Míru)
- mimo komunikace ZAKOS se nacházejí místní komunikace s převažující obslužnou a pobytovou funkcí, které by se měly stát zklidněnými ulicemi a zónami
- je vysledováno, že zóna 30 ani obytná zóna bez doprovodných provozně organizačních a stavebních opatření neřeší tolik potřebné zpomalení dopravy, v řadě případů lze pro dopravní zklidnění využít řešení za pomoci jednopruhových, obousměrných komunikací s místy pro míjení vozidel a jiné možnosti zpomalovacích opatření pro omezení vjezdu individuální automobilové dopravy do konkrétních ulic
- zóny 30 se uplatňují jak v obytných oblastech, tak i v urbanisticky koncentrovaných lokalitách, omezení rychlosti se využívá ke snížení rizika dopravní nehody, především při kolizi s chodci a cyklisty, ve Staré Roli dokument spatřuje potenciál pro zavedení Zóny 30 v mnoha ulicích mimo jiné i v ulici Javorová a v zastavěných částech ulice Jabloňová, kde jsou nedostatečně řešeny podmínky pro míjení vozidel
- obytné zóny a ulice je vhodné řešit v lokalitách s nízkou intenzitou dopravy (do 500 vozidel /24 hodin), typicky oblasti rodinného bydlení, pěší doprava pak využívá celý prostor komunikace
- celkově dokument navrhuje ke zklidnění 30 km komunikací (délka vyjadřuje součet obou směrů), z toho 27,5 km jako zóny 30
- v cyklistické dopravě není v okolí řešeného území navrhováno doplnění cyklotras v návaznosti na Program rozvoje cyklistické dopravy města KV z roku 2010 (v ulici Jabloňová je potvrzen stav bez opatření a je potvrzena také stávající trasa mezi výrobními areály do Rosnic na náves), obecně se koncepce řídí kategoriemi integrace a segregace, kdy při rychlosti do 30 km/h a intenzitě do 5000 vozidel/24 hod. v obou směrech, nebo při rychlosti do 50 km/h a intenzitě do 3000 vozidel/24 h, se cyklisté mohou pohybovat na vozovce v hlavním dopravním prostoru bez dodatečných prvků
- v pěší dopravě se předpokládá zlepšování kvality dílčích samostatných ploch pro pěší dopravu, jako jsou chodníky, stezky pro pěší nebo společné či oddělené stezky pro pěší a cyklisty, důležitá je také kvalita bezbariérové dostupnosti zastávek MHD (pěší doprava je druhou největší skupinu dopravy s podílem na dělbě přepravní práce 31,9 % ze všech cest)

Hluková studie k Plánu udržitelné městské mobility Statutárního města Karlovy Vary

UDIMO spol. s r.o., Ing. Pavel Balahura, 08/2019

schváleno zastupitelstvem města 21.6.2022

- v rámci modelu dopravy, při zpracovávání Plánu udržitelné městské mobility, byla vytvořena mapa orientačních hladin akustického tlaku z dopravy, jedná se však pouze o orientační posouzení, na které by měly navazovat podrobnější studie
- vysoké intenzity automobilové dopravy způsobují u většiny staveb v nejbližším okolí hlavních silničních komunikací města překračování hygienických limitů hluku, nejvíce zatížené oblasti se nacházejí v nejbližším okolí ulic Sokolovská, Nákladní, Západní, Krále Jiřího, Studentská, Kpt. Jaroše a Závodu Míru
- v řešeném území je hluková zátěž z provozu silniční dopravy pro rok 2018 v denní době v severní části území (blíže ulici Závodu Míru) v hlukových pásmech ukazatele L_{Aeq} 70-55 dB (v nocí 65-50 dB), v jižní části území 55-45 dB (v nocí 50-40 dB)
- hygienický limit hluku pro chráněný venkovní prostor staveb, který je ovlivněn hlukem z provozu silniční dopravy na pozemních komunikacích I. a II. třídy, je uvažován pro den L_{Aeq,16h} =60 dB(A) a pro noc L_{Aeq,8h} =50 dB(A)
- hygienický limit je tedy zřejmě překračován v severní části řešeného území pro den i noc a bude třeba zpracovat podrobnější hlukovou studii, která by zpřesnila mapu hladin akustického tlaku pro řešeném území
- v návrhové části PUMM pro rok 2030 je v ulici Závodu Míru uváděno 57 dB
- pozn.: celostátní hluková mapa (https://geoportal.mzcr.cz) řešené území nepokrývá

Projekt DUSP/PDPS II/220 modernizace silnice Závodu Míru

Pragoprojekt, a.s., Ing. Jan Froněk, Ing. Pavel Šlapa, 10/2022

- projekt řeší modernizaci části silnice II/220 v městské části Stará Role, úsek začíná před křižovatkou ulic Závodu Míru a Javorová a končí cca 115 m za značkou označující konec Karlových Varů, směrem na Nejdek
- modernizace spočívá ve výměně konstrukčního souvrství, včetně aktivní zóny ve vybraném úseku, ve zbylých úsecích dojde k odřezování částí asfaltových vrstev, vymění se stávající propustky, upraví se odvodnění, stávající vjezdy, vybuduje se nástupní hrana u autobusové zastávky směrem do Nejdku
- k odřezování dojde nedaleko řešeného území v křižovatce ulic Závodu Míru, Kostelní, Javorová a Jedlová, bude tedy ponecháno stávající situační řešení a šířkové uspořádání i směrové, sklonové a výškové poměry
- v rovném úseku a zatáčce ulice Závodu Míru, přiléhající k severní části řešeného území, dojde k výměně celého konstrukčního souvrství včetně aktivní zóny (celkem se odstraní 1,13 m pod novou niveletou vozovky - konstrukce vozovky 0,63 m + 0,5 m aktivní zóna), zachováno však bude v téměř celém úseku stávající situační řešení a šířkové uspořádání (min. šířka v přímé 7 m), pouze v zatáčce dojde k posunutí vnější hrany vozovky o cca 1,5 m do řešeného území a tím zvětšení vnějšího poloměru a tedy zlepšení průjezdu těžkých nákladních vozidel; tato úprava si vyžádá přeložení chodníku do plochy zeleně v délce cca 30 m a posunutí sloupu veřejného osvětlení
- v místě výměny plně konstrukce vozovky budou obrubníky, betonové žlaby, žlaby s roštem, popřípadě vpusti vyměněny za nové, způsob odvodnění v současné době dle projektu funguje, proto je snaha zachovat současný stav, v řešeném území je umístěna vsakovací jáma, do které je vyústěna drenáž
- vzhledem ke kompletní výměně konstrukce v úseku přiléhajícím k řešenému území, je z hlediska kvality veřejného prostranství škoda, že nedošlo také k revizi šířkového uspořádání, a s ohledem na polohu silnice v zastavěném území nebylo prověřeno uspořádání a doplnění chodníků a případné doplnění či obnova jírovcové aleje (mělo by být v zájmu města Karlovy Vary)

Vyhodnocení využití podkladů

Plán udržitelné městské mobility Karlovy Vary a generel dopravy města Karlovy Vary

Koncepce návrhu vychází z uvedených návrhů podkladu. První etapa rozvoje je směřována do jižní části řešeného území, která

není v tak blízkém kontaktu s rušnou ulicí Závodu Míru.

Po realizaci obchvatu a vyloučení nákladní dopravy dojde ke

zlepšení situace v severní části řešeného území a bude možné

využít i druhou etapu návrhu. Koncepce dopravního řešení

územní studie navrhuje stavební úpravy ulic Javorová

a Jabloňová včetně návazností do okolních ulic a zároveň

organizační úpravy provozu zavedením jednosměrných částí ulic

a režimu Zóny 30 v souladu s návrhy podkladu. Návrh také

využívá obecnou koncepci integrace a segregace cyklistické

dopravy, kdy se při nízké intenzitě vozidel a rychlosti do 30 km/h

mohou cyklisté pohybovat bezpečně na vozovce v hlavním

dopravním prostoru bez dodatečných prvků. Návrh také v souladu

s podkladem zlepšuje prostorové parametry chodníků a zvyšuje

tak kvalitu pěší dopravy.

Hluková studie k Plánu udržitelné městské mobility Statutárního města Karlovy Vary

Koncepce návrhu vychází z uvedených informací. První etapa

rozvoje je směřována do jižní části řešeného území, která není

v tak blízkém kontaktu s ulicí Závodu Míru a není tedy ovlivněna

hlukem z provozu silniční dopravy překračujícím hygienický limit.

Po realizaci obchvatu a vyloučení nákladní dopravy se

předpokládá zlepšení situace v ulici Závodu Míru a v severní části

řešeného území tím pádem bude možné bez problémů realizovat

druhou etapu návrhu.

Projekt DUSP/PDPS II/220 modernizace silnice Závodu Míru

Koncepce návrhu vychází z uvedených informací o modernizaci části silnice II/220 navazující na severní hranici řešeného území.

V projektu je víceméně zachováváno stávající situační řešení

i šířkové uspořádání a směrové, sklonové a výškové poměry,

pouze v zatáčce v severovýchodním rohu řešeného území

(u vjezdu do školního areálu) dojde k posunutí vnější hrany

vozovky a chodníku do řešeného území. Koncepce návrhu

územní studie respektuje řešení navržené v projektu modernizace

části silnice II/220. Řešení zatáčky je převzato do situace návrhu.

Koncepce územní studie navrhuje výhledovou úpravu profilu

v rovném úseku přiléhajícím k severozápadní části řešeného

území a úpravu v místě parčíku při vyústění řešené Javorové

ulice. Tento návrh však není pro realizaci žádné etapy výstavby

v rozvojovém území podmiňující a jedná se pouze o nezávazný

námět zpracovatele územní studie.

Doprava v klidu

Aktivní a systémové řešení dopravy v klidu **UDIMO spol. s r.o., Ing. Pavel Roháč, 06/2020** **datum schválení neuvedeno**

Územní plán města Karlovy Vary

Územní plán města Karlovy Vary

- celoměstský dokument, který lze zaměřením považovat za územně plánovací podklad
- navrhuje závazné územní zásady dopravy v klidu a dopravních pravidel pro celé území města Karlovy Vary, se zvláštním zřetelem k některým lokalitám, mezi které patří i lokalita Staré Role
- dokument stanovuje střednědobé a dlouhodobé strategie a systém plánování a řízení dopravy v klidu
- cílem je regulace/organizování dopravy, která má umožnit zájemcům o odstavování a parkování vozidel uspokojení potřeb, avšak prioritně bez omezení parkování rezidentů - občanů, vlastníků nemovitostí a osob a firem s místem nebo sídlem podnikání v dané lokalitě
- celoměstská koncepce vytváří metodický rámec zásad, opatření, doporučení a vzorových řešení jako odborný podklad pro plánování dopravy v klidu a následné projektové dokumentace, předpokládá se uplatňování na celém území města a systematická harmonizace s územně plánovací dokumentací
- vychází z tezí: doprava v klidu vyžaduje koncepční a systematický přístup, je to služba veřejnosti využívající veřejné prostory, při organizování této služby se předpokládá její zpoplatnění a optimalizace nabídky, nezbytné je zapojení soukromého sektoru, záměrem je zlepšení kvality bydlení a zvýšení ochrany životního prostředí za předpokladu přijatelné úrovně obsluhy a dostupnosti území
- navrhované principy, zásady a opatření jsou v souladu se Strategií KV°2040
- dokument vychází z původního, v té době platného územního plánu a zároveň se vyjadřuje k tehdy připravovanému novému a nyní platnému územnímu plánu

Územní plán města Karlovy Vary

- Východiska a možnosti pro návrhy opatření doporučená z metodického/koncepčního pohledu dokumentu:
 - z hlediska společenského - uplatňovat přístup ovlivňování chování společnosti ve smyslu snižování mobility individuální automobilové dopravy využíváním omezujících opatření formou územních, dopravních, stavebních a finančních organizačních prvků
 - z hlediska urbanistického - sledovat přístup zohledňující možnosti i pro jiná funkční využití území pro život města zcela nezbytné a potřebné jako např. humanizace veřejných prostranství s možností shromažďování, klidová zázemí, zeleň a další
 - z hlediska územně technického - zabezpečit reálně existující potřeby dopravy v klidu přednostně odstraňující závady na komunikacích v dostupnosti území, přitom nedoporučujeme sledovat realizaci nabídky odpovídající prostému zvyšování automobilizace; při naplňování opatření dopravy v klidu zapracovat příslušný obsah směrnice EU 2018/844, zejména článek 8 - technické systémy budovy, elektromobilita a ukazatel připravenosti budov pro chytrá řešení

Územní plán města Karlovy Vary

- Dokument navrhl územní zásady ke snížení mobility individuální automobilové dopravy formou organizování nabídky (společně je třeba podporovat další druhy mobility, především MHD v její dostupnosti a celkové kvalitě). Dokument upozorňuje na fakt, že výchozí stupeň automobilizace roku 2018 v SO ORP Karlovy Vary 524,5 vozidel/1000 obyvatel s k 1.1.2020 zvýšil na 547,9 vozidel/1000 obyvatel, což je nárůst o 4,5 %. Dokument doporučil diskutovat a zvážít redukci parametrů pro výpočet dopravy v klidu v plochách přestavby dle nového územního plánu a tím územní plán uvést do souladu se strategickými cíli a dopravní politikou města. Navržené zásady:
 - vycházet ze stupně automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel
 - uplatňovat snížené součinitele redukce počtu stání
 - v bytových oblastech, lokalitách se 3 a více podlažími bude nová nabídka odstavných a parkovacích stání řešena mimo uliční prostor, vně zastavěného území (?); u staveb nebytového charakteru doporučujeme uplatnit součinitel redukce počtu stání s hodnotou 0,4-0,6 podle kvality dostupnosti
 - v ostatních oblastech a lokalitách řešit odstavná a parkovací stání dle ČSN 736110 projektování místních komunikací, u staveb nebytového charakteru uplatnit součinitel redukce počtu stání s hodnotou 0,8 (pro vnitřní lázeňské území jsou navržena jiná pravidla)

Územní plán města Karlovy Vary

Dokument navrhl dopravně technické zásady řešení pro tyto oblasti:

- parkování v uličním profilu (s cílem řešení a postupné legalizace/elimínace parkujících a odstavených vozidel na komunikaci v rozporu s legislativou jako je stání v rozporu s šířkou komunikace, na chodníku, v křižovatce, na vegetaci, bránění plynulosti provozu a v zóně se zákazem stání - pro zvýšení bezpečnosti všech účastníků silničního provozu a zajištění dostupnosti území vozidly IZS)
- hromadné parkovací kapacity (rezidentní zabezpečená parkoviště v oblastech bytové výstavby, parkovací domy)
- oblastí placeného stání (organizuje/reguluje dopravu v klidu v závislosti na objektivní poptávce na dopravní obsluhu, dopravně urbanistických záměrech a možnostech území - netýká se řešeného území)
- parkování a odstavování autobusů (netýká se řešeného území)
- dopravně telematickou podporu (netýká se řešeného území)

Územní plán města Karlovy Vary

Pro parkování v uličním profilu platí kombinace možností:

- místní úprava provozu - zavedení jednosměrného provozu, vyznačení parkovacích stání a případných míst pro míjení (výhybny) v případě jednopruhových obousměrných komunikací při intenzitě do 500 vozidel/24 hodin
- stavební úprava - parkovací záliv, stání na chodníku nebo částečně na chodníku
- stavební úprava - zvýšení nabídky parkovacích stání, vybudování nových parkovacích ploch

Územní plán města Karlovy Vary

Pro rezidentní zabezpečená parkoviště v oblastech bytové výstavby platí:

- na okraji oblasti bytové výstavby
- v přijatelné docházkové vzdálenosti do 300 m, resp. 5 minut běžné chůze (do srovnatelné docházkové vzdálenosti, jako jsou zastávky hromadné dopravy)
- dokument tyto parkoviště uvažuje u vysokopodlažní zástavby (sídlíště)

Územní plán města Karlovy Vary

Pro parkovací domy platí:

- finančně nejnákladnější řešení nedostatku parkovacích míst navrhované v lokalitách největší disproporce mezi nabídkou a poptávkou a současně kde je z hlediska územních podmínek efektivní vícepodlažní uspořádání

Územní plán města Karlovy Vary

- dokument v řešeném území ani jeho okolí nenavrhuje umístění parkovacích domů

Územní plán města Karlovy Vary

Dokument navrhl obecné zásady řešení odstavování vozidel ve stabilizované zástavbě, a to zvlášť pro oblasti rodinného bydlení a nízkopodlažní zástavbu do 2 podlaží, lokality zástavby bytových domů od 3 do 4 podlaží a zvlášť pro lokality vícepodlažní zástavby od 5 podlaží.

Územní plán města Karlovy Vary

V oblastech rodinného bydlení a lokalitách nízkopodlažní zástavby do 2 podlaží:

- parkování a odstavování vozidel je možné řešit v rámci uličního profilu formou podélného stání na komunikaci
- u zástavby rodinných domů musí být odstavování vozidel primárně řešeno na soukromých pozemcích, hustota zalidnění kolem 30 osob/ha dovoluje stání vozidel podél jedné strany komunikace i pro oboustrannou rodinnou zástavbu
- u nízkopodlažní zástavby bytových domů do 2 podlaží, s hustotou zalidnění kolem 30 osob/ha, se předpokládá stání vozidel podél jedné strany komunikace pouze pro jednu stranu nízkopodlažní zástavby
- v profilu komunikace je potřeba vytvářet pobytový prostor pro pohyb chodů (alespoň se přibližovat rovnocennému postavení účastníků provozu)

Územní plán města Karlovy Vary

V lokalitách zástavby bytových domů od 3 do 4 podlaží:

- stání lze řešit v rámci uličního profilu pouze v případě jejich šikmého nebo kolmého uspořádání
- také zde platí, že stání vozidel na jedné straně komunikace zabezpečuje nabídku pouze pro jednu stranu nízkopodlažní zástavby

Územní plán města Karlovy Vary

Minimální parametry pro možnost stání v uličním profilu:

- volná šířka vozovky je alespoň 3 m (platí pro komunikace s jednosměrným provozem, v případě obousměrného provozu a intenzity dopravy do 500 vozidel/24 hodin je podmínkou zřízení míst pro míjení dle ČSN)
- pěší doprava využívá chodník o minimální šířce 1 m, pokud chodník chybí nebo slouží k odstavování vozidel, musí být volná šířka vozovky zvětšena o chodecký pás min. šířky 1m (pohyb chodců ve vozovce lze předpokládat při nízké intenzitě chodců, intenzitě dopravy 500 vozidel/24 hodin a rychlosti nejvice 30 km/hodinu)
- při intenzitě vozidel vyšší než 500 vozidel/hodinu, obousměrném provozu a zákazu vjezdu nákladních vozidel, mimo dopravní obsluhu, doporučujeme volnou šířku vozovky nejméně 5 m, při provozu vozidel MHD je volná šířka vozovky min. 6 m
- vyšší intenzita pěší dopravy vyžaduje chodník podél komunikace s min. šířkou 2 m
- standardní situace je nezbytné řešit podle příslušných ČSN/TP

Územní plán města Karlovy Vary

V lokalitách zástavby bytových domů od 5 podlaží:

- lokality jsou podrobněji řešeny v samostatných kapitolách
- zásady pro lokality zástavby rodinných domů a nízkopodlažní zástavby bytových domů nabízejí možnosti částečného řešení nabídky odstavných a parkovacích stání v rámci uličního profilu (mělo by být preferováno šikmé a kolmé stání), další nabídka musí být řešena formou kapacitních parkovacích ploch a objektů na okraji obytné zástavby (s garancí místa a zabezpečením)
- řešené území není součástí lokality 5 a více podlažní zástavby řešené dokumentem, navazující území Staré Role od ulice Vančurova na jih, které zahrnuje především sídlíště Stará Role je však řešeno
- v řešeném území je navržena rezerva pro parkování (z důvodu nezastavěné plochy, dokument nereflektuje, že plocha je určena pro výstavbu)

Vyhodnocení využití podkladů

Územní plán města Karlovy Vary

Aktivní a systémové řešení dopravy v klidu

Koncepce návrhu vychází z uvedených zásad, strategie a navrhovaných opatření, zejména z dopravně technických zásad řešení pro parkování v uličním profilu pro zvýšení bezpečnosti všech účastníků silničního provozu a zajištění dostupnosti území vozidly IZS. Koncepce dopravního řešení územní studie využívá také návrh místní úpravy provozu (zavedení jednosměrného provozu) a návrh stavebních úprav (parkovacích pruhů a pásů) v uličních prostranstvích. V případě že prostorová situace uličního prostranství dovoluje umístění šikmých stání, tak byla navržena. Kolmá stání nebyla v návaznosti na všeobecné zásady pro prostorové uspořádání parkovacích stání dle článku 6.1.1 ČSN 73 6056 (Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel) navrhována. Pro pohyb chodců jsou navrženy chodníky se zlepšenými parametry oproti stávajícímu stavu, chodci tak nemusejí využívat vozovku. Parkování ve stávajících garážích uprostřed řešeného území bylo zachováno, pouze v případě budoucí výstavby na rozsáhlé rozvojové ploše Z24-BH-sr severovýchodně od řešeného území bude možná potřeba v souvislosti s úpravou uličního profilu uvažovat o jejich odstranění. Pro stávající rozvoj v řešeném území jejich odstraňování není nutné. Parkování související s výstavbou objektů v řešeném území bude řešeno v rámci stavebního pozemku podle zvoleného druhu výstavby. Výstavba parkovacího domu pro potřeby obytné lokality se z důvodu jiných záměrů pro řešené území nepředpokládá.

Územní plán města Karlovy Vary

Poznámka k výpočtům parkovacích stání

Doporučení redukce parametrů pro výpočet dopravy v klidu v plochách přestavby dle nového územního plánu týkající se především stupně automobilizace a snížených součinitelů redukce počtu stání, které navrhoval podklad, nebyly zatím zapracovány do žádné vydané ani pořizované změny územního plánu. Aktuálně požadavky na počet parkovacích stání stanoví § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu požadující dodržení počtu parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky. Od 1.7.2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné a pokud územní plán pořizený podle starého stavebního zákona obsahuje stanovení stupně automobilizace, pak se jedná ve smyslu § 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon), o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona, která nemůže být její součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního plánu musí být vypuštěna (může však být navržena jiná úprava např. procentuální korekce či dokonce vlastní výpočet v případě regulačního plánu nebo územního plánu s regulačními prvky). Podrobněji viz metodické doporučení oboru stavebního řádu MMR: Požadavky na počet parkovacích stání ve vazbě na územně plánovací dokumentaci z února 2025.