

Územní studie AREÁLU KRAJSKÉHO ÚŘADU Karlovarského kraje

Obsah :

A. Základní údaje o území

01. Identifikační údaje zhotovitele a objednatele
02. Důvody a cíle zpracování, vymezení řešeného území
03. Širší vztahy
04. Urbanistická charakteristika území
05. Přírodní podmínky a geologie
06. Ochranná pásma a limity v území
07. Doprava a technická vybavenost
08. Majetkové vztahy

B. Zastavovací podmínky - text

01. Vymezení řešeného území
02. Vazby na širší okolí
03. Základní urbanistická koncepce
04. Etapizace výstavby
05. Návrh regulativů a prostorového uspořádání
06. Návrh prvků ekologické stability
07. Dopravní řešení
08. Technická vybavenost a zásobování území

C. grafická část

- | | titulní list |
|--|--------------|
| Axonometrie využití území | |
| 01. Územní zastavovací studie podmínky v území | 1:2000 |
| 02. Technické vybavení území | 1:2000 |
| 03. Funkční využití území | 1:2000 |
| 04. Axonometrie využití území | |
| 05. Etapizace (1990,2006,2011,2013 a 2020) | |

A. Základní údaje o území

A. 01. Identifikační údaje

Pořizovatel: Krajský úřad Karlovarského Kraje
Odbor regionálního rozvoje
zastoupený vedoucím odboru Ing. arch. Jaromírem Musilem
Závodní 353/88
360 21 Karlovy Vary

Objednatel: Karlovarský kraj
Závodní 353/88
360 21 Karlovy Vary
IČO: 70891168

Projektant: Ing. arch. Miroslav Míka
Ateliér Markant
Palackého 303
353 01 Mariánské Lázně
IČO: 10337075
DIČ: CZ6309291296
Bankovní spojení: KB 850645-331/0100
zastoupen: ing. arch. Miroslavem Míkou

A. 02. Důvody a cíle zpracování, vymezení řešeného území

Hlavním důvodem pro zpracování územní zastavovací studie byla potřeba stabilizace území pro postupnou výstavbu areálu Krajského úřadu a dalších vhodných aktivit v prostoru bývalých kasáren. V minulosti vzniklo několik studií využitelnosti, které však s ohledem zejména k nově vzniklým požadavkům zastaraly. Poslední aktualizace zastavovací studie byla zpracována v červenci 2007 a na základě projednání s budoucími provozovateli a uživateli území byla doplněna o územní zastavovací prvky. Studie prověřuje a aktualizuje vztahy a podmínky pro budoucí výstavbu v souladu s požadavky objednatele a projednanou změnou č.6 územního plánu města Karlovy Vary.

Tento výtisk je aktualizací výše uvedených dokumentů k datu prosinec 2010, kdy jsou známy podrobněji investiční záměry a projektové dokumentace:

- na budovu Úřadu práce,
- budovy Vědeckotechnického parku (VTP)
- budovu Informačně vzdělávacího střediska (IVS)
- Krajského multimediálního informačního centrum ve formě parkové úpravy

Realizována je budova Krajského soudu, Policie ČR a Úřadu práce.

Řešené území je stanoveno objednatelem. Na severu tvoří hranici pozemková parcela ve vlastnictví KÚKV, na jihozápadě komunikace Jeníšov – Doubí, na jihovýchodě řeka Ohře a na východě navrhovaná místní komunikace mezi ulicemi Sokolovskou a Závodní.

A. 03. Širší vztahy

Řešené území se nachází na jihozápadním okraji městské čtvrti Karlovy Vary – Dvory. Na jihozápadním okraji řešeného území se nachází bývalá nemocnice Eliška, na jihovýchodě je údolí řeky Ohře severovýchodní okraj srůstá s bydlením a na severozápadě se území otvírá do krajiny. Dopravně je přístupné ze stávajících vjezdů v Závodní ulici. Z dlouhodobého hlediska bude vhodné areál zpřístupnit od komunikace R6 Jeníšov – Doubí (tato není součástí územní zastavovací studie).

A. 04. Urbanistický charakter území

Vlastní plocha řešeného areálu je v současné době částečně využívána Krajským úřadem, krajskou knihovnou, záchranou službou, hasičským záchraným sborem Karlovarského kraje, Ředitelstvím silnic a dálnic a Krajskou hygienickou stanicí. Území je rovinného charakteru s mírným spádem směrem k Závodní ulici. V území se nacházel areál kasáren - část areálu je v současné době stále zastavěna ubytovacími, dílenskými a skladovými objekty. Zpevněné plochy jsou různého povrchu a část z nich nemá kvalitní povrch (odpovídá původnímu využití areálu).

Nově navržená zástavba nesousedí s žádným památkově chráněným objektem ani architektonicky významným objektem.

V územním plánu města Karlovy Vary je plocha areálu vymezena pro občanskou vybavenost a v projednané změně č.6/2010 je původně nezastavitelná plocha zeleně upravena na **Specifické území pro drobnou výrobu a služby**, označené v grafické části této změny „Vd-2“ s regulativy:

- Specifické území pro drobnou výrobu a služby Vd - 2

1. Území je určeno pro zařízení drobné výroby a služeb, která mohou mít rušivé vlivy na bydlení.
2. V tomto území je přípustné umísťovat:
 - a. obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení
 - b. všechny druhy zařízení drobné výroby a služeb, sklady
 - c. zařízení vědy a výzkumu
 - d. byty služební a majitelů zařízení
 - f. ambulantní sociální a zdravotnická zařízení
 - g. zařízení maloobchodu
 - h. zařízení veřejného stravování

- **čl. 41a - Limity prostorového využití, odstavec 10.)** se nahrazuje tímto zněním:

10. Pro jednotlivé druhy specifických polyfunkčních území a monofunkčních ploch se stanoví tyto limity:

Funkční území	Maximální % zastavění pozemku	Minimální ozelenění pozemku	Koeficient podlažní plochy	Koeficient obestav. prostoru	Maximální podlažnost
L - 1	100	20	2,0	-	5
Sl - 3	80	10	1,8	-	4
OV - 4	40	40	1,2	-	4
R - 5	10	80	0,2	-	3
R - 6	40	40	1,2	-	3
Vd - 1	100	-	1,2	10	2
Vd - 2	80	20	2,4	-	4

Změnou č. 6/2010 se vymezují nové plochy pro umístění technologického parku. Urbanistická koncepce navržená změnou vhodně řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy občanského vybavení a vymezuje nové plochy, které budou sloužit jako tzv. podnikatelský inkubátor a které budou mít přímou vazbu na připravovaný Universitní kampus.

Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj.

Území je řešeno tak, aby co nejméně zasahovalo do výhradního ložiska Tašovice I. č.3232500 a prognózní schválené plochy Tašovice - Dvory č. 9310200. Řešená plocha byla v západní části oproti ploše vymezené v zadání zmenšena tak, aby do výhradního ložiska a prognózní schválené plochy zasahovala pouze okrajově.

Změnou č. 6 je upraven ÚPm Karlovy Vary schválený před účinností zákona č.183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů. Grafická a z části i textová část je proto členěna tak, aby byla zachována srozumitelnost a kompatibilita s původní dokumentací. Celek dokumentace změny je zpracován s požadavky nové legislativy tak, aby bylo možno změnu vydat. Veřejné projednání bez připomínek proběhlo dne 14.12.2010.

A. 05. Přírodní podmínky a geologie

Řešené území leží v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary a Kyselka II. a III. stupně. Výskyt vzrostlé zeleně je převážně v blízkosti Závodní ulice a dále dle bývalého umístění objektů areálu kasáren. Jedná se zejména o listnaté stromy.

V areálu bylo provedeno několik geologických průzkumů – VPÚ Praha, vždy v souvislosti s novou výstavbou – ubytovna (12/1975), kuchyně mužstva (4/1979), nemocnice (58/1981) a kanalizace, vodovod (58/1983).

Podloží je tvořeno biotitickým granitem, v nadloží jsou třetihorní sedimenty. V nadloží sedimentů se nachází sloj Josef. Nad sedimenty je kverter zastoupený terasou řeky Ohře. Je tvořena písčitymi hlínami až hlinitými písky s různým obsahem štěrků a často přechází do hlinitopísčitých štěrků. Hladina podzemní vody se nachází v hloubkách 0,5 až 4,0 m – jedná se o vodu silně agresivní.

Podrobný báňský posudek ing. Hilse z roku 1980 rozděluje plochu areálu do tří částí:

- I. – Plocha rubání bývalého dolu Carolli-Johanné (severní část areálu)
- II. – Plocha bezeslojná (střední část plochy)
- III. – Plocha rubání dolu Josef-Antonín (jižní část)

Dle posudku je největší část plochy areálu z hlediska poddolování bezpečná. Dílčí plochy jsou zařazeny jako podmíněčně vhodné při respektování požadavků pro stavby na poddolovaném území. V jižní části dobývané dolem Josef-Antonín jsou posudkem vymezeny 2 plochy, ve kterých se mohou vytvořit povrchové propadliny. (vyznačeno obrysem v dokumentaci studie)

Západně od areálu se nachází výhradní ložisko výhradní nerostné suroviny kaolinů Tašovice 1 (B3 232500), kde ochranou a evidencí ložiska je pověřen Geofond ČR Praha a registrovaný prognózní zdroj vyhrazeného nerostu kaolinů Tašovice – Dvory (P9 310200), kde ochranou a evidencí ložiska je pověřeno Ministerstvo životního prostředí ČR.

Základové poměry v řešeném území bude nutno zjišťovat v rámci přípravných prací pro výstavbu jednotlivých objektů. Rešerši – inženýrskogeologického průzkumu provedla v březnu 2010 firma Minigeo.

A. 06. Ochranná pásma a limity v území

ochranné pásmo přír. léčivých zdrojů II. a III. Stupně

Severně od areálu se nachází ochranné pásmo katodové ochrany ZČP - areál nezasahuje

Severně od areálu se nachází ochranné pásmo komunikace R6 - areál nezasahuje

A. 07. Doprava a technická vybavenost

Řešené území je v současné době dopravně obsluhováno z místní sběrné komunikace – Závodní ulice. Ta propojuje spolu s ulicí kpt. Jaroše na severu silnici I/6 v úseku Dvory – Jenišov se

silnicí I/20 v úseku Jenišov – Doubí na jihovýchodě území. V areálu byla vybudována (v souvislosti se stavbou Krajského úřadu) nová obslužná komunikace, sloužící krajskému areálu, záchrannému hasičskému sboru a záchranné službě, včetně kapacitních parkovišť s 245 stáními. Další komunikační síť, která sloužila bývalému areálu kasáren a je z větší části po rekonstrukci.

V celém řešeném území se nacházejí rozvody stávajících podzemních inženýrských sítí.

A. 08. Majetkové vztahy

Řešený prostor je k dnešnímu datu ve vlastnictví – Krajského úřadu Karlovarského kraje, dále MZVČR (Krajská hygienická stanice), MVČR (Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, Státní archiv, Policie), MSČR (Krajský soud a Krajské státní zastupitelství), MPSVČR (Úřad práce) a Magistrátu města Karlovy Vary. O převodu pozemků pro VTP a IVS z majetku Magistrátu města Karlovy Vary do vlastnictví Krajského úřadu Karlovarského kraje se jedná.

B. Zastavovací podmínky-text

B.01. Vymezení řešeného území

Řešené území bylo stanoveno v zadání studie. Lokalita se nachází v Karlových Varech Dvory, v katastrálním území Dvory. Limitní omezení tvoří Závodní ulice a jihozápadní komunikační napojení Jenišov – Doubí. Východní hranice je podél pozemků zastavěných garážemi a rodinnými domy.

B.02. Vazby na širší okolí

Lokalita se nachází v intravilánu na okraji města Karlovy Vary na jihovýchodním mírném svahu a vyplňuje území mezi Karlovými Vary, Doubím, Tašovicemi a Jenišovem. Komunikační propojení a návaznosti jsou popsány v samostatných kapitolách. Převážná část řešeného území nenavazuje na stávající zástavbu. Určujícím urbanistickým faktorem jsou dálkové pohledy a panoramata. Pohledově se navrhované objekty projeví z přeložky silnice I/6 Karlovy Vary – západ a ze Závodní ulice. Z těchto předpokladů vychází členění zástavby, její regulativy a etapizace.

Nejvýznamnější návrh dominanty je v blízkosti objektu B Krajského úřadu Karlovarského kraje, který se projeví i z dálkových pohledů při příjezdu od Chebu, od Tašovic i z vlastního areálu.

B.03. Základní urbanistická koncepce

Způsob zastavění vychází ze stávající dopravní přístupnosti území a ze způsobu využití nově rekonstruovaných administrativních budov. Tyto objekty (úřad karlovarského kraje, záchranná stanice) jsou situovány na severozápadním okraji areálu Dvory II v koncové pozici. Cílem návrhu bylo dotvořit nástupní prostor před těmito budovami dalšími objekty podobného charakteru, které by vytvořily náměstí. Do tohoto prostoru směřuje hlavní kompoziční peší osa, která je v současnosti již založena chodníkem vedoucím z parkoviště ke hlavnímu vstupu a výstavbou dalších budov by měla být podpořena.

Jihovýchodním směrem je tato osa prodloužena ke stávajícímu objektu knihovny, kterou je možno symetricky doplnit podobným víceúčelovým objektem s navazující funkcí (restaurace, víceúčelový sál, kino, kulturní zařízení). Na tuto peší osu uvnitř areálu navazují další administrativní

budovy. Hlavním důvodem bylo oživení jak nástupního prostoru (možnost umístit zastávku MHD), tak i ploch uvnitř areálu, které jsou v současné době využity pouze k parkování. Navržené objekty budou sloužit jako administrativní a správní budovy příspěvkových a rozpočtových organizací, státní správy, archivy, soudnictví a jiné. Parkovací a odstavné plochy sloužící pro obsluhu území jsou rozmístěny při ulici Závodní.

Upravena byla plocha A10 dle vydaného stavebního povolení pro úřad práce s vlastní vymezenou parkovací kapacitou.

Na část sousedící s tenisovým kurtem navazuje parková plocha PP2, která bude využita jako Krajské multimediální informační centrum ve formě parkové úpravy s informačními panely a přístřeškem.

Stávající budovy Krajského úřadu mají navrženou přístavbu v podobě dominantního prvku, rozšíření zasedacího sálu a dobudování garáží a údržby a rezervní plochu za hlavní budovou pro další rozvoj. Náměstí je uzavřeno krytým chodníkem spojujícím jednotlivé budovy a tvořícím kulisu v parteru (záchranná stanice má již otočen hlavní vstup směrem do náměstí).

V jihozápadním sektoru pod bývalou nemocnicí Eliška je k využití plocha pro samostatný uzavřený administrativní areál archivu. Pro zdravotnictví zůstala v návrhu vyhrazena plocha pro její případné rozšíření a dostavbu. Zároveň zde byla vyčleněna plocha pro heliport, který by mohl sloužit jak zdravotnickým účelům, tak i pro přilet do administrativně - správního centra. Tento je přemístěn ve studii do areálu záchranné a dopravně zdravotní služby.

Nově je na základě změny č. 6/2010 územního plánu města Karlovy Vary doplněna plocha drobné výroby pro vědeckotechnický park a IVT. Zařazení do plochy VD je na základě předpokládaného využití. Otázka hluku od komunikace R6 byla prověřena měřením Okresní hyg. stanice ze dne 12.10.2010.

Plochy v severovýchodní části jsou v návrhu vyčleněny pro administrativu různých subjektů nebo výstavbu pronajimatelných kanceláří. Tyto objekty budou doplňovat skladovací areál (popřípadě výstavní), který na ně navazuje. Tento areál na místě stávajících hal využívá z části stávající objekty s centrálním nástupem. Parkovací plochy jsou navrženy při ulici Závodní a od nich směřuje druhá pěší osa ústící do administrativně skladovacího areálu popřípadě výstavního areálu. Po připojení na komunikaci R6 bude možno vytvořit kapacitní záchytné parkoviště na severozápadě za hranicí areálu s jeho dalším možným rozvojem.

Návrh zohledňuje i plánované komunikační napojení ze Studie využitelnosti území Karlovy Vary - Dvory - prodloužení páteřní komunikace a její napojení v místě objektů Záchranné služby na areál vybudování nové obslužné komunikace tak, aby byl v budoucnosti dopravně přístupný z více stran. Zbytečný průjezd areálem je nepravděpodobný vzhledem k rychlejší možnosti po jeho obvodu.

Objekty jsou navrženy jako dvoupodlažní až třípodlažní na poddolovaných plochách, čtyř- až šestipodlažní na zbývajícím území a osmipodlažní v dominantních polohách. Hlavní pěší tahy vedou směrem od ulice Závodní do centra areálu a další spojky na ně navazují v kolmém a diagonálním směru.

Plocha sousedící s řešeným územím v návaznosti na stávající zástavbu je navržena na zástavbu rodinnými domky. Bydlení v území vlastního areálu je umožněno formou služebních bytů ve vyšších podlažích budov.

B. 04. Etapizace výstavby

Důležitým prvkem návrhu je etapizace - první by měly být dotvořeny objekty kolem stávajících rekonstruovaných a využívaných budov, a to z hledisek kompozičních, funkčních a

zejména ekonomických - komunikace a inženýrské sítě by měly být založeny úsporně a s jasným záměrem tak, aby výstavba probíhala na soustředěné ploše.

I. etapa - je již realizována výstavbou objektů Krajské knihovny Karlovarského kraje a Ředitelství silnic a dálnic včetně příslušných parkovacích ploch.

II. etapa - v této etapě se počítá s výstavbou budovy Státního okresního archivu v jihozápadním rohu areálu (objekty A2), s výstavbou Krajského soudu a Státního zastupitelství (objekt A9), Úřadu práce (objekt A10) uzavřením území při ulici Závodní – novými parkovacími plochami a objektem A14 – až 326 kanceláří, pro areál Policie ČR s možností rozšíření o blok A13 - 306 kanceláří a A15 – 163 kanceláří v místě projednaných parkovacích ploch.

Nově se po rozšíření zastavitelných ploch počítá s výstavbou VTP a IVT rozdělenou do 4 dílčích objektů s kapacitou učebny cca 200 míst, laboratoře 15 ks, 40 kanceláří a s vlastní kapacitou parkovacích stání (200 míst).

III. etapa - navazuje na II. etapu výstavbou budov uvnitř území. V této etapě lze realizovat dostavbou budovy Krajského úřadu formou dominanty (při A8 cca 69 kanceláří) s krytým kolonádním prostorem. V této etapě by měla být dokončena rozsáhlá demolice objektů bývalých kasáren a podrobný hydrogeologický průzkum, protože část objektů III. etapy bude postavena na poddolovaném území. a je objemově nejrozsáhlejší (objekty A5 - 195 kanceláří, A6 - administrativa-158 kanceláří, Krajský soud s možností rozšíření o objekt A6). Část těchto budov se nachází na poddolovaném území, kde je výstavba podmíněně možná, proto jsou tyto objekty navrženy třípodlažní, v některých částech max. pětipodlažní. V této etapě zůstanou ponechány tenisové kurty A3, které mohou být využity pro výstavbu další administrativní budovy.

IV.A etapa - Výstavba dalších objektů je navržena ve 4 základních blocích severovýchodním směrem - A11 – Universitní budova s kapacitou 600 studentů, A12 – ubytovací koleje univerzitního areálu s kapacitou cca 500 lůžek. Tyto objekty tvoří polovinu centrálního náměstí s parkovou úpravou , která se prolíná do jednotlivých vnitrobloků. Současně bude probíhat výstavba parkoviště při ulici Závodní. Další parkoviště v této části areálu mohou být součástí budov v podzemních patrech.

IV.B etapa - obslužného objektu se stravovacím zařízením v přízemí a kancelářemi ve vyšších podlažích (objekt O4) a parkových a pobytových ploch označených jako PP1, PP2 a PP3 (zejména na poddolovaných plochách).

IV.C etapa - obsahuje zejména skladovací, popřípadě výstavní objekty – S2 - S6 s možností propojení pasáží .

IV.D. etapa - představuje přístavbu administrativní budovy pro Krajský úřad A4 - 173 kanceláří + sál 300 osob.

B. 05. Návrh regulativů a prostorového uspořádání

Regulativy jsou stanoveny grafické části ve výkresu 01 **Územní zastavovací studie – zastavovací podmínky v území** v měřítku 1:2500. Výkres obsahuje tyto územní zastavovací studie prvky:

- prostorové uspořádání
- kompoziční osy
- dopravní páteř pro vozidla a pro pěší
- vyhrazené parkovací plochy
- podlažnost (minimální - maximální)
- dominanty hlavní a blokové
- hranice maximální zastavěné plochy
- funkční využití
- uliční liniovou zeleň
- umístění výtvarných děl
- hlavní páteřní rozvody inženýrských sítí

B.05.1. Obecné územní zastavovací studie zásady

- Uliční fronta od ulic Závodní je stanovena 21 m od okraje komunikace.
- Minimální odstup mezi bloky je 24 m
- Nároží bloků mohou být vyšší o jedno podlaží než je dáno podlažností bloku
- V celém řešeném území bude doprava navržena s prioritou pěších
- Bydlení v území je možné pouze formou služebních bytů ve vyšších podlažích
- Přesah zastavitelné plochy bloku formou arkýře je přípustný od 2.NZ podlaží

B.05.2. Prostorové uspořádání

Je vymezeno půdorysně, výškově a pomocí kompozičních os. V prostoru nového náměstí jsou dvě nové stavby pootočené tak, že vytváří přechod ze stávajícího šikmého směru na pravoúhelný systém zbývajících ploch.

Dominanty jsou rozděleny jako hlavní a pomocné blokové.

Hlavní dominanty mohou být o tři podlaží vyšší než určená výška bloku a pomocné blokové dominanty mohou být o dvě podlaží vyšší než určená výška bloku. Nároží bloků mohou být vyšší o jedno podlaží než je dáno podlažností bloku.

Půdorysná hranice pro zástavbu je dána hranicí maximální zastavěné plochy.

Podlažnost je určena limitem minimální a současně maximální výšky pro celý blok.

B.05.3. Funkční využití

Hlavní způsob využití, území slouží pro výstavbu :

- administrativních a správních objektů
- občanské vybavenosti (kulturních, zdravotnických a sportovních zařízení)
- archivů a výstavních zařízení

V území je přípustné ve vazbě na hlavní funkci budovat :

- služební byty ve vyšších podlažích (s výjimkou parteru)
- technické vybavení a garáže v rámci bloku a jednotlivých budov
- čerpací stanice PHM v rámci bloků nebo uzavřeného areálu

č.	Hlavní způsob využití budov v bloku	Předpokládaná kapacita (jednotka)	Max.obestavěný prostor (m ³)	Optimální počet nadzemních podlaží	etapa
A1	Administrativa Ředitelství silnic a dálnic	-	-	-	realizováno

A2	Administrativa Státní okresní archiv	306 - kanceláří	28 106	3	II.
A3	Administrativa KÚ KV	46 - kanceláří	4 233	4 (část 5)	III.
A4	Administrativa KÚ KV	173 - kanceláří (+ sál 300 osob)	19 962	4 (část 1)	IV.
A5	Administrativa KÚ KV	195 - kanceláří	17 972	4 (část 7)	III.
A6	Administr. Krajský soud	158 - kanceláří	14 491	3 (část 5)	III.
A7	Administrativa KÚ KV	-	-	-	realizováno
A8	Administrativa KÚ KV	69 - kanceláří	6 330	8	III.
A9	Administrativa Krajský soud a zastupit.	471 - kanceláří (+ sál 300 osob)	50 174	4 (část , 5 a 6)	II.
A10	Administr. Úřad práce	250 - kanceláří	24 251	4 (část 5)	II.
A11	Universita	600 studentů	29 923	3 (část 1 a 4)	III.
A12	Koleje	500 lůžek	28 080	3 (část 1, 2 a 4)	III.
A13	Administr. Policie ČR	306 - kanceláří	28 080	3 (část 1, 2 a 4)	II.
A14	Administr. Policie ČR	326 - kanceláří	29 923	3 (část 2 a 5)	II.
A15	Administr. Policie ČR	163 - kanceláří	14 961	3 (část 1, 2, 4 a 5)	II.
PP1	Veřejná zeleň O2	Mobiliář			realizováno
PP2	Veřejná zeleň + objekt infocentra O1	Mobiliář, mapaa KV			II-IV.
O4	občanská vybav. – Objekt služeb	70 kanceláří jídelna obrat 500j.	29 215	3 (část 5)	II.
V1	VTP a IVT	40 kanceláří	12 320	2 (max 4)	II.
S2	Sklady - výstavnictví		12 320	1	IV.
S3	Sklady - výstavnictví		12 320	1	IV.
S4	Sklady - výstavnictví		12 320	1	IV.
S5	Sklady - výstavnictví		12 320	1	IV.
S6	Sklady - výstavnictví		12 320	1	IV.
O3	Krajská knihovna	-	-	-	realizováno
PP3	Veřejná zeleň	Mobiliář +altán			realizováno.
G2	Garáže KÚ KV	-	-	-	realizováno

Územní zastavovací studie podmínky pro výšku zástavby jsou po blocích ve výkresu 01. Provozovatel je uveden orientačně, jeho změna nemá vliv na hlavní funkci využití objektu.

B. 06. Návrh prvků ekologické stability

Řešeného území se dotýká na jihozápadním okraji interaktivní prvek ÚSES. Kvalitní vzrostlá zeleň bude v co největší míře respektována a doplňována.

Parkovací a odstavné plochy jsou navrženy s doprovodnou zelení, která tvoří přirozenou ochranu proti povětrnostním vlivům. Podél Závodní ulice návrh přirozeně doplňuje stávající vzrostlou zeleň. V území jsou navrženy závazné osy pro výsadbu nové liniové zeleně.

B. 07. Dopravní řešení

B.07.1. Komunikace

Návrh dopravního řešení vychází ze Studie využitelnosti území Karlovy Vary – Dvory, která vymezuje hlavní směry napojení území na stávající dopravní systém. Pro připojení areálu na místní

komunikace je využito "jihozápadního napojení" s přípojovacím bodem poblíž nemocnice Eliška a dále stávajícího připojení objektů Krajského úřadu ze Závodní ulice, doplněného třemi dalšími přípojovacími body. Ve druhé etapě se předpokládá vybudování pěší stezky propojující areál s nákupním střediskem TESCO.

Navržený komunikační systém tvoří pravoúhlá síť místních komunikací, doplňující stávající komunikace. Pátevní komunikace je připojena na "jihozápadního napojení" a vede souběžně se Závodní ulicí. Vytvořením více přípojovacích bodů se docílí rozdělení dopravní zátěže do více míst a usnadní se tak dopravní obsluha území.

B.07.2. Doprava v klidu

Důležitou součástí dopravy je řešení dopravy v klidu a zajištění dostatečného počtu parkovacích stání pro navržené objekty. Propočet je proveden pro cílový stav:

administrativní objekty	- předpokládaná celková plocha	69000 m ²
	- předpokládaná plocha čistá užitková	20700 m ²
občanská vybavenost	- sport	300 osob
	- kultura	1200 osob
zdravotnictví	-	100 lůžek
zaměstnanci	-	7150 osob

počet stání $N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_v \cdot k_p \cdot k_d$

kde O_0 (zákl. počet odst. stání)

počet obyvatel 50 : 3,5 = 14

P_0 (zákl. počet park. stání dle tab. 19)

pro obyvatele 50 : 20 = 3

administrativa 20700 : 30 = 690

obč. vybavenost ... 1500 : 4 = 375

zdravotnictví 96 : 7 = 14

zaměstnanci 7150:4 : 4 = 447

celkem 1529 stání

k_a (stupeň automobilizace 1:3) ... 1,2

k_v (sídelní útvar do 50 000 ob.) ... 0,7

k_p (zóna s vyšší vybaveností) ... 0,8

k_d (IAD : ostatní 25:75) ... 1,0

doporučený počet $N = 14 \cdot 1,2 + 1529 \cdot 1,2 \cdot 0,7 \cdot 0,8 \cdot 1,0 = 1046$ stání

V areálu je nově navrženo celkem 950 stání; při předpokládaném 70% soudobém využití stání (stání pro administrativu budou ve večerních hodinách využívána pro občanskou vybavenost) lze považovat navržený počet za dostatečný. Nároky na vyhrazená místa k parkování jsou řešeny vyhrazením ploch poblíž jednotlivých bloků. Garážová místa je možno řešit ve vlastním bloku, objektu.

B.07.3. Doprava pěší

V celém řešeném území bude doprava navržena s prioritou pěších. Pěší tahy sledují hlavní kompoziční osy. Pomocná diagonála pro pěší je navržena od závoďiště směrem k náměstí. Na

průsečíku s vozidlovou dopravou je navržen kruhová křižovatka. Dimenzování vnitřních pěších os musí umožnit vjezd údržby, sanitních a požárních zásahových vozidel.

B. 08. Technická vybavenost a zásobování území

Elektroenergetická bilance

Základní podmínky :

- v celém areálu bude provedeno 100 % neelektrické topení a ohřev TUV
- osvětlení ve všech navrhovaných budovách je uvažováno z 90 % lineárními popř.kompaktními zářivkami
- osvětlení komunikací v areálu Krajského úřadu bude provedeno výbojkovými svítidly
- el. spotřebiče v administrativních budovách bude tvořit většinou kancelářská technika, popř. spotřebiče pro zázemí zaměstnanců (el.konvice, mikr.trouby apod.), či spotřebiče pro údržbu a úklid budov (vysavače apod.)
- v budovách občanské vybavenosti O1 se předpokládá malá elektroenergetická náročnost, převážně osvětlení a spotřebiče pro údržbu a úklid budov
- v budovách občanské vybavenosti jsou uvažovány hlavně spotřebiče pro přípravu pokrmů a spotřebiče pro údržbu a úklid budovy
- v objektech skladů se počítá s osvětlením, údržbou a úklidem těchto objektů a rezervou pro spotřebiče krátkodobě instalované při výstavách apod.
- v objektech garáží budou umístěny el. spotřebiče, určené pro údržbu všech budov a okolí v areálu Krajského úřadu
- v objektu zdravotnictví budou instalovány el.spotřebiče pro ošetřování pacientů, proto musí být budova napájena min. ze dvou nezávislých zdrojů

Stávající zásobování el. energií :

V současné době je v areálu v provozu vlastní transformační stanice (TS1) 2 x 630 kVA v majetku OÚ Karlovy Vary, která je napojena vzdušným vedením 22 kV na distribuční síť ZČE. Zděná TS je vyzbrojena na straně VN jištěním transformátorů a přístroji k měření spotřeby el.energie. Dále je za měřením VN vyveden kabelový vývod VN (2x) k napájení TS2 (2 x 630 kVA) v areálu bývalé nemocnice Eliška.

V TS1 bývalých kasáren je v provozu jeden zdroj 630 kVA, kterým je přes rozvaděč NN zajištěno napájení stávajících rozvodů v areálu. Současný provoz objektů včetně provozu nemocnice Eliška využívá instalovaný výkon TS1 a TS2 jen z části.

Základní technické údaje :

Rozvodná soustava NN : 3+PEN, AC 50Hz, 400/230 V, TN-C

Ochrana : Samočinným odpojením od zdroje

Rozvodná soustava VN : 3, AC 50Hz, 22kV, IT

Ochrana : Zemněním

Elektroenergetická bilance jednotlivých objektů

Ozn	Způsob využití	Kapacita	Instal.příkon Pi /kW/	Soudobost	Soud. příkon Ps /kW/
.					

A1	Administrativa	111 kanceláří	310,0	0,6	186,0
A2	Administrativa	306 kanceláří	818,0	0,6	490,8
A3	Administrativa	46 kanceláří	141,0	0,6	84,6
A4	Administrativa	173 kanceláří /+ sál 300 osob/	473,0	0,6	283,8
A5	Administrativa	195 kanceláří	525,0	0,6	315,0
A6	Administrativa	158 kanceláří	432,0	0,6	259,2
A7	Administrativa	195 kanceláří	525,0	0,6	315,0
A8	Administrativa	69 kanceláří	203,0	0,6	121,8
A9	Administrativa	471 kanceláří /+ sál 300 osob/	1265,0	0,6	759,0
A10	Administrativa	50 kanceláří	717,0	0,6	430,2
A11	Školství	600 jednotek	881,0	0,6	528,6
A12	Ubytování	500 lůžek	825,0	0,6	495,0
A13	Administrativa	306 kanceláří	825,0	0,6	495,0
A14	Administrativa	326 kanceláří	881,0	0,6	528,6
A15	Administrativa	583 kanceláří	1524,0	0,6	914,4
PP	1 park, hřiště-VO		40,0	0,4	16,0
PP	2 park,N.stezka-VO	Objekt infocentra O1	81,0	0,4	32,4
O4	Občans. vybav. -jidelna	70 kanceláří	305,0	0,4	30,4
V1	VTP a IVT	40 kanceláří,	636,0	0,5	424,0
S2	Sklady		19,0	0,5	9,5
S3	Sklady		19,0	0,5	9,5
S4	Sklady		19,0	0,5	9,5
S5	Sklady		19,0	0,5	9,5
S6	Sklady		19,0	0,5	9,5
O3	Občans. vybav. -kultura	Knihovna dostavba	310,0	0,8	71,2
PP	Altán+WC - VO		28,0	0,5	14,0
G2	Garáže	17 garáží + 2 sklady	28,0	0,5	14,0
	Veřejné osvětlení -VO		5,0	0,9	4,5

Elektroenergetická bilance jednotlivých etap

Etapa	Instal.příkon Pi /kW/	Soudobý příkon Ps /kW/
II.	1440,0	847,5
III.	6421,0	3828,4
IV.A.	114,0	57,0
IV.B.,C.	2241,0	1344,6
IV.D.	590,0	369,0

CELKEM Pi = 10 806,0 kW Ps = 6 446,5 kW

Kanalizace:

V areálu se nachází stávající kanalizace, kterou po přezkoumání jejího stavu lze též využít. Výstavbou navržených objektů dojde k podstatnému navýšení odtoku splaškových vod z objektů. Splašková kanalizace areálu bude napojena na městský kanalizační řad. Splaškové vody budou černé a šedé bez vod průmyslových. Nový systém odvedení splaškových vod bude oddílný. Dešťové vody

lze odvádět do vodoteče, která s areálem sousedí. V areálu bude položena hlavní kanalizační větev do které budou postupně napojovány jednotlivé objekty samostatnými přípojkami dle etap výstavby areálu.

Vodovod:

K zásobování navržených objektů v areálu lze částečně použít stávající vodovod, jehož stav a trasa musí být zjištěna. Nový vodovod bude napojen na městský vodovodní řad. V areálu bude položena hlavní větev vodovodu ze kterého budou postupně napojovány jednotlivé objekty samostatnými přípojkami dle etap výstavby areálu.

Maximální denní potřeba Q_m :

$$Q_m = Q_p \times k_d = 875\,160 \times 1,35 = 1\,181\,466 \text{ l/den} = 1\,181,5 \text{ m}^3/\text{den}$$

kde je Q_p průměrná denní potřeba vody

k_d součinitel denní nerovnoměrnosti odběru vody

Maximální hodinová potřeba vody Q_h :

$$Q_h = Q_m \times k_h \times 1/12 = 1\,181\,466 \times 2,1 \times 1/12 = 206\,757 \text{ l/h} = 207 \text{ m}^3/\text{h}$$

kde je k_h součinitel hodinové nerovnoměrnosti

Splaškové vody:

$$Q_{\max} = 207 \times 2,1 = 435 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_{\text{prům}} = 875,2 \times 0,6 = 525,1 \text{ m}^3/\text{den}$$

Výpočet průtoku dešťových vod Q :

$$Q = \psi \times S_s \times q_s = 0,6 \times 22 \times 0,012 = 0,16 \text{ l/s}$$

kde je ψ součinitel odtoku

S_s plocha povodí stoky v ha

q_s intenzita směrodatného deště uvažované periodicity p v l/s.ha

Zásobování teplem :

A, Klimatické podmínky :

místo	Karlovy Vary
venkovní výpočtová teplota	- 15 oC v
průměrná teplota v topném období	+3,8 oC
počet dnů v topném období	254
nadmořská výška	do 600 m n. m.

B, Potřeba tepla pro vytápění :

V dotčeném území jsou navrženy různé typy administrativních objektů , objektů občanské vybavenosti, skladů a objekty pro zdravotnictví, potřeba tepla pro jednotlivé objekty byla stanovena zkráceným výpočtem tepelných ztrát dle ČSN 06 02 10, jednotlivé potřeby v navržených objektech jsou uvedeny v následující tabulce.

U všech objektů je v potřebě tepla na vytápění již zahrnuta potřeba tepla na přípravu TUV, samostatně je uvedena u objektů občanského vybavení pro sport, kulturu a v objektech pro zdravotnictví uvedena potřeba tepla pro vzduchotechniku.

Objekty občanského vybavení, administrativní objekty a objekty pro zdravotnictví jsou uvažovány s vnitřní teplotou $t_i = 20^\circ\text{C}$, objekty skladů s temperováním na $t_i = 10^\circ\text{C}$ a u objektů garáží není s vytápěním uvažováno.

C. Způsob vytápění :

Jako palivo je uvažován zemní plyn o výhřevnosti 33, 3 MJ m³ , účinnost zdroje je uvažována 91%.

Vytápění v jednotlivých objektech je uvažováno teplovodní s nuceným oběhem teplé vody. Zdrojem tepla bude kotelna na spalování zemního plynu v každém z objektů. Zabezpečovací zařízení topného systému bude tvořit tlaková expanzní nádoba s membránou a pojišťovací ventil.

Otopnou plochu budou tvořit ocelové deskové radiátory , případně registry podlahového vytápění.

Ohřev TUV v každém objektu bude zabezpečovat teplovodní zásobníkový ohřivač TUV, ohřev bude zajišťovat primární okruh topné vody z kotle ústředního vytápění.

Jelikož nová zástavba se nachází na značně osluněné ploše doporučujeme jako doplňkový zdroj pro ohřev TUV zejména v letním období umístit na střechy jednotlivých objektů sluneční kolektory.

Regulaci topných systémů v jednotlivých objektech navrhujeme řídit dle venkovní teploty - ekvitermní regulace a dále v závislosti na polohopisném umístění jednotlivých objektů navrhnout systém tak aby bylo možno regulovat jednotlivé fasády samostatně.

D. Zásobování plynem :

V zájmovém území se nachází STL plynovodní řad DN 100, který je veden v ulici , kapacita tohoto řadu je pro nově budovanou zástavbu. Potřeby zemního plynu jsou dle potřeb jednotlivých budov realizovatelné až do II. etapy bez nutnosti posílení řadu v ulici Závodní. Zásobování území v dalších etapách bude nutno upřesnit dle nároků na energie a v té době platných norem a předpisů.

ing. arch. Miroslav Míka