

KATTENBECK



Obsah

Městský blok Kattenbeck	4
Území	6
Širší vztahy	8
Lokalita	9
Záměr rekonverze	10
Současný stav	11
Historie území	12
Majetková mapa	14
Územní plán	15
Urbanistická koncepce	16
Požadavky dle územní studie	17
Koncepce uličních profilů	18
Schema dopravy	20
Zadání	22
Stavební program	25

Identifikační údaje zpracovatele zadání

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

Ing. arch. Daniela Vyhlídková
Ing. arch. Karel Adamec

Konzultace stavebního programu MP

Bc. Marcel Vlasák
Velitel městské policie Karlovy Vary

Konzultace stavebního programu DH

PhDr. Filip Lepík
Vedoucí odboru kanceláře tajemníka MM



Městský blok Kattenbeck

Městský blok Kattenbeck je pracovní označení území brownfield v širším centru Karlových Varů, hospodářského dvora bývalého zázemí technických služeb města, resp. firmy Kattenbeck. Blok je v současnosti definován v rámci územní studie ÚS13 lokality Staré vodárny jako B4 a primárním cílem studie je proměna tohoto území na plnohodnotný multifunkční městský blok aktivizující rozvoj celé lokality dle zmíněné územní studie.

V současnosti má naprostá většina území řešeného územní studií ÚS13 charakter brownfield již nefungujícího areálu Staré vodárny, průmyslového komplexu v minulosti zásobujícího město užitkovou vodou z řeky Ohře. V území je zázemí energetických firem (ČEZ, Innogy), sídlo drobných výrobců a jiné komerce a jsou zde fragmenty městské obytné struktury. Areál Staré vodárny (bloky B1 - B3) je dnes částečně aktivizován ze severu aktivitami spojenými s využíváním parku Meandr Ohře a jeho volnočasovým zázemím. Mezi záměry současného vedení města patří proměny tohoto areálu na multifunkční volnočasové a komerční centrum, které se v budoucnu stane lokálním centrem širšího území.

Zajímavým specifickým je částečně dochovaná historická struktura jádra starých Tuhnic, jejichž hospodářským centrem byl statek zabírající půdorys právě řešeného bloku. Ze statku se dochovala historická sýpka v jihovýchodní části a administrativní budova v severní části bloku. Dalšími zajímavými dochovanými fragmenty jsou obytné budovy v bloku B1 včetně průmyslových hal staré vodárny, budova staré školy v bloku B5 a řada dalších, které jsou ve výkresu označeny tmavě modrou barvou.

Jižní část řešeného území (bloky B4 - B7) je v majoritním vlastnictví města a vedle aktivit spojených s revitalizací areálu Staré vodárny má zde město příležitost vytvořit vzorový development vlastního území, který může být iniciativou pro soukromé subjekty v severní části (bloky B8 - B20). Toto území by se z dnešního stavu téměř vyloučené lokality mělo stát příjemnou obytnou strukturou na okraji centra města s nízkou zástavbou navazující na rušnou městskou třídu, na druhé straně přecházející ve volnou krajinu, přesto však s městským charakterem.

Předmětem architektonické studie bude prostorová koncepce městského bloku se zohledněním funkcí požadovaných zadavatelem, zejména nové služebny městské policie, zbrojnice dobrovolných hasičů, prostoru krizového řízení města, sportovního ubytovacího zařízení, záchytného parkovacího domu, drobné komerce a v neposlední řadě bydlení ve formě nízkopodlažních bytových domů nebo řadových rodinných domů typologie tzv. townhouse.

Samostatnou složkou studie bude podrobný návrh služebny městské policie, zbrojnice dobrovolných hasičů, prostoru krizového řízení a záchytného parkovacího domu. Zbylé funkce budou řešeny jen návrhem základních objemových parametrů.



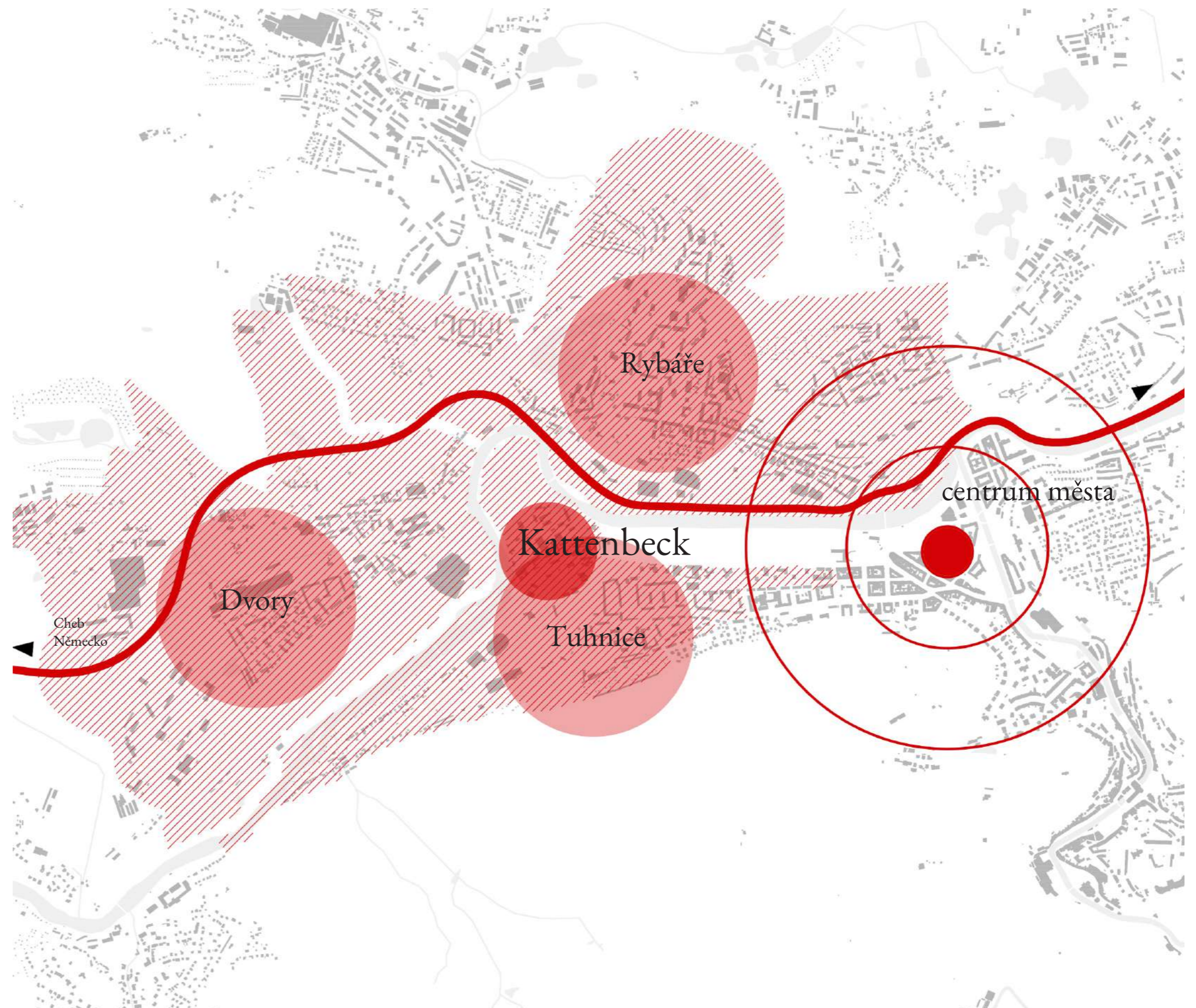


Území

Širší vztahy

Bývalý městský hospodářský dvůr, později areál technických služeb Kattenbeck je část území souhrnně označené jako Stará vodárna, které je určeno k rekonverzi. Jedná se o klíčovou rozvojovou oblast v širším centru města. Administrativně spadá do katastru městské části Tuhnice, jehož původní centrum je součástí nejstarší struktury osídlení v oblasti. Novější zástavbu Tuhnic tvoří převážně obytné budovy a občanská vybavenost v urbanistické struktuře modernistického sídliště z 60. a 70. let 20. století. Tato struktura plynule přechází do blokového uspořádání obchodně správního centra města.

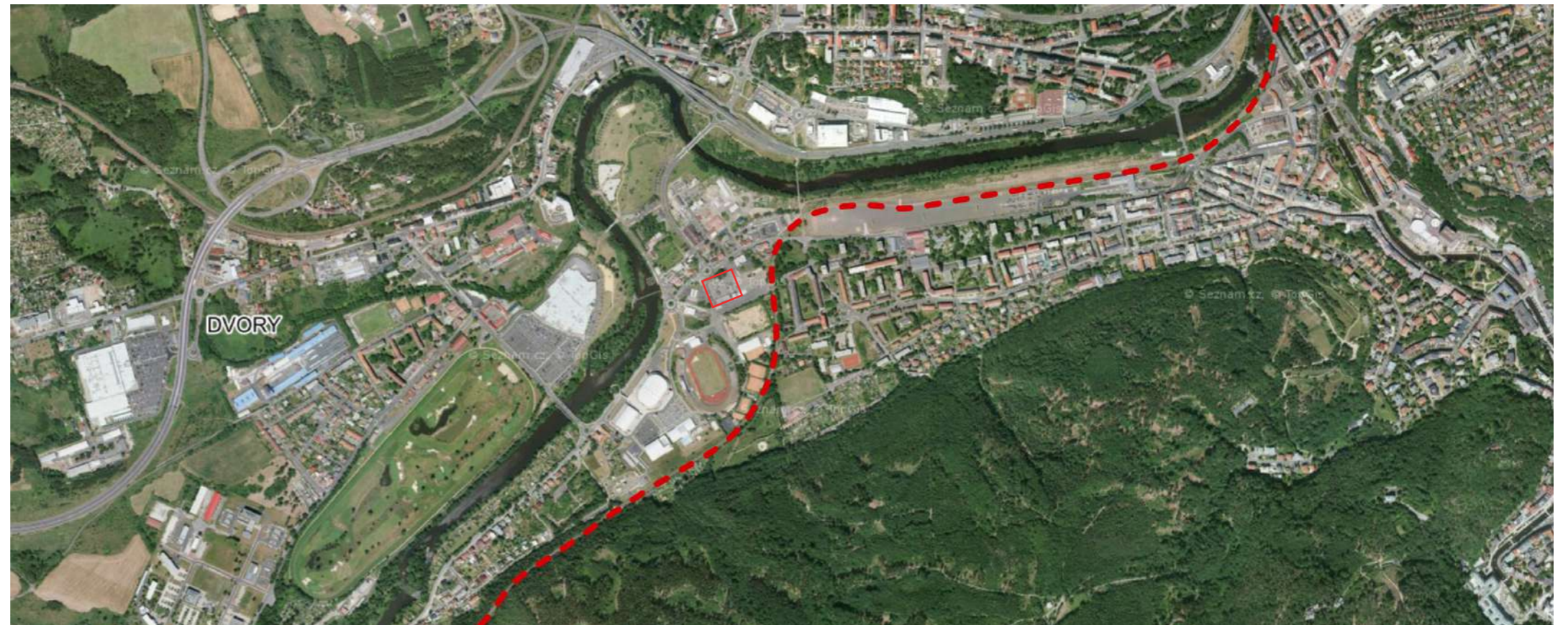
V rámci Karlových Varů má lokalita strategickou polohou v blízkosti širšího centra s dobrou dostupností městského průtahu. Stará vodárna je spojnicí nejsilněji osídlených čtvrtí – Tuhnice, Rybáře a Dvory.



Lokalita

Tuhnice jsou rozděleny železniční tratí na východní a západní část, přičemž každá má svůj vlastní charakter. Východní část je tvořena především bydlením s občanskou vybaveností, jedná se o kombinaci struktury zahradního města a modernistického sídliště z 60. a 70. let minulého století. Na jižním okraji na úpatí svahů s lázeňskými lesy se nachází zahrádkářská kolonie. Západní část Tuhnic tvoří sportovní areály AC Start a KV aréna, na které navazuje struktura domů pro individuální bydlení s vlastní zahradou.

Z pohledu celostního střednědobého rozvoje města Karlovy Vary je Strá vodárna a přilehlé území jeden z mála ucelených areálů strategického významu, který je ve vlastnictví města a nabízí socioekonomický rozvoj lokality.



Záměr rekonverze

- proměna v plnohodnotnou součást města
- hodnotné místo propojující kulturu, vzdělávání, podnikavost a bydlení
- místo pro obyvatele i návštěvníky
- zatraktivnění města pro mladé
- komunitní potenciál areálu
- možnost realizace v etapách

Územní plán města Karlovy Vary území Staré vodárny funkčně zařazuje do kategorie návrhových ploch přestavby s funkčním využitím jako SC - smíšené obytné v centrech měst. Díky vynikající dopravní dostupnosti s návazností na městský průtah, linky MHD a další druhy dopravy je areál vhodný pro výstavbu záchytného parkovacího domu. Realizace nové dopravní infrastruktury a propojení se stávající je pro město důležité i z hlediska vstupu Karlových Varů do UNESCO. Rekonverze celého území si klade za cíl vytvořit důstojný vstup do města, který utváří první dojem návštěvníků. Zároveň dojde k významně lepšímu pěšímu propojení širšího centra a volnočasového areálu Meandr, sportovního areálu AC Start a Dolního nádraží, které má do budoucna velký potenciál rozvoje. Vhodné řešení přílehlého okolí, práce se zelení a hospodaření s dešťovou vodou přispěje ke zvýšení atraktivity území pro místní obyvatele i pro návštěvníky města. Celé území je rozčleněno na tři menší celky, ve kterých bude přeměna realizovaná postupně.

P01-SC-tu

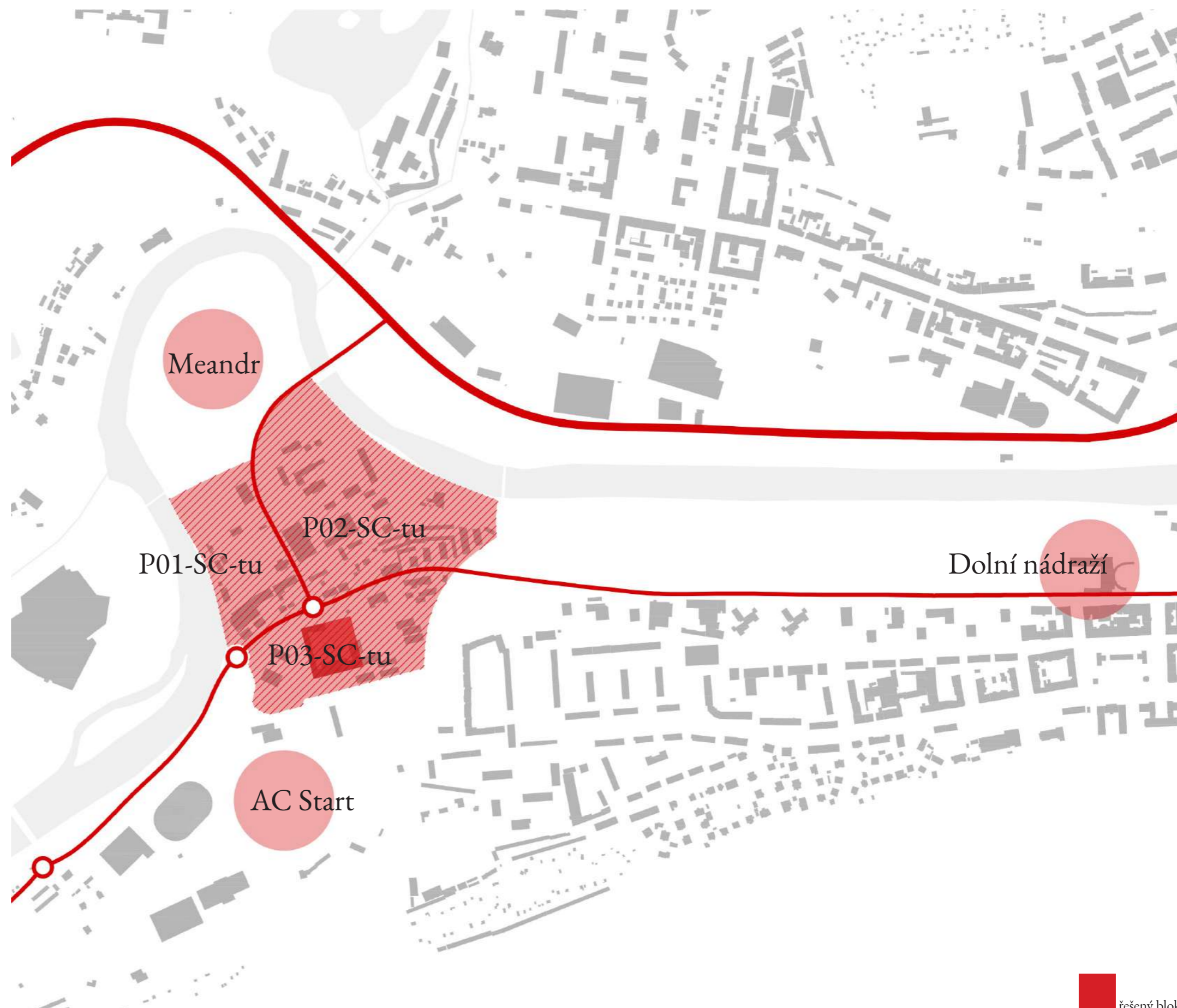
Areál Staré vodárny, který se do budoucna přemění na místo volnočasových a kulturně společenských aktivit volně přecházející k funkci bydlení a komerční občanské vybavenosti.

P02-SC-tu

Lokalita s minoritním podílem pozemků vlastněných městem. Urbanizace v této oblasti bude záviset na jednání s jednotlivými vlastníky a bude se odrážet i od vývoje území P01 a P03.

P03-SC-tu (1. etapa rozvoje)

Zahrnuje řešený areál Kattenbeck. Na západní straně sousedí s areálem benzínové pumpy, na východní s nekompaktní zástavbou, která většinou slouží jako sídlo drobných podnikatelských subjektů.



řešený blok

Současný stav

Areál Kattenbeck je transformační lokalita brownfieldu, která se nachází na pravém břehu Ohře mimo záplavovou zónu a v docházkové vzdálenosti od centra města. V současné době zde probíhá jednou týdně tradiční karlovarská burza. Část budov v areálu slouží jako zázemí drobných podnikatelských subjektů a skladiště. Součástí areálu je i historická budova sýpky, která se v současné době vizuálně ztrácí mezi nánosem mladších přístavků.



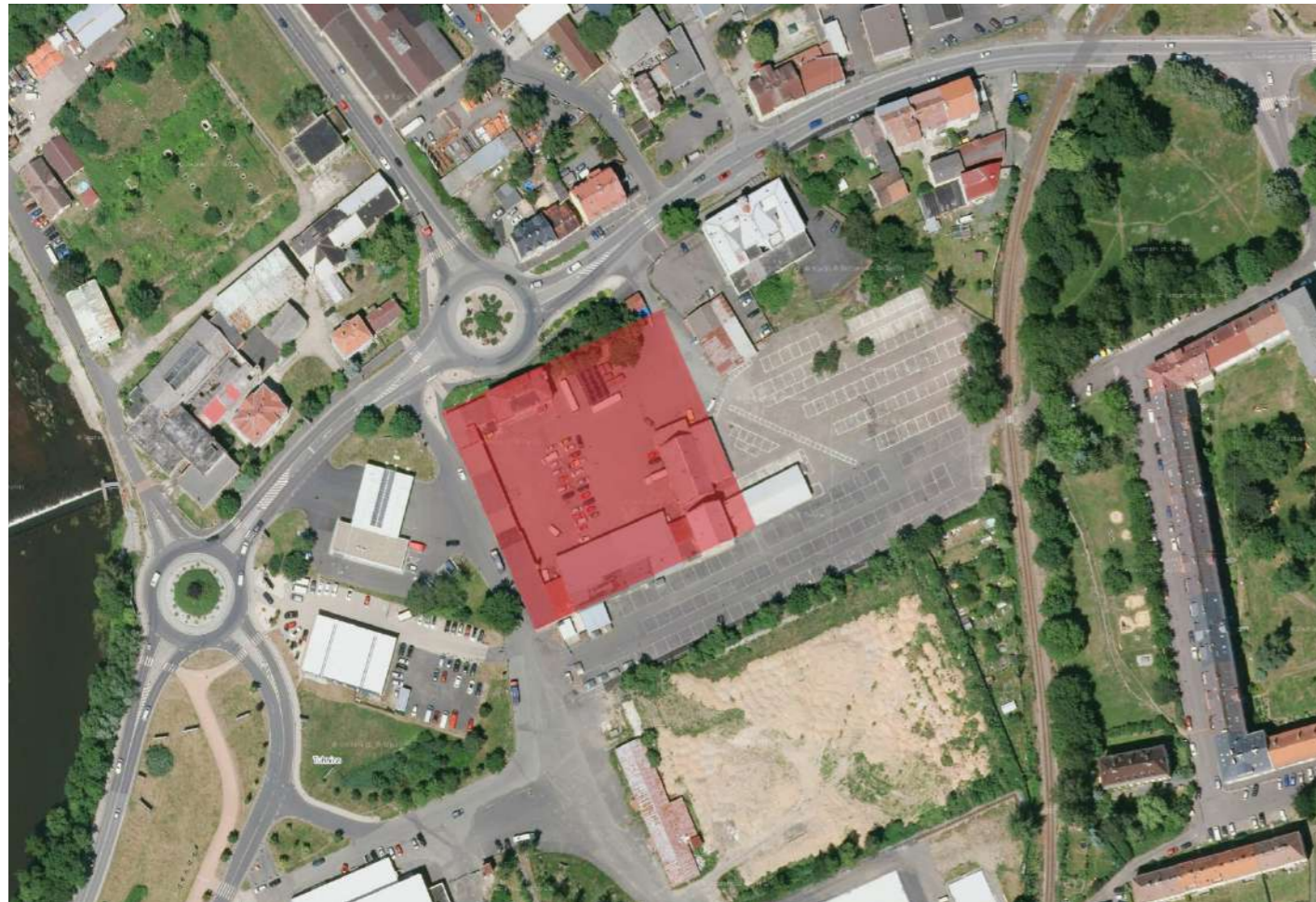
pohled z ulice Bečovská



pohled z ulice Západní



historická budova sýpky



ortofotomapa současnost



letecký pohled na areál s právě probíhajícím tradičním bleším trhem - karlovarskou burzou

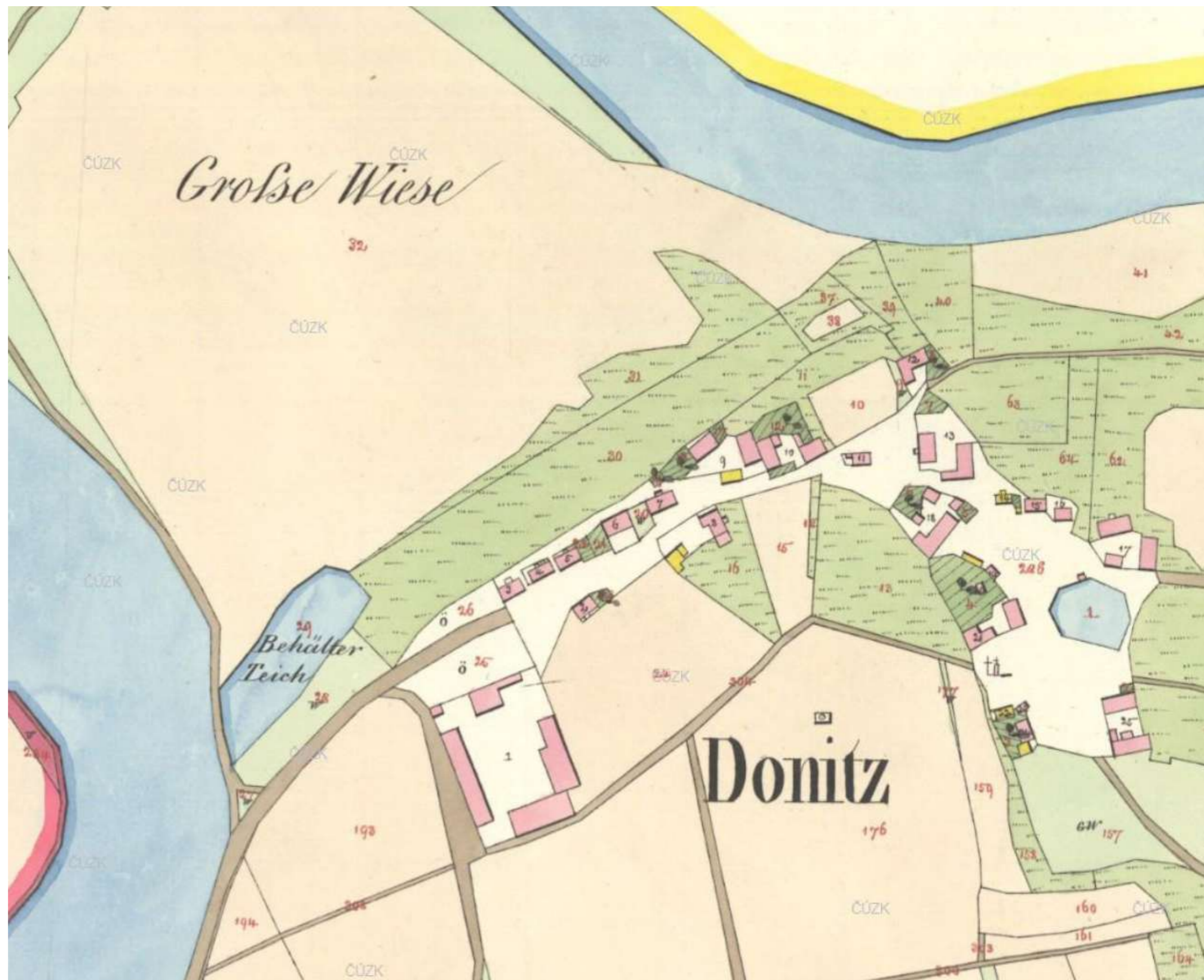
Historie území

V bývalé vesnici Donitz (Tuhnice) s několika zemědělskými usedlostmi bylo roku 1564 povoleno vystavět městský hospodářský dvůr, ke kterému přiléhalo 90 ha polí. Listina, která povolení dokládá, je jednou z prvních zmínek o budoucích Tuhnicích. Právě v půdorysu tohoto statku bude stát i nový městský blok Kattenbeck, který integruje i například dodnes stojící historickou budovu sýpky.

Významný rozvoj v území nastal koncem 18. století, kdy roku 1794 započala výstavba Nových Tuhnic, která urbanizovala území směrem k Doubí. V roce 1920 se Tuhnice na vlastní žádost nechaly připojit ke Karlovým Varům, pro které byla tato nová městská část s ohledem na volné stavební parcely lukrativním územím. Logicky si tu tak začaly významné rodiny stavět honosné vily.

Dobrá poloha vůči centru města učinila z Tuhnic důležité zásobovací území pro lázně. Svědčí o tom profesní skladba obyvatelstva, kde byli zastoupeni řemeslníci, zaměstnanci lázní i zemědělci, a také výstavba městských podniků jako vodárna, elektrárna a plynárna. Na začátku 20. století byly Tuhnice naprosto soběstačnou městskou částí, kde měli obyvatelé k dispozici veškeré služby i rozmanité pracovní příležitosti.

Na konci druhé světové války se tuhnické lokomotivní depo stalo cílem náletu amerických bombardérů. Při útoku bylo zcela zničeno necelých šest desítek domů. Na jejich místě později vyrostlo nové panelové sídliště Krymská.



1842 - císařský povinný otisk stabilního katastru



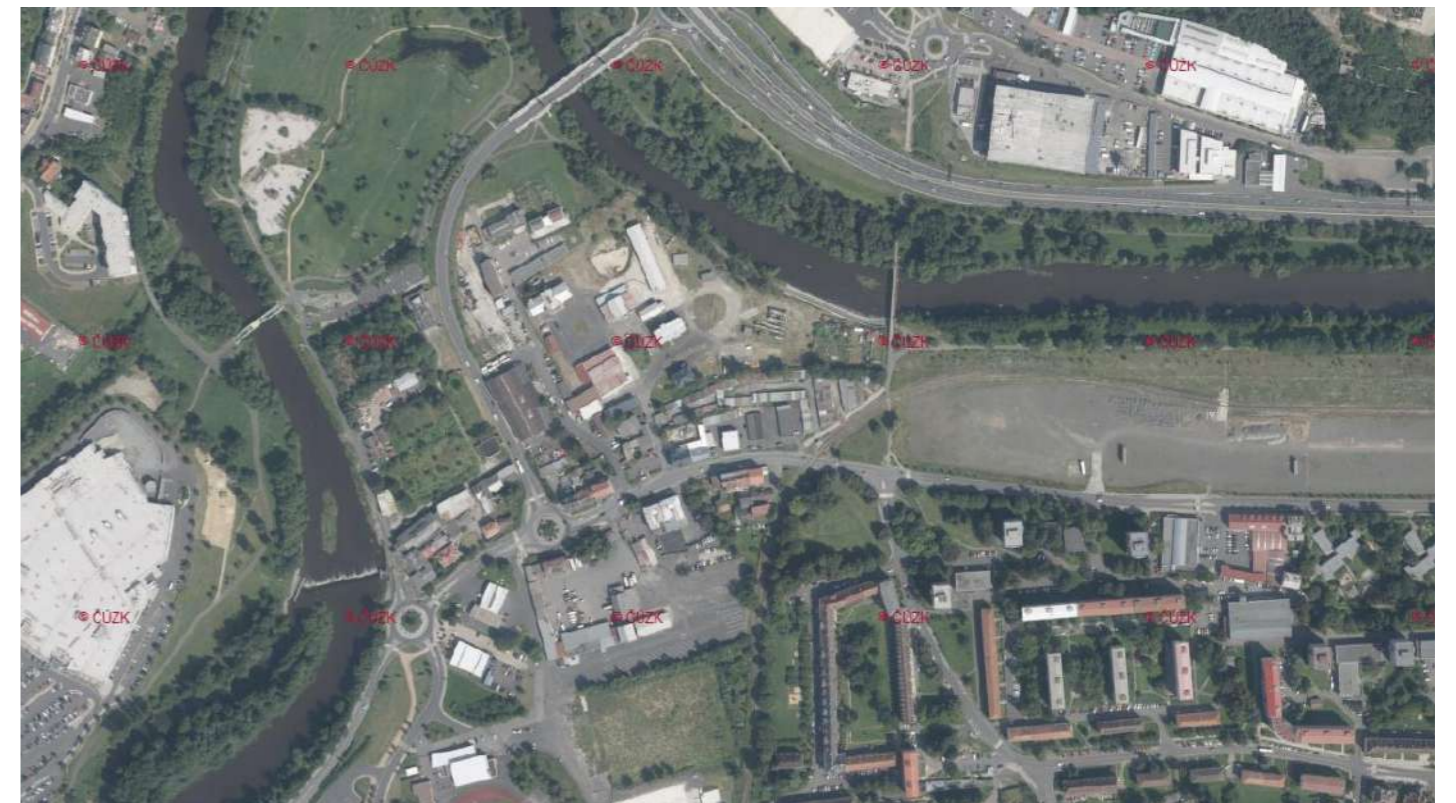
Letecké snímkování 1938 - v území je patrná industrializace blízkého území. Na sever od řešeného bloku již funguje areál vodárny a městských plynáren. Obytné těžiště Tuhnic se nachází východním směrem, přesto však dostává blízké okolí statku městský charakter. V sousedství již stojí budova městské školy.



Letecké snímkování, 50. léta 20. století - Tuhnice postižené bombardováním za druhé světové války ztratily značnou část své původní rostlé struktury, rozvíjí se však masová bytová výstavba, která zcela mění charakter obce. Areál městské vodárny zaznamenává s rostoucím městem také rozvoj a s novými pískovými filtry již zabírá téměř celou dnešní plochu.

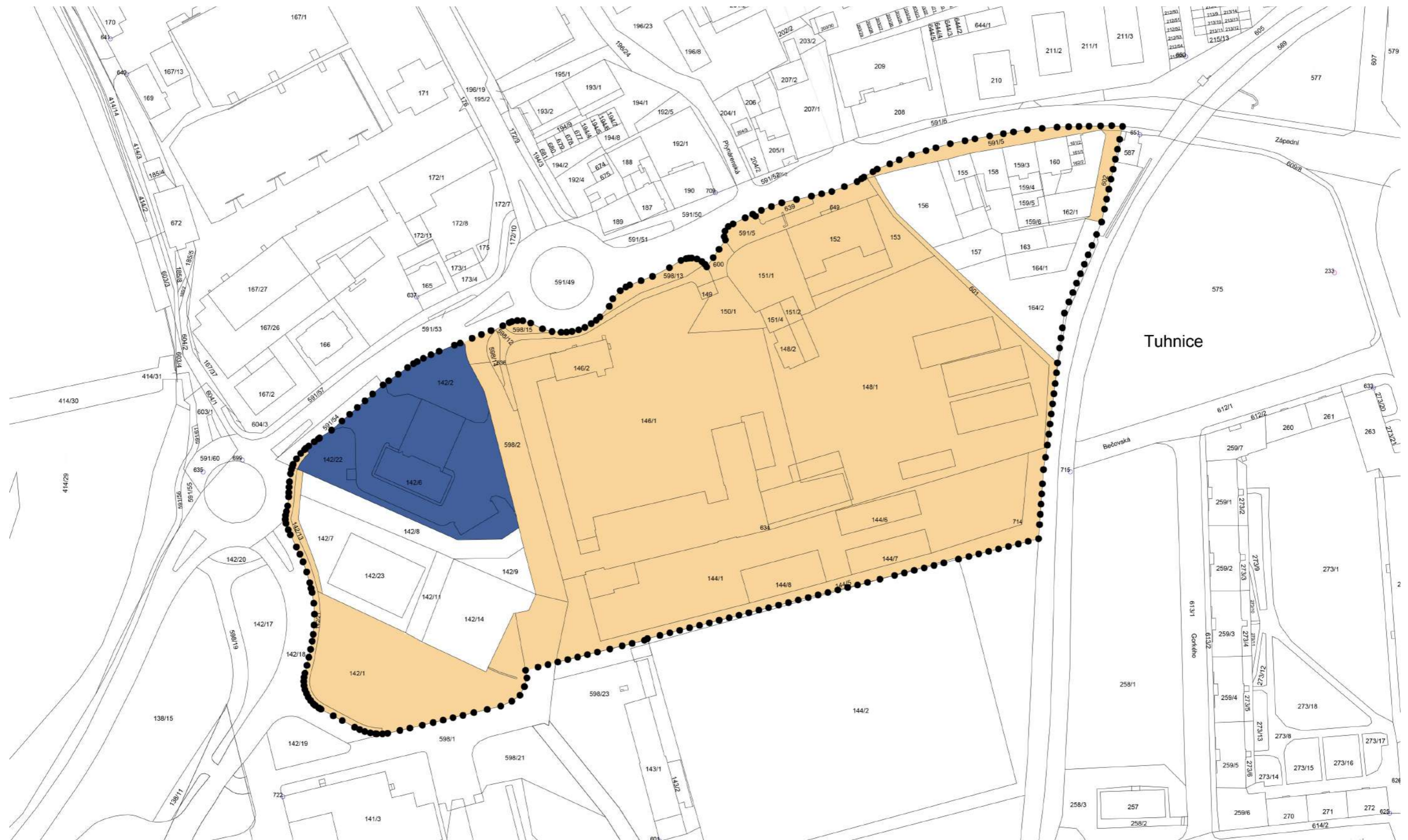


Letecké snímkování, 2005 - celý areál vodárny i řešeného bloku má charakter nepřístupného prostředí brownfields. Vodárna již není v provozu a v budovách bývalého statku sídlí drobné lokální firmy. Většina území nemá městský charakter a obydlenost je téměř nulová.



Letecké snímkování, 2021 - současný stav - dokončený průtah je již řadu let v provozu včetně napojení na pravý břeh procházejícím prostředkem území brownfield staré vodárny. Dopravní tepna představuje asi nejrazantnější novodobý zásah, který ale území zpřístupnil a umožňuje jeho rozvoj včetně napojení na komunikační kostru města.

Majetková mapa

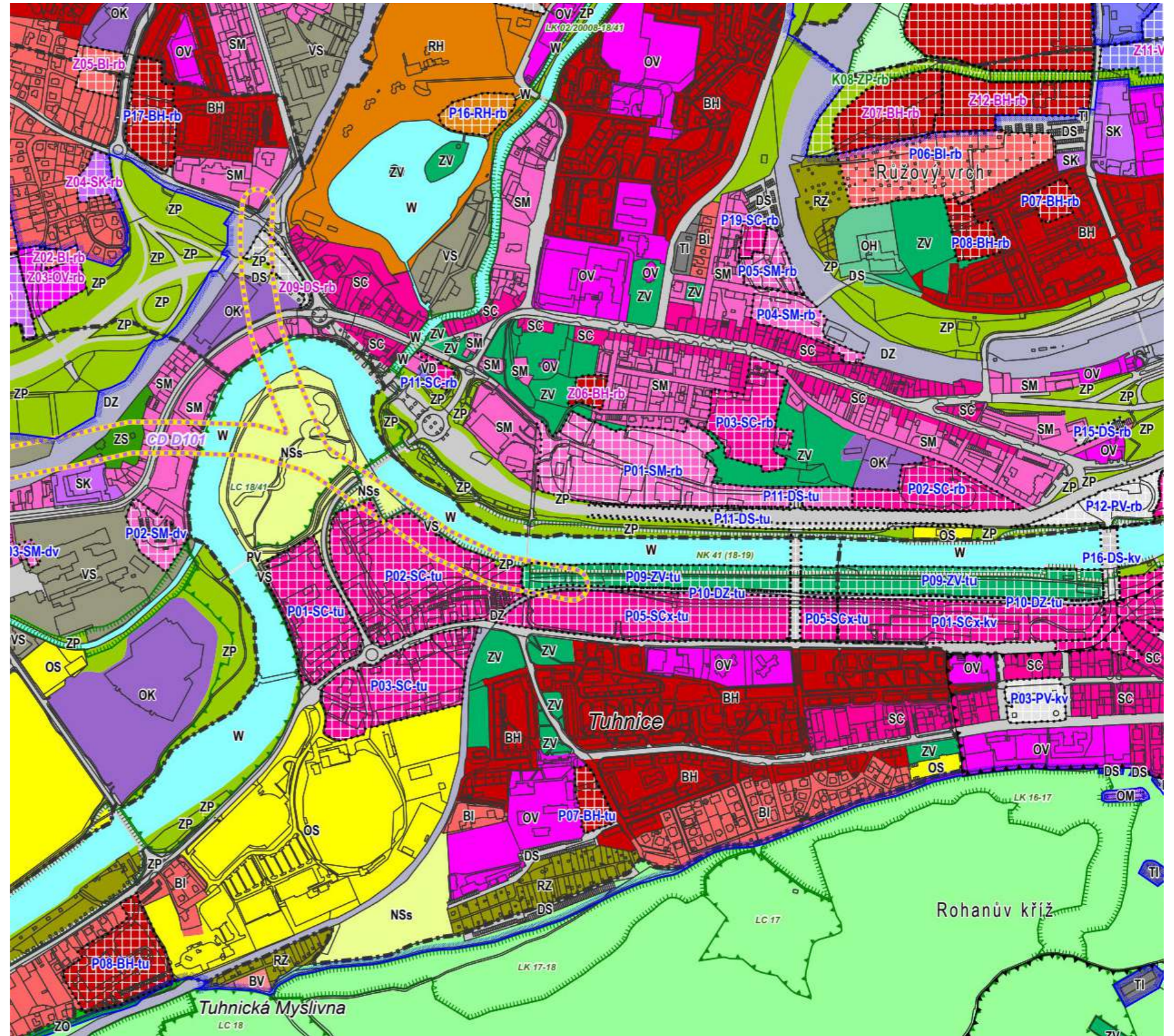


- majetek Statutárního města Karlovy Vary
- OMV Česká republika, s.r.o.

Územní plán

Územní plán vymezuje v tomto prostoru rozsáhlé území přestavby, reagující na realizované investice nadmístního významu - KV aréna včetně bazénového centra a haly míčových sportů, Tuhnický most včetně nového komunikačního uspořádání území. Záměrem územního plánu je zachování hodnotných původních staveb - průvodní zástavbu ulice Západní - a zbývající část asanovat ve prospěch nové zástavby, soustředěné umístité okolo okružní křižovatky Plynárenská - Západní. Výroková část územního plánu vymezuje požadavek zpracování územní studie, ve které by bylo uspořádání nové zástavby uspořádáno, vše při vyhodnocení a zachování fragmentů původní průmyslové architektury.

(text: Územní studie Stará vodárna v Karlových Varech - Jiran a partner architekti)



Urbanistická koncepce dle územní studie ÚS13

Harmonogram jednotlivých kroků

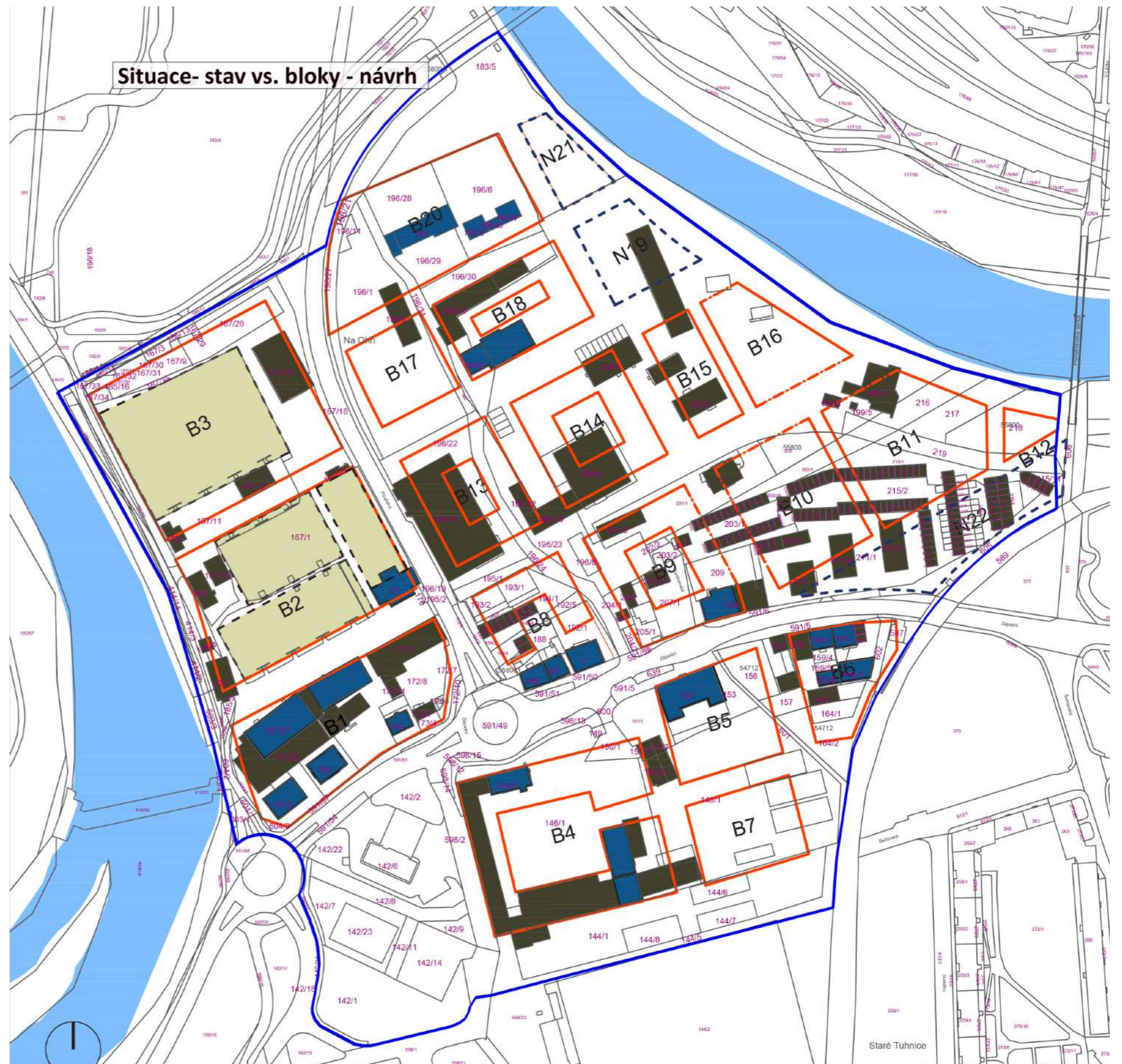
1. Revitalizace areálu Staré vodárny
2. **Městský blok Kattenbeck Areál bývalého statku a později dvora technických služeb, který dnes plní zázemí drobné výroby a parkoviště. Cílem projektu je transformace na městský blok s mixem funkcí bydlení, komerce, ale i zázemím nové služebny městské policie a záchytného parkovacího domu. Blok je v územní studii vymezen označením B4.**
3. Obytné bloky B5 a B7
4. Revitalizace klíčových veřejných prostranství

Územní studie zpracovaná na lokalitu Staré vodárny je podklad pro koncepční a koordinovanou transformaci celého území na funkční město. V současné době je lokalita urbanisticky neuspořádaná. Přesto je jedním z mála ucelených areálů ve vlastnictví města, který má ve střednědobém horizontu rozvoje strategický význam a nabízí řešení současných problémů, se kterými se Karlovy Vary potýkají. Územní studie určila charakter zástavby v lokalitě a rozčlenila ji na nové městské bloky. Na základě této studie a dalších analýz byl vybrán blok v místě dnešního dvora Kattenbeck, ve kterém má být jako první etapa revitalizace území realizován záchytný parkovací dům, nová služebna městské policie a služebna dobrovolných hasičů. Dohledná a konkrétní realizace nové služebny MP přirozeně posílí sociální kontrolu v území a bude konkrétním viditelným signálem města pozitivní změny pro dlouhodobě zanedbanou lokalitu. Pro provozní funkci služebny MP a její 24hodinovou operativu je centrální poloha ve městě, dopravní dostupnost a prostorová kapacita klíčová. Záměr je v souladu s novým územním plánem a dalšími strategickými dokumenty města.

Urbanistický koncept předpokládané zástavby na území západního meandru řeky Ohře navazuje na ortogonální geometrii struktury zástavby stávajících průmyslových areálů a respektuje a navazuje na stávající dopravní propojení lokality s návaznými územími Tuhnic, KV Arénoy, a přes řeku Ohře je spojeno s městskou částí Rybáře. Návrh rozvíjí klasické téma dostavby městské čtvrti s typickými městskými bloky vycházejícími z principů římského „castra“ (cca 60x60 m). Takto vytvořená síť městských ulic a bulvárů je hierarchizovaná, při vstupu do území z ulice Západní, v severovýchodním cípu kompozice u řeky Ohře a v severním předpolí dostavby původního hospodářského dvora veřejnými náměstími. Rastr zklidněných ulic spojuje významné napojovací body veřejného charakteru (náměstí, parky, městské třídy). Navržená urbanistická struktura dokomponovává řešené území charakteristickým městským způsobem. Vůči hlavní geometrii v území pootočená ortogonální urbanistická osnova v jižní části území respektuje naopak dochovaný hmotový rozvrh historického hospodářského statku s budovou památkově chráněné sýpky.

Návrh počítá v rámci řešeného území s doplněním ploch veřejné zeleně, které podpoří stávající plochy především v oblasti Staré vodárny. Koncepce počítá s vytvořením spojitého systému parkových ploch, které na sebe budou napříč řešeným územím od jihu na sever navazovat.

(text: Územní studie Stará vodárna v Karlových Varech - Jiran a partner architekti)



Požadavky dle územní studie ÚS13

B04 městský blok

Blok tvořený původně hospodářským dvorem s dochovanou budovou renesanční sýpky. Severní hranici tvoří ustupující novostavba bytového domu v ortogonální struktuře hospodářského dvora. V parteru služby, podlažnost 3NP. Východní hranu bloku tvoří ustupující veřejný prostor s posezením a nově vybudovanou alejí před historickou budovou sýpky. Prostor vnitrobloku bude mít veřejný charakter, hlavní náplň budov je kultura, sport, nájemní bydlení, služby, parkovací dům a služebna městské policie, případně provoz informačního centra (administrativa). Novostavby po obvodu pouze v objemových intencích stávajících budov cca 2+1NP.

(text: Územní studie Stará vodárna v Karlových Varech - Jiran a partner architekti)

Bilance dle ÚS Stará vodárna

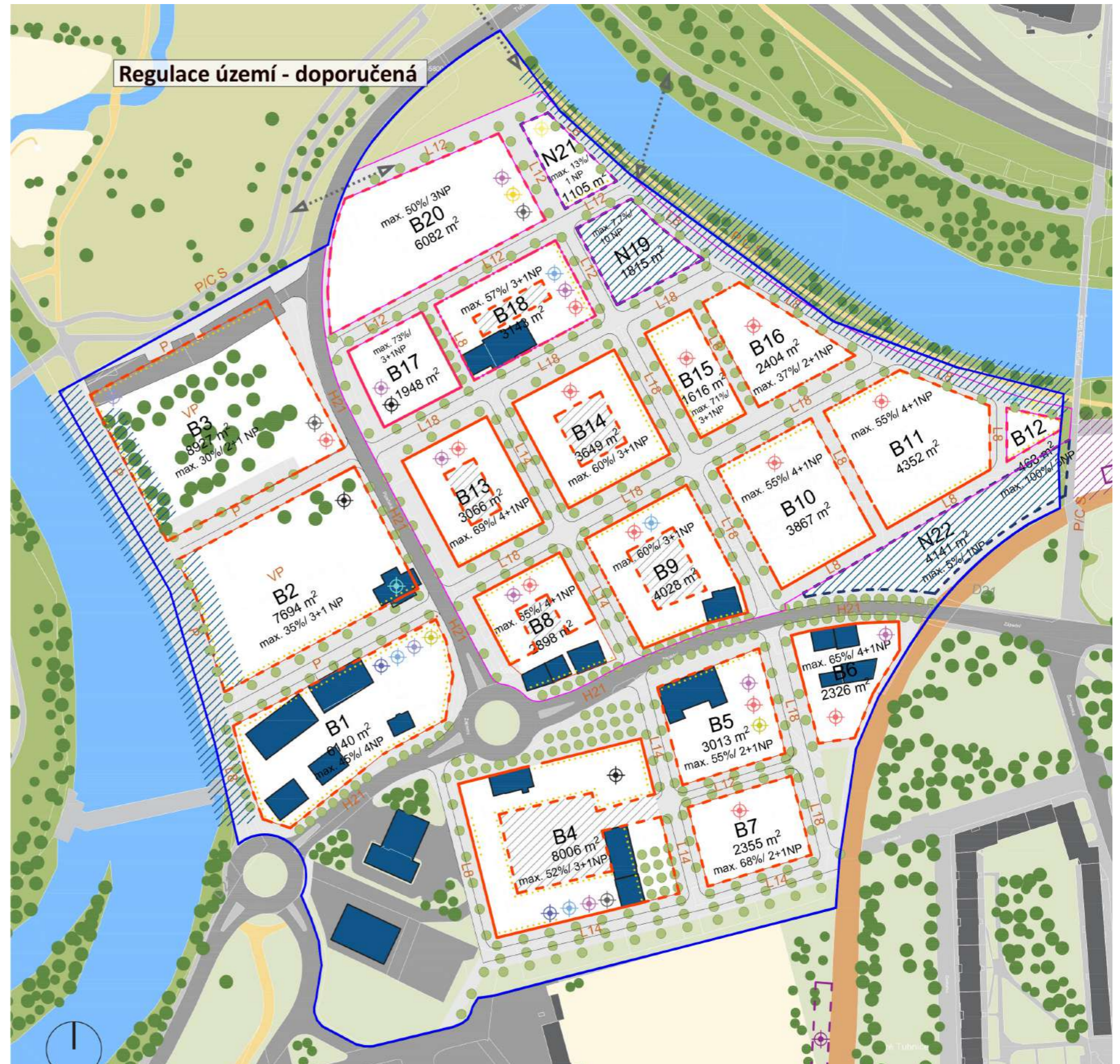
- polyfunkční blok s kulturním využitím a nájemním bydlením
- výměra 8006 m²
- max. HPP 10 375 m²
- max. zastavěnost 52 %
- max. podlažnost 3+1
- předpokládané využití služby
bydlení
komerce

Předepsané požadavky na funkční využití stanovené ÚS nejsou závazné a předmětem architektonické studie je také jejich možná revize.

Požadavky na funkční náplň bloku B4 ze strany zadavatele

- služebna městské policie
- zbrojnice dobrovolných hasičů
- prostor krizového řízení města
- záchytný parkovací dům
- sportovní ubytovací zařízení
- prostory pro drobnou komerci
- bydlení typu townhouse příp. podobné alternativy

Konkrétní stavební program jednotlivých funkcí je uveden dále v kapitole zadání.



Koncepce uličních profilů v území

V návrhu je počítáno i s umístěním nových stromořadí a pásů zeleně do všech navrhovaných uličních profilů v rámci řešeného území, a to dle koncepce uličních profilů KAM KV° s důrazem na kvalitní veřejný prostor. Zejména navrhovaná páteřní komunikace ulic Západní a Plzeňská ponechává dostatek prostoru pro umístění oboustranných pásů zeleně se stromořadím. Vytváří tak v území příjemný zelený bulvár, který v tomto směru vedle osobní dopravy bude i hlavní propojovací ulicí pro pěší. Další významné plochy zeleně vzniknou v rámci navrhovaných stavebních bloků, kde předepsaná míra zastavěnosti umožní vytvoření dostatečné kapacity pro ozelenění vzniklých zahrad a vnitrobloků.

(text: Územní studie Stará vodárna v Karlových Varech - Jiran a partner architekti)



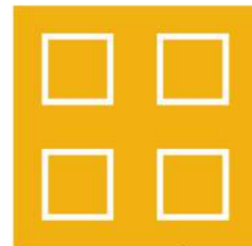
Stará vodárna - hlavní ulice



HLAVNÍ ULICE



ZAHRADNÍ
MĚSTO



BLOKOVÝ

- **Šířka uličního profilu:** 21 m
- **Výška uličního profilu:** cca 15 - 18 m (4-5NP)
- **Typ ulice:** Ulice je koncipována jako hlavní víceúčelová komunikace s intenzivním městským životem a pohybem dopravy; je dobře propojená se svým okolím, typický je aktivní parter, kavárny, předzahrádky restaurací; je zde dobře dostupné MHD a velká intenzita ostatních druhů dopravy: významná automobilová doprava, pěší aktivita, cyklisté.
- **Charakter urbanistické struktury:** Hrany ulic tvoří převážně struktura zahradního města v podobě řadových domků s předzahrádkami a také bloková zástavba.
- **Aktivita parteru:** Předpokládá se aktivní parter s množstvím komerčních aktivit.
- **Hlukové znečištění:** Očekává se vyšší hladina hluku z tranzitní IAD a MHD.
- **Kvalita ovzduší:** Ulice se nacházejí v oblasti s vyšší koncentrací oxidu dusičitého, která odpovídá roční koncentraci 2 - 2,5 mg/m³.
- **Dopravní řešení:** Ulice je koncipována jako místní komunikace II. třídy, funkční skupiny B (sběrná komunikace). Je zajištěn provoz IAD, MHD, cyklodopravy, pěší dopravy a micromobility.
- **Dopravní zátěž:** Očekává se tranzit většího objemu dopravy. Dá se očekávat intenzita provozu až do cca 20000 voz/24h.
- **MHD:** V ulicích se předpokládá vedení linek MHD.
- **Prostupnost ulice:** Ulice jsou koncipované jako hlavní třídy s dobrou příčnou prostupností. Hodnota prostupnosti nesmí přesáhnout čtyřnásobek šířky ulice (dle metody IPR Praha).
- **Cyklistická doprava:** V ulici jsou koncipované cyklopruhy v obou směrech.
- **Parkování:** Očekává se vyšší poptávka po parkování z důvodu velké komerční aktivity a služeb v úrovni parteru.

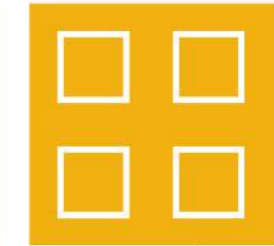
Stará vodárna - lokální ulice



LOKALNÍ ULICE



ZAHRADNÍ
MĚSTO

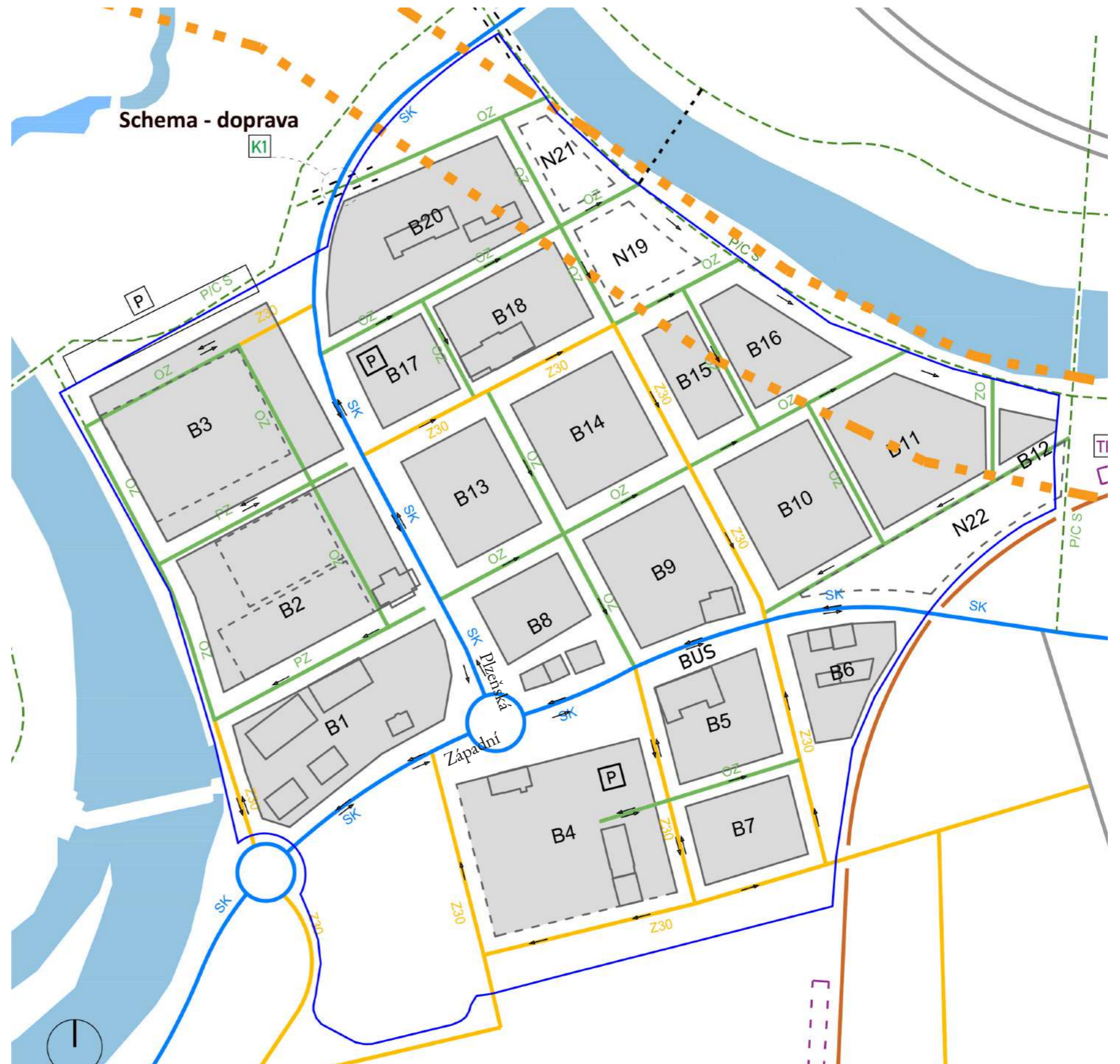


BLOKOVÝ

- **Šířka uličního profilu:** 4, 8, 12, 14, 18 m;
- **Výška uličního profilu:** cca 15 m (4NP)
- **Typ ulice:** Ulice je koncipována jako lokální (residenční) ulice se zklidněnou cílovou IAD (především rezidenti), převážně pro pěší, cyklisté - rovnocenní s automobilovou dopravou. Předpokládá se méně intenzivní, převážně residenční charakter pobytu lidí.
- **Charakter urbanistické struktury:** Hrany ulic tvoří převážně struktura zahradního města v podobě řadových domků s předzahrádkami a také bloková zástavba.
- **Aktivita parteru:** Parter je ve větší míře reprezentován předzahrádkami s možností částečného výskytu komerční aktivity.
- **Hlukové znečištění:** Očekává se nízká hladina hluku z cílové automobilové dopravy.
- **Kvalita ovzduší:** Ulice se nacházejí v oblasti s vyšší koncentrací oxidu dusičitého, která odpovídá roční koncentraci 2 - 2,5 mg/m³
- **Dopravní řešení:** Ulice je koncipována jako místní komunikace IV. třídy, funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem). Provoz cílové a obslužné automobilové dopravy je veden v jednom směru.
- **Dopravní zátěž:** Očekává se přístup jen cílové a obslužné automobilové dopravy. Dá se očekávat intenzita provozu IAD do cca 1000 voz/24h.
- **MHD:** V ulicích se nepředpokládá vedení linek MHD.
- **Prostupnost ulice:** Ulice jsou koncipované jako obytná zóna s maximální příčnou prostupností. Hodnota prostupnosti je jednonásobek šířky ulice (dle metody IPR Praha).
- **Cyklistická doprava:** V ulici je koncipován velmi zklidněný provoz automobilové dopravy, proto je zde vhodné organizovat smíšený provoz cyklistické dopravy a jiných druhů micromobility.
- **Parkování:** Očekává se zajištění parkovacích stání jen pro návštěvníky a obsluhu. Residenční parkovací stání by mělo být zajištěno v rámci vlastních pozemků nebo na hromadném parkovišti (v podzemních garážích).

Schema dopravy

V průběhu zpracování studie bude nutná konzultace s dopravním inženýrským ústavem.



SK sběrná komunikace

Z30 zóna 30

Zadání

Zadání

Řešené území

- Blok B04 definovaný územní studií ÚS13 Stará vodárna
- Přilehlý veřejný prostor včetně návrhu uličních profilů a řešení dopravy

Rozdělení na stavební objekty

- parkovací dům
- služebna městské policie
- služebna dobrovolných hasičů
- prostor krizového řízení města
- prostory pro komerci
- stavby pro bydlení typu townhouse
- stavba ubytovacího zařízení (malý hotel, penzion o kapacitě max. 50 lůžek)

Požadavky na architektonické a dispoziční řešení

Vnitřní dispozice jednotlivých provozů bude mít přehledné a jednoduché uspořádání, které spolu s čitelným navigačním systémem pomůže návštěvníkům s intuitivní orientací v objektech. Návrh bude počítat i s bezbariérovým přístupem do budov.

Služebna městské policie bude umístěna v přízemí budovy s možným přesahem do druhého nadzemního podlaží. Služebna bude tedy tvořit parter vícepodlažní budovy s kombinací jiných funkcí ve vyšších podlažích.

Služebna dobrovolných hasičů s místností krizového řízení bude v hmotě stavebního bloku koncipována obdobně jako služebna městské policie.

Parkovací dům bude obsahovat kromě samotných parkovacích stání i hygienické zázemí pro parkující návštěvníky. Parkovací dům může být samostatnou konstrukcí stejně jako může být v hmotě bloku kombinován s jinými provozy, např. služebnou městské policie v přízemí.

Přesný charakter ubytovacího zařízení není přesně daný. Záměrem objednatele je prověřit v daném stavebním bloku možnost vytvoření parcely pro danou kapacitu ubytovacího zařízení sloužícího především pro návštěvníky nedalekého sportovního areálu.

Samostatným prvkem bloku je budova staré sýpky, kterou je možno využít pro drobnou komerci (kavárnu, galerii, řemeslné dílny, malé coworkingové centrum, apod.)

Zbýlý prostor stavebního bloku bude řešen jako plocha pro bydlení v řadových rodinných domech tzv. townhouses s vlastními zahradami.

Prostor vnitrobloku bude řešen jako klidový dvůr pro jednotlivé provozy s možným dělením na soukromé zahrady a polosoukromé sdílené prostory.

Veřejný prostor obklopující stavební blok bude řešen dle požadavků ÚS13 a návrh bude podkladem pro přípravu dalších stupňů PD.

Konkrétní dispoziční řešení jednotlivých provozů je dané podrobnějším stavebním programem.

Požadavky na technické řešení

Konstrukci parkovacího domu je doporučeno řešit jako montovaný ocelový skelet, který může být v budoucnu při případné změně funkce rozebrán. Výškové i šířkové parametry objektu včetně šířky vnějších a vnitřních ramp umožní pohodlné projetí všech velikostí osobních automobilů.

Stanice MP musí být stavebně striktně oddělena od jiných provozů ve stavebním bloku.

Požadavky na investiční a provozní náklady

Návrhy budou respektovat předpokládané ekonomické možnosti zadavatele ve výši investičních nákladů (dále jen IN):

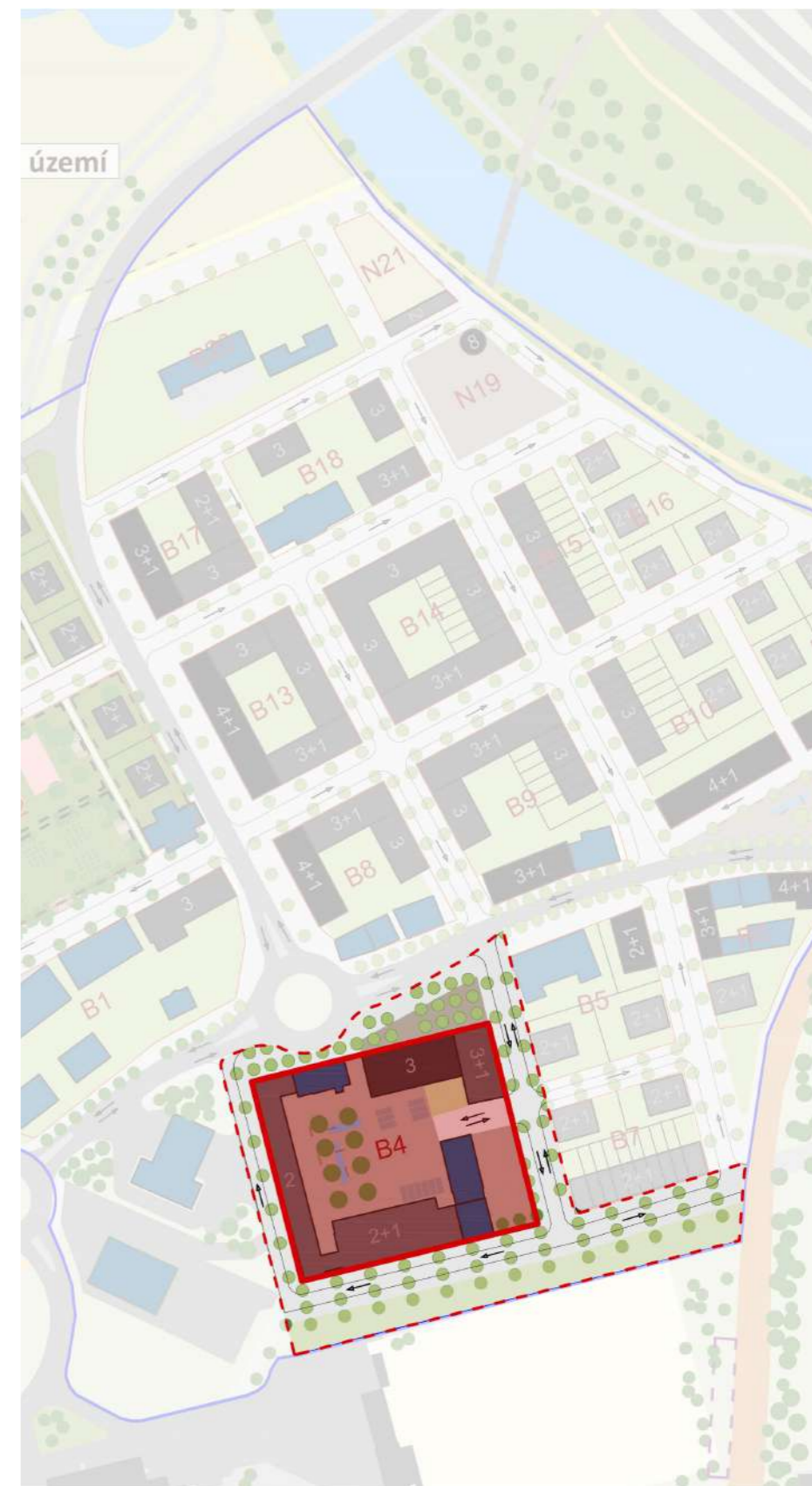
200 mil. Kč parkovací dům (cena vychází z předpokladu ceny za jedno parkovací stání 400 000 Kč)

100 mil. Kč služebna městské policie

30 mil. Kč služebna dobrovolných hasičů (cena vychází z průměrné ceny 10 000 Kč/m³ bez DPH obestavěného prostoru)

Součástí celkových IN jsou i náklady na vybavení interiéru mobiliářem a zařízením.

Zadavatel očekává, že zpracovatel podrobí předpokládanou výši IN kritice na podkladě navrhovaného řešení a aktuálních cenových ukazatelů. Rovněž bude respektovat v rozumné míře budoucí provozní náklady, tedy logické a efektivní uspořádání, přiměřené náklady na spotřebu energií a údržbu navržených objektů.



řešené území

Stavební program

Záchytný parkovací dům

- kapacita cca 500 parkovacích míst IAD
- návrh provozního režimu – nájezd/výjezd vozidel
- způsob odbavování – schéma dopravně-provozního režimu
- provozní zázemí – prostor pro obsluhu
- pohyb vozidel řešen vlastní silou pomocí ramp
- parkovací stání pro vozidla na plynový pohon
- parkovací stání pro vozidla na elektro pohon vybavené zařízením na rychlonabíjení akumulátorů
- hygienické zázemí pro parkující návštěvníky
- do budoucna možná transformace dalších/všech parkovacích stání pro vozidla na elektro pohon
- do budoucna možná přestavba parkovacího domu na jinou funkci – variabilní konstrukční systém
- navigační a orientační systém v budově bude vycházet z manuálu IOS pro město Karlovy Vary

Služebna městské policie

- užitná plocha max 2200 m²
- 1 NP - hlavní provozní prostory a prostory pro veřejnost
- 1 NP - parkování služebních vozů a parkování pro veřejnost
- 2 NP - kanceláře, pohotovostní místnosti
- počet zaměstnanců - celkem cca 80, na služebně cca 40

Provoz Městské policie

- přestupkové oddělení (výhled 3 pracovní místa) 40 m²
- foyer (předprostor přestupkového oddělení) 40 m²
- šatna ženy 60 m²
- šatna muži 130 m²
- sušárna 15 m²
- instr. a spisovna 35 m²
- sklad zbraní, manipulace (umístit uvnitř dispozice) 16 m²
- sklad výstroj 60 m²
- tělocvična 110 m²
- posilovna 75 m²
- kuchyňka + jídelna 50 m²
- dozorčí služba 20 m²
- kancelář instruktor 20 m²
- kancelář tiskový mluvčí 20 m²
- kancelář IT 30 m²
- sklad IT 10 m²
- mtz., fin. kancelář 30 m²
- personální referent kancelář 30 m²
- velitel MP 50 m²
- velitel PS 25 m²
- velitel PCO 25 m²
- vedoucí právního oddělení 25 m²
- zástupce velitele 25 m²

- asistent personál 25 m²
- zasedací místnost 50 m²
- inspekční stráž 25 m²
- oddělení prevence 20 m²
- kancelář prevence 30 m²
- sklad prevence 10 m²
- archiv 30 m²
- sklad 30 m²
- úklid 15 m²
- pohotovostní místnost se 3 - 4 lůžky, samostatným WC a koupelnou ženy 25 m²
- pohotovostní místnost se 3 - 4 lůžky, samostatným WC a koupelnou muži 25 m²
- WC + sprchový kout ženy
- WC + sprchový kout muži

Technologie

- IT technologie 50 m²
- technická místnost pro objekt cca 60 m²
- Dílna (možno řešit v rámci PD)
- autodílna 60 m²
- kancelář pro autodílnu 20 m²
- sklad 25 m²
- úschovna kol a segway 20 m²
- agregát

Parkovací stání

- 10 PS

Podlažní plochy vychází z aktuálních potřeb městské policie. Zpracovatel by je však měl vnímat jako doporučené, ne závazné.

Služebna dobrovolných hasičů

dle normy ČSN 73 5710 (735710) Požární stanice a požární zbrojnice

- užitná plocha max 1100 m²
- 1 NP - garáže pro služební vozidla a sklady techniky (budou parkovány především CAS - hasičský stříkací velkoobjemový vůz)
- 2 NP hlavní provozní prostory a prostory pro ubytování
- počet zaměstnanců - celkem cca 35

Provoz dobrovolných hasičů a krizového řízení MMKV

- zasedací místnost a učebna 45 m²

- kuchyňka 15 m²
- místnost velitele posádky 15 m²
- posilovna 40 m²
- wc a sprchy muži 25 m²
- wc a sprchy ženy 25 m²
- místnost pro uložení osobních věcí 20 m²
- pokoje pro ubytování - 5 x pokoj po 2 lůžkách 75 m²
- samostatný vchod - přístup nezávislý na provozu hasičské zbrojnice
- krizová místnost MMKV (20 osob) 50 m²
- špinavá šatna 30 m²
- čistá šatna 30 m²
- úklid 15 m²
- sušárna 15 m²

Technologie

- technická místnost pro objekt 30 m²
- chemicko-technický sklad 30 m²
- sklad (pro garáže) 50 m²
- autodílna a mycí box 45 m²
- agregát

Parkovací stání

- dobrovolní hasiči (v rámci PD) 20 PS

Podlažní plochy vychází z aktuálních potřeb dobrovolných hasičů. Zpracovatel by je však měl vnímat jako doporučené, ne závazné.

Podklady

- Strategie KV° 2040
- Platný územní plán
- Návrh ÚS13 - Stará vodárna v PDF a dwg
- Katastrální mapa v dwg
- Technická mapa města v dwg
- Výkres sítí technické infrastruktury v dwg
- 3D model lokality v 3ds a 3dm3
- Dostupné archivní podklady - výkresy zachovávaných budov