

# EKONOMICKÁ ROZVAHA PRO ROZVOJ ÚZEMÍ ŠIRŠÍHO CENTRA

NABÍDKA

# ZÁKLADNÍ ÚDAJE

---

## OBJEDNATEL

### Karlovy Vary

**zastoupené:**

**sídlo:** Moskevská 2035/21, Karlovy Vary 360 01

**zapsaný/á:** -

**bankovní spojení:** -

**číslo účtu:** -

**IČ:** -

**DIČ:** -

Karlovy VARY°

## DODAVATEL

### 4ct s.r.o.

**zastoupená:** Tomášem Ctiborem, jednatelem

**sídlo:** Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00, Praha 1

**zapsaný/á:** v obchodním rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 193009

**bankovní spojení:** Raiffeisenbank a.s.

**číslo účtu:** 88380/5500

**IČ:** 24287610

**DIČ:** CZ24287610

4ct

# ÚVOD



## CÍLE NABÍDKY

Cílem předložené nabídky je poskytnout expertní poradenství při koncepci rozvoje území, posoudit možnou maximalizaci využití území za stanovených regulačních podmínek, určit teoretickou hodnotu budoucího rozvoje a definovat hodnotu předmětného pozemku ve vazbě na předpokládaný navržený rozvoj území v různých scénářích.

Výstupy budou doplněny o věcné shrnutí a doporučení dalšího postupu.

## OBECNÝ POPIS OBSAHU PLNĚNÍ

Cílem analytické části je doplnit zpracované dokumenty a podklady (Plán udržitelné městské dopravy, generel Dopravy, Strategie KV 2040, záměry a plány města a další) o relevantní informace.

V návrhové části je hlavním cílem definovat principy rozvoje dopravní infrastruktury, strukturovat území a definovat rozvojové scénáře celého území v interaktivním 3D modelu.

Analytická část představuje doporučení pro řešení rozvoje území – jako podklad pro rozhodování.

## SPOLUPRÁCE S KAM KV A ODBORY MĚSTA

KAM KV v současné době vypracovává urbanistickou – ověřovací studii na celé území širšího centra. Tato studie je důležitým vstupním parametrem při definování koncepce rozvoje území. Předložená nabídka počítá s úzkou spoluprací s KAM KV a poměrná část plnění bude dodávána KAM KV. V analytické části počítáme též se spoluprací s odbory města (Odbor majetku, Strategie KV 2040 apod.). Pro snadnou orientaci v nabídce jsou části, které budou zpracovány KAM KV a odbory města či ve spolupráci s KAM KV označeny **modrou barvou**.

# OBSAH PLNĚNÍ



## I. ANALYTICKÁ ČÁST

### I.0 Urbanistická – ověřovací studie širší centrum

vypracování ověřovací studie – koncept struktury budoucí zástavby, dopravní infrastruktury a polohy klíčových dopravních staveb – *v gesci KAM KV*

- o *ve spolupráci s 4ct*

Doba plnění: – týdnů [-]

Cena: 10 000 Kč (cena 4ct za spolupráci)

### I.1 Parametry umístění terminálu ve variantě „střed“

definice vzájemných prostorových vztahů a vazeb, definice klíčových vstupních parametrů (parametry budoucí zástavby, parametry dopravní infrastruktury a dopravních staveb) – *v gesci KAM KV*

- o *ve spolupráci s 4ct*

Doba plnění: – týdnů [-]

Cena: 10 000 Kč (cena 4ct za spolupráci)

### I.2 Základní bilanční popis a vymezení řešeného území a jeho vnitřní struktura a zónování

zejména s ohledem na majetkoprávní vztahy, časovou posloupnost a priority města (fázování) a podmíněnosti realizace – *v gesci KAM KV*

- o *ve spolupráci s 4ct*

Doba plnění: – týdnů [-]

Cena: 10 000 Kč (cena 4ct za spolupráci)

### I.3 Vyhodnocení existujících podkladů, informací a záměrů v území

- Identifikace podkladů a informací o záměrech v území, jejich bilance, kvantifikace jejich vlivu na rozvoj širšího centra města (nárůst počtu obyvatel, dopravní zatížení, atraktivita území atp.) a dopady na možnosti využití území (tzv. latentní limity);
  - o *ve spolupráci s KAM Karlovy Vary*
- Identifikace vazeb a podmíněnosti rozvoje jednotlivých částí území ve vazbě na dobudování nadřazených infrastruktur (technické, dopravní, ale i další – např. socioekonomické);
  - o *zohlednění zpracovaných podkladů (Plán udržitelné městské mobility, Generel dopravy apod.)*
  - o *ve spolupráci s KAM Karlovy Vary*
- Vyhodnocení stávajících záměrů ve vztahu k územně-plánovací situaci (platný a připravovaný ÚP);
  - o *ve spolupráci s KAM Karlovy Vary*

Doba plnění: 4 týdny [0.-4.]

Cena: 30 000, - Kč (cena 4ct za 20 % odvedené práce, garantem zbylých 80 % je KAM KV)

#### I.4 ASaP – Analýza stavu a potenciálu území (pouze vybrané pro projekt relevantní moduly/témata)

- **Základní analýza dostupných v minulosti zpracovaných podkladů a analýz – v gesci KAM KV**
- Analýza vybraných limitů:
  - Regulace územního rozvoje
  - Stávající záměry a opatření v území
  - Relevantní majetkoprávní vztahy
  - Relevantní právních limity a omezení
  - Analýza a vyhodnocení problematiky protipovodňových opatření a práce s vodou v území
  - *dále bude upřesněno na základě dohody s KAM Karlovy Vary*
- Analýza vybraných infrastruktur:
  - Zelená infrastruktura
  - Vodní infrastruktura
  - Veřejný prostor
  - Socioekonomické infrastruktury
  - Dopravní infrastruktury
  - Technická infrastruktury
  - *dále bude upřesněno na základě dohody s KAM Karlovy Vary*
- Analýza doporučených kontextů:
  - **Urbánní kontext** – charakteristika území, začlenění do souvisejícího území, zpracované územní/ověřovací studie
  - **Environmentální kontext** – využití zeleně, odpady
  - **Socioekonomický kontext** – lidské zdroje, hmotné zdroje, ekonomické a fiskální parametry
  - **Realitní kontext** – pozemky, bydlení, obchod, administrativa, co-working, produkce a výroba, služby, sklady, parkování, rekreace a volný čas – zejména analýza nákladových a výnosových cen a absorpčních kapacit
    - *podklady a plány Odboru majetku města Karlovy Vary*
    - *definice udržitelných kapacit území – vazba na Strategii KV 2040*
  - *dále bude upřesněno na základě dohody s KAM Karlovy Vary*
- Analýza rizik, ohrožení a problémů v území
- Základního ekonomické posouzení nákladů podmiňující infrastruktury

Doba plnění: 7 týdnů [2.-9.]

Cena: 180 000, - Kč (cena 4ct za základní strukturu ASaP – nutná spolupráce s Odborem majetku, KAM KV a Strategii KV 2040)

## II. NÁVRHOVÁ ČÁST

### II.1 Potvrzení podrobné struktury pro budoucí/celkové řešení

- Základní časový rámec a etapizace;
- Návrh budoucího majetkoprávního uspořádání včetně návrhu vypořádání;
- Koordinace záměrů města se záměry investorů a stakeholderů v území a jeho bezprostředním okolí;
  - *interaktivní práce v 3D modelu (model bude sloužit jako provázaný zdroj geolokovaných informací o využití, objemech, plochách a kapacitách jak stávajícího stavu, tak navrhovaných řešení)*
  - *ve spolupráci s KAM Karlovy Vary*

Doba plnění: 4 týdny [9.-13.]

Cena: 90 000, - Kč (cena 4ct za 80 % odvedené práce, garantem zbylých 20 % je KAM KV)

## II.2 Návrh principů rozvoje infrastruktur v území (především dopravní a technické)

- Zohlednění současného stavu a plánovaných infrastrukturních projektů v území;
  - *zohlednění zpracovaných podkladů (Plán udržitelné městské mobility, Generel dopravy apod.)*
  - *ve spolupráci s KAM Karlovy Vary*
- Návrh dopravního uspořádání zaměřeného na optimalizaci komfortu všech druhů dopravy;
  - *zpracování prostorových diagramů*
  - *ve spolupráci s KAM Karlovy Vary*

Doba plnění: 8 týdnů [9.-17.]

Cena: 50 000, - Kč (cena 4ct za 30 % odvedené práce, garantem zbylých 70 % je KAM KV)

## II.3 Podrobnější vymezení a strukturace území ve veřejném vlastnictví

jako podklad pro budoucí základní scénáře rozvoje (zejména v závislosti na potřebách provozu, předpokládatelných investicích do dopravní a technické infrastruktury a v analýze zjištěných neměnných limitů).

- Identifikace a pojmenování potenciálů území – vytvoření základu pro scénáře budoucího řešení vyjádřeného v objemech a distribuovaného v rámci řešeného území
  - *návrh rozvoje retailu, služeb, administrativy, rezidence, vzdělávání, kultury apod.*
  - *ve spolupráci s KAM Karlovy Vary*
- Základní datové nastavení územního průmětu parametrů řešeného území;
  - *interaktivní práce v 3D modelu (model bude sloužit jako provázaný zdroj geolokovaných informací)*

Doba plnění: 8 týdnů [9.-17.]

Cena: 130 000, - Kč (cena 4ct za 80 % odvedené práce, garantem zbylých 20 % je KAM KV)

## II.4 Modelace objemových řešení ve 3D

- Modelace možných objemových řešení (kde je relevantní ve variantách), jak z hlediska funkčního, tedy distribuce a podíly jednotlivých doporučených funkcí v jednotlivých fázích/etapách projektu, tak časového, tedy určení základní struktury pro budoucí/celkového řešení a jeho základní časový rámec a etapizaci.
- Posouzení relevance a interakce nově vytvářených/modelovaných vztahů a zájmů v řešeném území a také v jeho souvisejícím okolí (relationship matrix);

Doba plnění: 6 týdnů [17.-23.]

Cena: 180 000, - Kč

## II.5 Návrh rozvojových scénářů celého území

- Vyhodnocení navržených rozvojových scénářů (smršťující se město, stagnující město, rozvíjející se město);
  - *ve spolupráci s KAM Karlovy Vary*
- Ekonomické posouzení navržených scénářů ve vztahu na dohodnutou strukturu a etapizaci;
- Vyhodnocení dopadů navržených scénářů na vybrané zájmové skupiny;
- Vyhodnocení dopadu na rozpočet města Karlovy Vary

Doba plnění: 6 týdnů [17.-23.]

Cena: 90 000, - Kč (cena 4ct za 80 % odvedené práce, garantem zbylých 20 % je KAM KV)

## **II.6 Příprava strategie rozvoje**

- Definice strategických priorit rozvoje;
- Identifikace klíčových bodů k rozhodnutí
- Definice podmiňujících investic do území, jejichž realizace bude nezbytná pro následnou realizaci dalších projektů;
- Doporučení možností financování rozvoje území;
- Návrh strategie optimální etapizace postupného naplňování navržené koncepce rozvoje území

Doba plnění: 6 týdnů [19.-25.]

Cena: 80 000, - Kč

## **III. IMPLEMENTAČNÍ ČÁST**

### **III.1 Příprava rámcového harmonogramu projektových prací a realizací záměrů (městských i soukromých)**

Doba plnění: 6 týdnů [19.-25.]

Cena: 40 000, - Kč

### **III.2 Návrh optimálního modelu pro řízení a koordinaci rozvoje včetně způsobu průběžného vyhodnocování**

Doba plnění: 6 týdnů [19.-25.]

Cena: 40 000, - Kč

### **III.3 Doporučení pro institucionální řešení rozvoje území**

- Určení gescí na straně města
- Míra zapojení externích subjektů
- Nastavení projektové řídicí struktury
- Míra zapojení odborných kapacit města

Doba plnění: 6 týdnů [19.-25.]

Cena: 40 000, - Kč

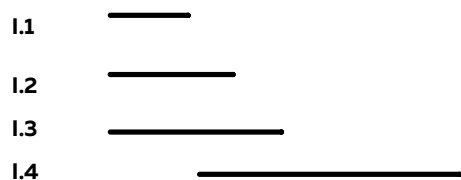
**Celková cena 4ct: 980 000,- bez DPH**

# HARMONOGRAM

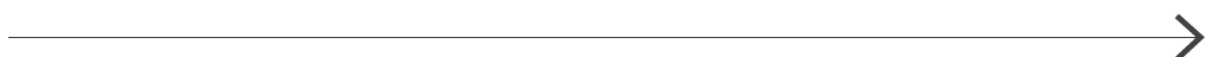
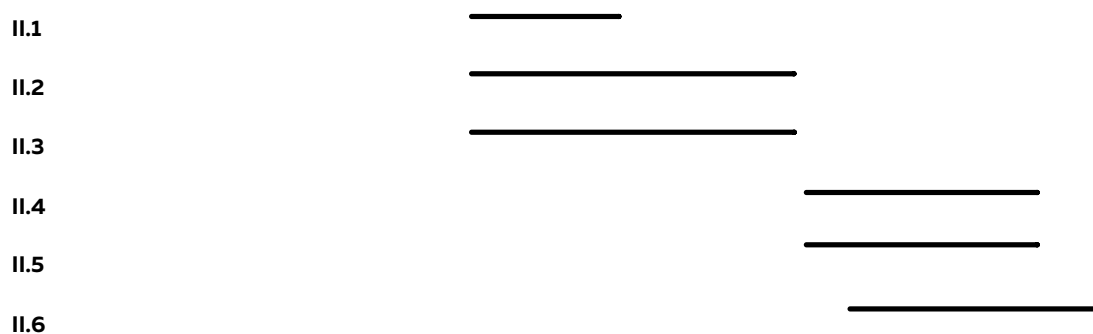


0. t. 2. t. 4. t. 6. t. 8. t. 10. t. 12. t. 14. t. 16. t. 18. t. 20. t. 22. t. 24. t. 25. t.

## I. ANALYTICKÁ ČÁST



## II. NÁVRHOVÁ ČÁST



## III. IMPLEMENTAČNÍ ČÁST

