

KARLOVY VARY

REVITALIZACE DOLNÍHO NÁDRAŽÍ



LORDSHIP – Profil společnosti

Skupina LORDSHIP a.s. je významným investorem, developerem a správcem nemovitostí, působící na realitním trhu v Čechách a ve střední Evropě od roku 1991.

LORDSHIP je privátně vlastněná česká akciová společnost. Portfolio skupiny zahrnuje administrativní budovy, hotely, maloobchodní projekty a bytovou výstavbu.

Skupina působí v České republice, Slovensku a vyhodnocuje investiční příležitosti v nových regionech (převážně Rusko, Ukrajina a Polsko).

LORDSHIP postavil a pronajal více než 600.000 m².



...OVER 50 EMPLOYEES

...OFFICES IN PRAGUE, BRNO & BRATISLAVA...



Stávající stav



Majetkoprávní vztahy – stávající stav



LEGENDA;

- GAMMA PROPERTY a.s.
- ČESKÉ DRÁHY a.s.
- MĚSTO KV
- SŽDC
- DOPRAVNÍ PODNIK KV a.s.
- ČESKÉ DRÁHY a.s., MĚSTO KV
- PRÁVNICKÉ OSOBY
- MĚSTO KV - ručno oddělené části parcely

Navrhovaný stav



Volný čas



Vzdělávání, zaměstnání



Doprava



Bydlení



Nákupy



Odpočinek



Konference, Ubytování



Zdravotnictví



Ekonomické přínosy

VYŠŠÍ PŘÍJMY Z DANÍ (PŘI PROVOZU CENTRAL PARKU)

- Daň z převodu nemovitostí
- Daň z příjmu nových PO + FO
- Příjem z ubytovacího poplatku

————→ Miliony Kč / ročně

VYŠŠÍ PŘÍJMY Z DANÍ (PŘI VÝSTAVBĚ CENTRAL PARKU)

- Daň z příjmu PO + FO

————→ Miliony Kč / projekt

OSTATNÍ

- Daň z příjmu stávajících PO + FO
- Rozmanitost (zredukování náchylnosti na výkyvy ekonomiky)
- Mimo sezónní

Sociální přínosy pro občany města

NAVÝŠENÍ ZAMĚSTNANOSTI

- Provoz CENTRAL PARKu
- Výstavba CENTRAL PARKu
- Mimo CENTRAL PARK (vliv zvýšeného cestovního ruchu)

OBČANSKÁ VYBAVENOST PRO OBČANY MĚSTA

- Veřejný park a rekreační oblast pro občany města
- Veřejná prostranství (náměstí, kolonáda, promenáda)
- Modernizace železniční stanice, jednotný přestupní uzel
- Kulturní centrum (multifunkční centrum), služby
- Zdravotní centrum nadregionálního významu, senior park, aqua park + zábavní centrum (bowling, kina...)

ZHODNOCENÍ OKOLÍ CENTRAL PARKU



PRO OBČANY MĚSTA

- Revitalizace brownfieldu v centru města
- Revitalizace břehů řeky Ohře
- Snížení hluku z dopravy u stávajících domů při ulici Západní
- Zklidnění dopravy na náměstí Republiky
- Veřejný park a rekreační oblast pro občany města

EKOLOGICKY ŠETRNÉ TECHNOLOGIE

- Certifikace budov dle certifikátů Leed & Breeam
- Využití dálkového centrálního zdroje tepla
- Instalace tepelných čerpadel (řeka, kanalizace, piloty...)
- Využití srážkových a odpadních vod, instalace led svítidel
- Ekologicky šetrné materiály, zelené střechy...
- Veřejná doprava, park a vodní prvky (mikroklima)



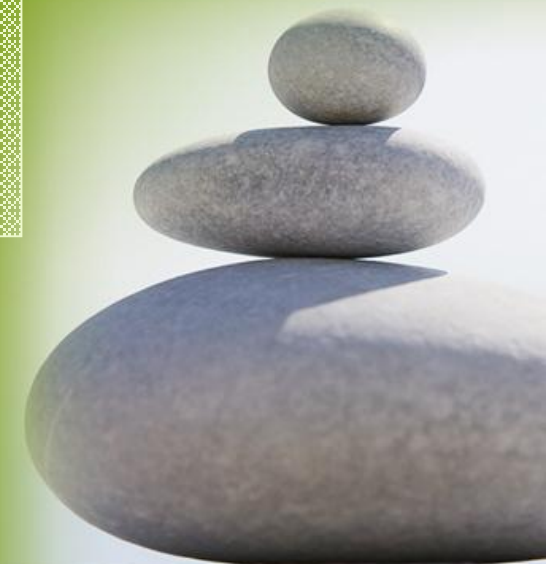
Ostatní přínosy

ZATRAKTIVNĚNÍ MĚSTA A KRAJE

- Bilbao efekt (8x vyšší návštěvnost města)
- Image města evropského významu
- Obnovení značky „Karlovy Vary“

SPLNĚNÍ STRATEGICKÝCH CÍLŮ SPURMu

- Rozvoj cestovního ruchu
- Rozvoj kongresové turistiky
- Rozvoj lázeňství
- Rozvoj služeb
- Růst kvality života



**PREZENTACE
VÝVOJE / HISTORIE
NÁVRHU**

Navrhovaný stav - 2008

Kladně projednaná územní studie
Pelčák & Partner



24 PODLAŽÍ

34 PODLAŽÍ



Usnesení zastupitelstva z 12.5.2009: „Zastupitelstvo města vzalo na vědomí územní studii "Revitalizace Dolního nádraží Karlovy Vary“, která bude sloužit jako podrobnější územně plánovací podklad pro rozhodování v území a pro dořešení vlastnických vztahů v území.“

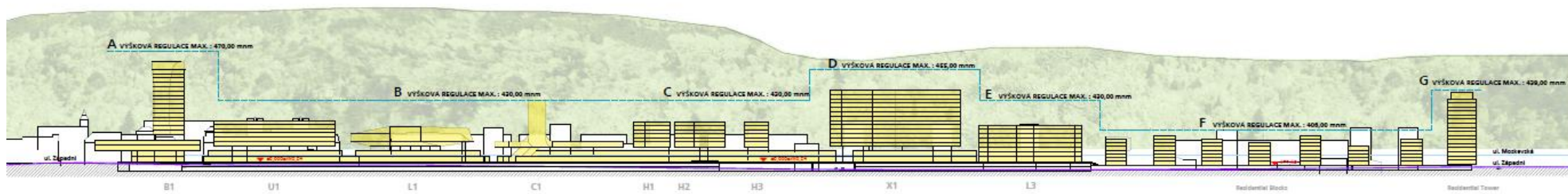
Navrhovaný stav - 2009

**Koncepční studie
ALSOP & Partners**



Navrhovaný stav - 2011

Koncepční studie po workshopu primátora
SIAL, 15.5.2011



22 PODLAŽÍ

20 PODLAŽÍ

20 PODLAŽÍ

Navrhovaný stav - 2012

Objemová studie po sdělení připomínek města
SIAL, 06-07/2012



7 PODLAŽÍ
(redukce z 34)

15 PODLAŽÍ
(redukce z 24)

**MASIVNÍ REDUKCE
VÝŠEK A HMOT V
POROVNÁNÍ S
ÚZEMNÍ STUDIÍ!!!**

Navrhovaný stav - 2012

**Objemová studie po sdělení připomínek města
SIAL, 06-07/2012**



Navrhovaný stav - 2012

**Objemová studie po sdělení připomínek města
SIAL, 06-07/2012**



Navrhovaný stav - 2012

**Objemová studie po sdělení připomínek města
SIAL, 06-07/2012**



Navrhovaný stav - 2012

**Objemová studie po sdělení připomínek města
SIAL, 06-07/2012**



PLOCHY NADZEMNÍCH PODLAŽÍ (2012):	175.000 m2
-----------------------------------	------------

PLOCHY NADZEMNÍCH PODLAŽÍ (2011):	250.000 m2
-----------------------------------	------------

<u>REDUKCE PLOCH NADZEMNÍCH PODLAŽÍ:</u>	- 75.000 m2 - 30%
--	----------------------

„NÁRAZNÍKOVÁ ZÓNA“ (první dva bloky)

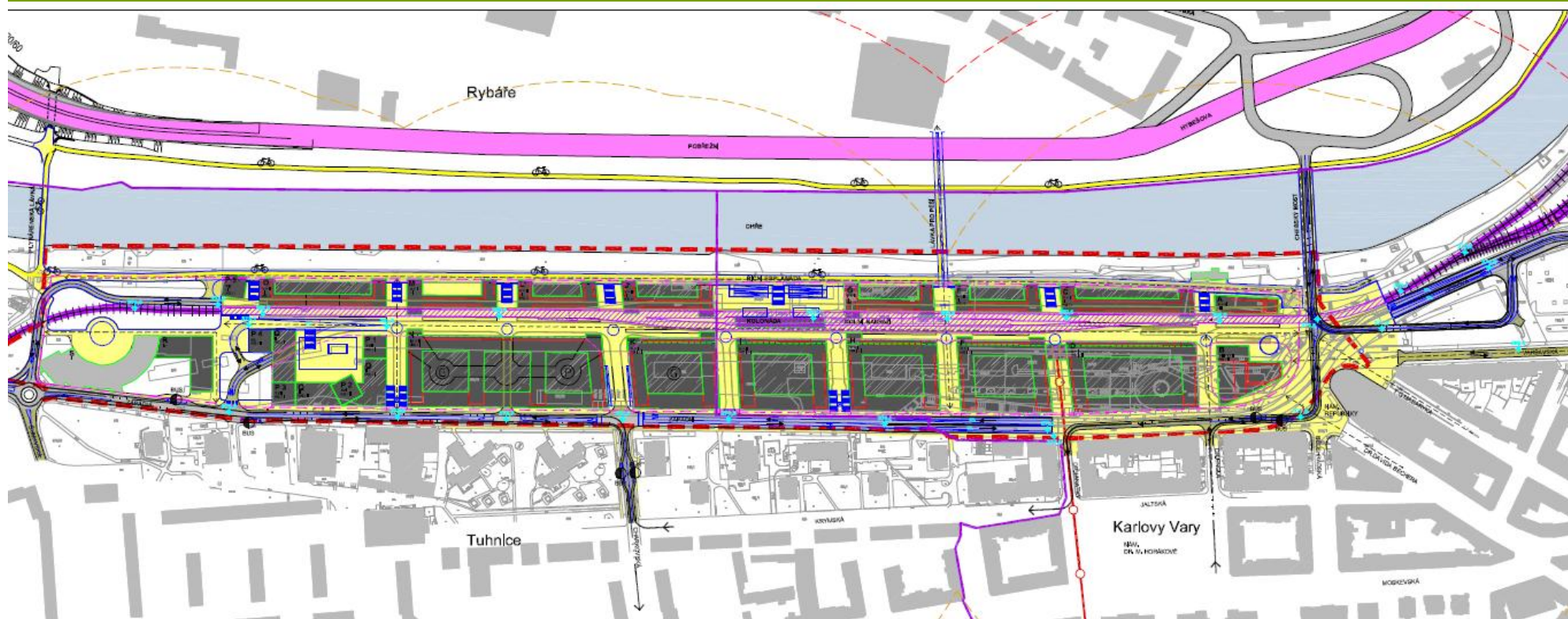
POČET NADZEMNÍCH PODLAŽÍ (2012):	7
----------------------------------	---

POČET NADZEMNÍCH PODLAŽÍ (2011):	22
----------------------------------	----

REDUKCE POČTU NADZEMNÍCH PODLAŽÍ:	- 15 podlaží - 68%
-----------------------------------	-----------------------

Poznámka:

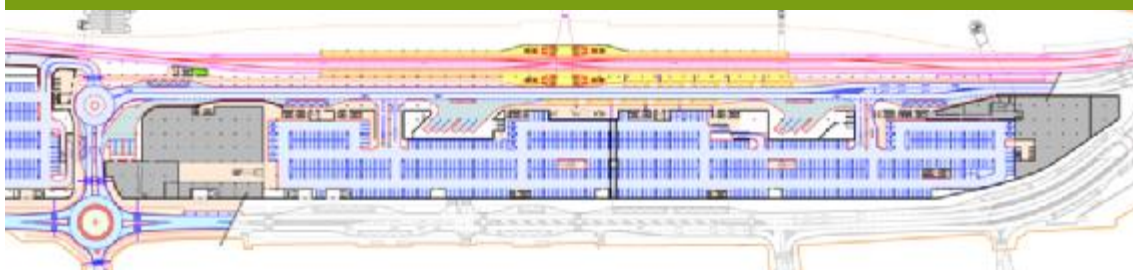
POROVNÁNÍM NÁVRHU 2012 S PŮVODNÍM NÁVRHEM DLE
PROJEDNANÉ ÚZEMNÍ STUDIE 2008 DOCHÁZÍ K JEŠTĚ
VÝRAZNĚJŠÍ REDUKCI NADZEMNÍCH PLOCH I VÝŠEK BUDOV.



Usnesení zastupitelstva z 12.5.2009: „Zastupitelstvo města vzalo na vědomí územní studii "Revitalizace Dolního nádraží Karlovy Vary“, která bude sloužit jako podrobnější územně plánovací podklad pro rozhodování v území a pro dořešení vlastnických vztahů v území.“

Dopravní řešení - 2010

Kladně projednané koncepční řešení SIAL & ETC, 20.3.2010



Prezentace konceptu dopravního řešení projektu Revitalizace Dolního nádraží Karlovy Vary ZÁZNAM Z JEDNÁNÍ

Kde: MniKV, Moskevská 21, zasedací místnost 5. patro

Kdo: MniKV Ing. Petr Kolka, Bc. Lenka Kusevčí, Ing. Eva Pavlovská
Ing. Ivan Drouhová, Ing. arch. Ija Richtr
EDIP: Ing. Jan Maršálek + Ing. Martin Rozypal
ETC: Ing. Jiří Švecík
GAMMA Property a.s.: Ing. René Poruba, Ing. David Šulík

Kdy: 20.3.2010, 11:00


Jednání navázalo na jednání svolané MniKV ohledně mode u dopravy (viz samostatný zápis)

- 1) GAMMA prezentovala dopravní řešení zpracované společností ETC.
- 2) Na základě požadavků zastupitelů MniKV ETC upraví návrh nové propojovací komunikace, podlé požadavků trati tak, aby byla zajištěna její maximální kapacita pro projíždějící vozidla. Projíždějící komunikace jako komunikace v charakteru třídy II. a jednoduchým a bezpečným průjezdem a zast. dvůr v odtěžených zářezích, odbočovací pruhy v eva pro přístup do objektu, minimalizaci podélných stěn a vodorovných polí a výhledů spod.
- 3) Zastupitelé MniKV a ostatní přítomní vyjádřili souhlas s konceptem integrace přestupního v. d. ŽST DN – regionální autobusy se dvěma podélnými zářezy nástupních zastánek (na 4 nástupní maršmi v každém směru při volnémazení a mimodimenzijním řešení přístupu osobních). Další zastávky MHD budou umístěny na ul. Západní, dle předloženého konceptu.
- 4) Zastupitelé MniKV a ostatní přítomní povedli prázdný koncept řešení v. d. dopravy na zapracování připomínek z bodu 2) za akceptovaný a je možné je zapracovat do připravované DUK.

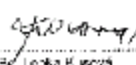
Zapsal David Šulík

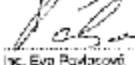
Zapsal i protedy a se zápisem souhlasí


Ing. Petr Kolka


Ing. Ivan Drouhová


Ing. arch. Ija Richtr


Bc. Lenka Kusevčí


Ing. Eva Pavlovská

Podepsal ing. arch Richtr + vedoucí OD & OT

SAMOSTATNÁ PREZENTACE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ ETC

POROVNÁNÍ NÁROKŮ DOPRAVY V KLIDU:

- 1.000 p.s.

REDUKCE NÁROKŮ DOPRAVY V KLIDU:

- 33%

VYVOLANÁ DOPRAVA 2011:

6.800 příjezdů

VYVOLANÁ DOPRAVA 2012:

5.000 příjezdů

REDUKCE VYVOLANÉ DOPRAVY:

- 1.800 příjezdů

- 26%

Poznámka:

**POROVNÁNÍM NÁVRHU 2012 S PŮVODNÍM NÁVRHEM DLE
PROJEDNANÉ ÚZEMNÍ STUDIE 2008 DOCHÁZÍ K JEŠTĚ
VÝRAZNĚJŠÍ REDUKCI NADZEMNÍCH PLOCH I VÝŠEK BUDOV.**

POROVNÁNÍ KLÍČOVÝCH PARAMETRŮ NÁVRHŮ 2011 x 2012

REDUKCE PLOCH NADZEMNÍCH PODLAŽÍ:	- 75.000 m2 - 30%
REDUKCE POČTU NADZEMNÍCH PODLAŽÍ: (první dva bloky / nárazníková zóna)	- 15 podlaží - 68%
REDUKCE VYVOLANÉ DOPRAVY :	- 1.800 příjezdů - 26%

Poznámka:

POROVNÁNÍM NÁVRHU 2012 S PŮVODNÍM NÁVRHEM DLE
PROJEDNANÉ ÚZEMNÍ STUDIE 2008 DOCHÁZÍ K JEŠTĚ
VÝRAZNĚJŠÍ REDUKCI NADZEMNÍCH PLOCH I VÝŠEK BUDOV.

KONTAKTY

LORDSHIP a.s. (v zastoupení GAMMA Property, a.s.)

V Jámě 1, 110 00, Praha 1

Tel.: +420 257 530 071

Fax: +420 257 530 072

E-mail: action@lordship.eu

Web: www.lordship.eu





PŘÍLOHY





Příloha 1 : POŽADOVANÝ POČET PARK. STÁNÍ

Klient: **GAMMA Property**
Název: **Revitalizace Dolního nádraží**
Lokalita: **Karlovy Vary**

Velikost obce: **nad 50 000 obyvatel**
Charakter území: **B**
Stupeň úrovně dostupnosti: **3**
Stupeň automobilizace: **1 : 2,5**

POŽADOVANÝ POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ DLE ČSN 73 6110

OZNAČENÍ OBJEKTU	FUNKCE	ÚČELOVÁ JEDNOTKA	POČET ÚC. JEDNOTEK NA		DOPORUČ. PODÍL NÁVŠTĚV. STÁNÍ	HRUBÝCH JEDNOTEK	ČISTÝCH JEDNOTEK	PS - ZÁKLADNÍ POČET		Ka	Kp	PS - POČET POŽADOVANÝCH			PS - POMOCNÉ ROZDĚLENÍ		PS - POSKYTNUTÉ
			1 ODSAVNÉ STÁNÍ	1 PARKOVACÍ STÁNÍ				ODSAVNÝCH	PARKOVACÍCH			ODSAVNÝCH	PARKOVACÍCH	CELKEM	SOUKROMÁ	NÁVŠTĚVNICKÁ	
O1 (obchodní jednotky 130-91)	Nákupní centrum nad 10 000 m2 plochy	m2 prodejní plochy	-	20	100 %	19 000	14 725	0,0	736,3	1	0,6	0,0	441,8	442	0,0	442,0	442
O3 (Obchodní jednotky 91-67)	Nákupní centrum nad 10 000 m2 plochy	m2 prodejní plochy	-	20	100 %	12 667	9 817	0,0	490,8	1	0,6	0,0	294,5	295	0,0	295,0	295
O2 (supermarket)	Nákupní centrum nad 10 000 m2 plochy	m2 prodejní plochy	-	20	100 %	4 300	3 333	0,0	166,6	1	0,6	0,0	100,0	100	0,0	100,0	100
CELKEM - FÁZE 1			35 967									0	836	837	0	837	837
R1	Byt do 100 m2	Byt	1	1 / 20 obyv.	1 / 20 obyv.	26572	250	250,0	37,5	1	0,6	250,0	22,5	273	250,0	23,0	273
R3	Byt do 100 m2	Byt	1	1 / 20 obyv.	1 / 20 obyv.	16936	159	159,4	23,9	1	0,6	159,4	14,3	174	159,4	14,6	174
X1 -Serviced apartments	Byt do 100 m2	Byt	1	1 / 20 obyv.	1 / 20 obyv.	3991	100	100,0	15,0	1	0,6	100,0	9,0	109	100,0	9,0	109
X1	Hotel (**** a více)	lůžko	-	2	100 %	20681	420	0,0	210,0	1	0,6	0,0	126,0	126	0,0	126,0	126
X1 - Conference	Školící zařízení pro dos oště, přednášková síň	posluchač	-	3	20 %	2002	280	0,0	93,3	1	0,6	0,0	56,0	56	44,8	11,2	56
X1 - Casino	Casino	m2 plochy pro hosty	-	50	50 %	2444	3500	0,0	70,0	1	0,6	0,0	42,0	42	21,0	21,0	42
X1 - Spa	Plavecký bazén	návštěvník	-	8	100 %	2392	180	0,0	22,5	1	0,6	0,0	13,5	14	0,0	14,0	14
H1	Hotel (**** a více)	lůžko	-	2	100 %	6708	130	0,0	65,0	1	0,6	0,0	39,0	39	0,0	39,0	39
H2	Hotel (**** a více)	lůžko	-	2	100 %	5760	120	0,0	60,0	1	0,6	0,0	36,0	36	0,0	36,0	36
H3	Hotel (**** a více)	lůžko	-	2	100 %	6920	140	0,0	70,0	1	0,6	0,0	42,0	42	0,0	42,0	42
U1	Hotel (**** a více)	lůžko	-	2	100 %	5376	110	0,0	55,0	1	0,6	0,0	33,0	33	0,0	33,0	33
B1	Hotel (**** a více)	lůžko	-	2	100 %	7000	180	0,0	90,0	1	0,6	0,0	54,0	54	0,0	54,0	54
B1 - Conference	Školící zařízení pro dos oště, přednášková síň	posluchač	-	3	20 %	1904	150	0,0	50,0	1	0,6	0,0	30,0	30	24,0	6,0	30
L1 - Casino	Casino	m2 plochy pro hosty	-	50	50 %	1320	990	0,0	19,8	1	0,6	0,0	11,9	12	5,9	6,1	12
L1 -Public pool	Plavecký bazén	návštěvník	-	8	100 %	1200	96	0,0	12,0	1	0,6	0,0	7,2	8	0,0	8,0	8
L1 - Cinema	Kino	sedadlo	-	6	90 %	6209	621	0,0	103,5	1	0,6	0,0	62,1	63	6,2	56,8	63
M1	Nemocnice, klinika	lůžko	-	3	100 %	4162	190	0,0	63,3	1	0,6	0,0	38,0	38	0,0	38,0	38
M1	Poliklinika, ordinace	lékařská ordinace	-	0,5	100 %	3500	35	0,0	70,0	1	0,6	0,0	42,0	42	0,0	42,0	42
C1	Galerie, muzeum	m2 plochy pro veřejnost	-	50	50 %	4020	3216	0,0	64,3	1	0,6	0,0	38,6	39	19,3	19,7	39
neurčeno	Byt do 100 m2	Byt	1	1 / 20 obyv.	1 / 20 obyv.	4000	38	37,6	5,6	1	0,6	37,6	3,4	42	37,6	4,4	42
neurčeno	Administrativa s malou návštěvností	m2 kancelářské plochy	-	35	20 %	4144	2901	0,0	82,9	1	0,6	0,0	49,7	50	39,8	10,2	50
CELKEM - FÁZE 2			137 241									547	770	1322	708	614	1322
CELKEM - FÁZE 1 + 2			173 208									547	1606	2159	708	1451	2159

Příloha 2A : INTENZITY OSOBNÍ DOPRAVY GENEROVANÉ AREÁLEM

Klient: **GAMMA Property**
Název: **Revitalizace Dolního nádraží**
Lokalita: **Karlovy Vary**

OZNAČENÍ OBJEKTU	FUNKCE	POČET PS	OBRAT/ PS, DEN	DENNÍ INTENZITY (0:00-24:00)		INTENZITY RANNÍ ŠPIČKOVÉ HODINY (08:00-09:00)				INTENZITY ODPOLEDNÍ ŠPIČKOVÉ HODINY (17:00-18:00)				NOČNÍ INTENZITY (22:00-06:00)			
				PŘÍJEZDY	ODJEZDY	% Z DENNÍCH (24H) PŘÍJEZDŮ	% Z DENNÍCH (24H) ODJEZDŮ	PŘÍJEZDY	ODJEZDY	% Z DENNÍCH (24H) PŘÍJEZDŮ	% Z DENNÍCH (24H) ODJEZDŮ	PŘÍJEZDY	ODJEZDY	% Z DENNÍCH (24H) PŘÍJEZDŮ	% Z DENNÍCH (24H) ODJEZDŮ	PŘÍJEZDY	ODJEZDY
				[VOZ/24H]	[VOZ/24H]			[VOZ/H]	[VOZ/H]			[VOZ/H]	[VOZ/H]			[VOZ/H]	[VOZ/H]
O1 (obchodní jednotky 130-91)	Nákupní centrum nad 10 000 m ² plochy	442	4,5	1990	1990	4,6	1,8	92	36	8,3	9,1	166	182	0,8	1,2	16	24
O3 (Obchodní jednotky 91-67)	Nákupní centrum nad 10 000 m ² plochy	295	4,5	1330	1330	4,6	1,8	62	24	8,3	9,1	111	122	0,8	1,2	11	16
O2 (supermarket)	Nákupní centrum nad 10 000 m ² plochy	100	4,5	450	450	4,6	1,8	21	9	8,3	9,1	38	41	0,8	1,2	4	6
CELKEM - FÁZE 1 [Os. voz]		837		3800	3800			180	70			320	350			40	50
R1	Byt do 100 m ²	273	1,2	330	330	3,9	12,2	13	41	10,5	5,6	35	19	10	7	33	24
R3	Byt do 100 m ²	174	1,2	210	210	3,9	12,2	9	26	10,5	5,6	23	12	10	7	21	15
X1 -Serviced apartments	Byt do 100 m ²	109	1,2	135	135	3,9	12,2	6	17	10,5	5,6	15	8	10	7	14	10
X1	Hotel (**** a více)	126	1,4	180	180	6,5	6,3	12	12	6,1	6,2	11	12	14,9	15,8	27	29
X1 - Conference	Školící zařízení pro dos přímé, přednášková síň	56	1,6	90	90	11	11	10	10	11	11	10	10	3	3	3	3
X1 - Casino	Casino	42	1,5	65	65	4	3	3	2	10	9	7	6	0	0	0	0
X1 - Spa	Plavecký bazén	14	2,5	35	35	2	2	1	1	13,4	6,5	5	3	0	0	0	0
H1	Hotel (**** a více)	39	1,4	55	55	6,5	6,3	4	4	6,1	6,2	4	4	14,9	15,8	9	9
H2	Hotel (**** a více)	36	1,4	55	55	6,5	6,3	4	4	6,1	6,2	4	4	14,9	15,8	9	9
H3	Hotel (**** a více)	42	1,4	60	60	6,5	6,3	4	4	6,1	6,2	4	4	14,9	15,8	9	10
U1	Hotel (**** a více)	33	1,4	50	50	6,5	6,3	4	4	6,1	6,2	4	4	14,9	15,8	8	8
B1	Hotel (**** a více)	54	1,4	80	80	6,5	6,3	6	6	6,1	6,2	5	5	14,9	15,8	12	13
B1 - Conference	Školící zařízení pro dos přímé, přednášková síň	30	1,6	50	50	11	11	6	6	11	11	6	6	3	3	2	2
L1 - Casino	Casino	12	1,5	20	20	4	3	1	1	10	9	2	2	0	0	0	0
L1 -Public pool	Plavecký bazén	8	2,5	20	20	2	2	1	1	13,4	6,5	3	2	0	0	0	0
L1 - Cinema	Kino	63	2,5	160	160	0,6	0,3	1	1	4,5	4,3	8	7	16,8	43,6	27	70
M1	Nemocnice, klinika	38	3,5	135	135	22	4	30	6	10	11	14	15	8	8	11	11
M1	Poliklinika, ordinace	42	6	255	255	22	4	57	11	10	11	26	29	8	8	21	21
C1	Galerie, muzeum	39	2	80	80	4	3	4	3	10	9	8	8	0	0	0	0
neurčeno	Byt do 100 m ²	42	1,2	55	55	3,9	12,2	3	7	10,5	5,6	6	4	10	7	6	4
neurčeno	Administrativa s malou návštěvností	50	1,4	70	70	27,5	2,9	20	3	1,6	15,5	2	11	0,9	0,9	1	1
CELKEM - FÁZE 2 [Os. voz]		1322		2200	2200			200	170			210	180			220	240
CELKEM - FÁZE 1 + 2 [Os. voz]		2159		6000	6000			380	240			530	530			260	290

Majetkoprávní vztahy – stávající stav

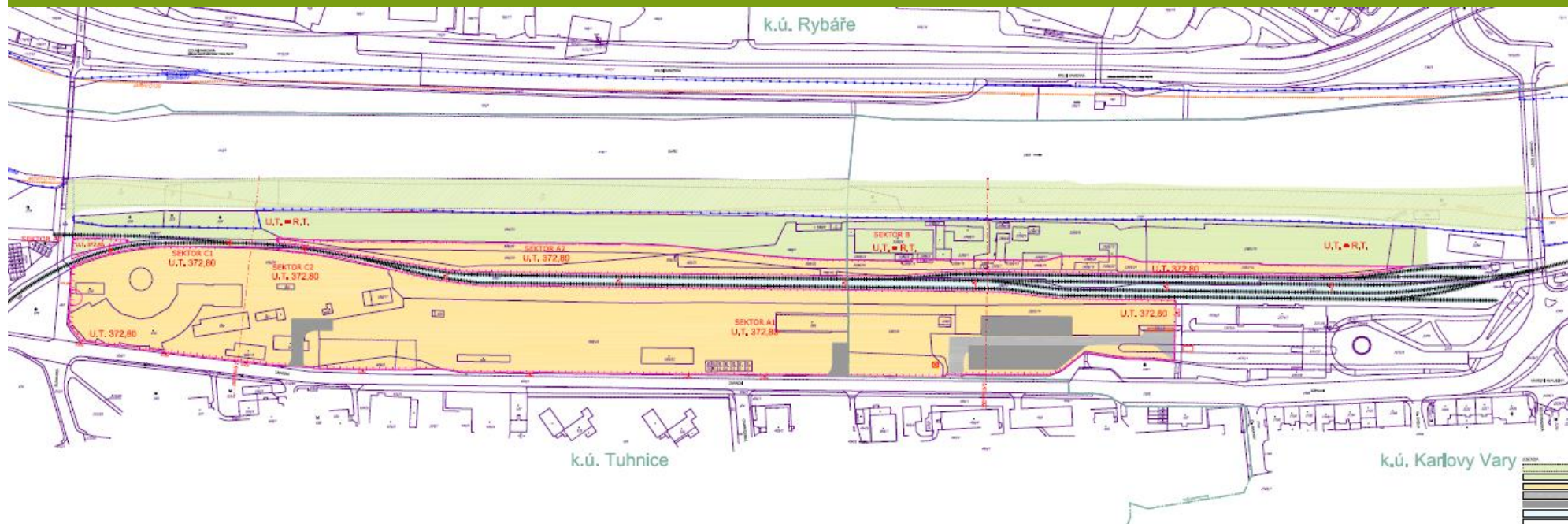


LEGENDA;

- GAMMA PROPERTY a.s.
- ČESKÉ DRÁHY a.s.
- MĚSTO KV
- SŽDC
- DOPRAVNÍ PODNIK KV a.s.
- ČESKÉ DRÁHY a.s., MĚSTO KV
- PRÁVNICKÉ OSOBY
- MĚSTO KV - ručno oddělené části parcely

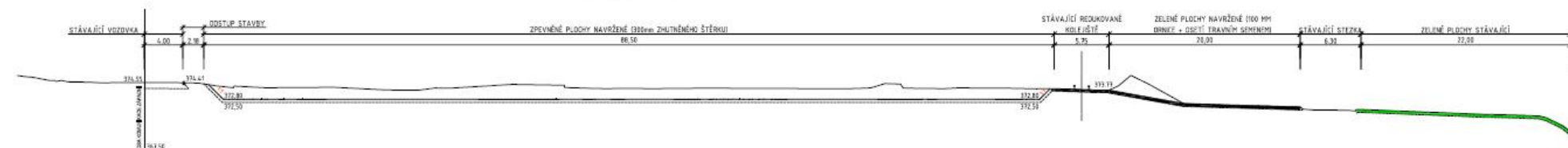
Code	Function	2012	2010
R1	Main Residential	26 572	20 000
R2	Main Residential	incl. above	21 000
R3	Residential Tower West	16 936	12 000
X1	X-Hotel (spa, casino, conference, retail...)	31 510	60 309
H1	Hotel Health a Wellnes	6 708	10 394
H2	Hotel Medicinal a Curative	5 760	9 056
H3	Hotel Trendy a Fashion	6 920	8 675
U1	Hotel U (wellnes)	5 376	11 500
B1	Hotel Boomerang (casino + conference)	8 904	30 000
O1	Retail (130-91)	19 000	19 000
O3	Retail (91-67)	12 666	12 666
O2	Supermarket, Electro, etc.	4 300	4 300
M1	Medical Centre	7 662	10 150
C1	Cultural Centre	4 020	5 500
L1	Leisure Centre	8 729	15 200
-	Residential + Office (new)	8 144	0
Sum		173 207	249 750 m2
		Redukce	76 543 m2 31%

Note: Parkings + basements not shown





VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ E.70
STANIČENÍ 1,200 00km



VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ E.39
STANIČENÍ 0,620 00km

