

# Kancelář architektury města Karlovy VARY°

---

Výběr lokalit a témat pro ateliér A547 Redčenkov

**Soutok řek Ohře a Teplé, širší centrum**

## **OBECNÝ ÚVOD**

---

**KAM  
KV°**



**FAKULTA  
ARCHITEKTURY  
ČVUT V PRAZE**



## **OBSAH**

---

OBEČNÉ INFORMACE	4
ZÁKLADNÍ TERMÍNY	4
PODKLADY	4
CHARAKTERISTIKA MĚSTA	5
VYBRÁNÍ LOKALITY A TÉMAT	6
OBEČNĚ O ÚZEMÍ	7
STRUČNÁ HISTORIE MÍSTA	8
NÁRODNÍ DŮM A PŘEDPROSTOR TRŽNICE	9
SOLIVÁRNA A SOUTOK OHŘE A TEPLÉ	10
NÁBŘEŽÍ ŘEKY OHŘE	11
OKOLÍ THERMALU	12
VYBAVENOST	13
GEOHYDROLOGICKÉ POMĚRY	13
TERMINÁL INTEGROVANÉ DOPRAVY	14
URBANISTICKÁ SOUTĚŽ NA ŠIRŠÍ CENTRUM MĚSTA	14
MOŽNOSTI ÚZEMÍ – ADMINISTRATIVNÍ CENTRUM	15
MOŽNOSTI ÚZEMÍ – PROSTOR PRO ŠKOLY	15
MOŽNOSTI ÚZEMÍ – PARKOVACÍ DŮM	16
MOŽNOSTI ÚZEMÍ – VYTVOŘENÍ NÁMĚSTÍ	16

## OBECNÉ INFORMACE

---

Zimní semestr 2018/2019 pro studenty ateliéru A547 Redčenkov je založen na vzájemné spolupráci FA ČVUT – Borise Redčenkova a Kanceláře architektury města Karlovy Vary.

KAM KV velmi oceňuje zájem Borise Redčenkova o město Karlovy Vary. Pro KAM KV je spolupráce se školním ateliérem A547 velkým přínosem, která může pomoci rozvoji města.

Na základě vzájemných konzultací vznikla diskuze nad klíčovými tématy, které jsou pro město důležité. Následující brožura je shrnutím probíraných bodů a témat. KAM KV bude nápomocným konzultantem v průběhu semestru, zajistí veškeré dostupné dokumenty, které studenti potřebují, poskytne prostory pro workshop a bude aktivním partnerem v seznamování studentů s městem, ve školních prezentacích i při závěrečné výstavě. Součástí jsou datové podklady, které KAM KV a nebo město Karlovy Vary vlastní a jsou poskytnuty studentům A547.

Brožura je obecným shrnutím témat a úvodem do semestru za KAM KV. Byly vytipovány lokality a témata, které jsou pro Karlovy Vary důležité a které mají vliv na život ve městě. KAM KV poskytuje obecný přehled o lokalitách a tématech, shrnuje základní prostorové vazby, historie míst a datové podklady. Jedná se o obecný podklad, který studentům přinese obecný přehled, nejedná se ale o zadání, které by vymezovalo regulativy. KAM KV ponechává studentům „volnou ruku“ a nechává jejich přístup na práci v území na jejich vlastním uvážení. Tento způsob práce může městu přinést nezávislý pohled a získat nové podněty, které se mohou stát tématem diskuzí i příspěvkem v budování vize města.

Tato brožura je úvodním dokumentem v seznamování se s městem. Obecné informace o městu jsou shrnuty v předdiplomu Jana Matouška – Analýza města – obraz města, který je studentům k dispozici. Stejně tak jsou k dispozici i datové podklady, všechny zpracované projekty, plány, průzkumy, stanoviska apod., které byly ve městě zpracovány. KAM KV zorganizuje pro studenty prohlídku města a úvodní přednášku o městě, která je naplánována na 11.10.2018. Tyto všechny informace a dokumenty budou sloužit jako úvod do tématu a jsou doplňkem této brožury.

## ZÁKLADNÍ TERMÍNY

---

24.9.2018

**představení zadání studentům a výběr do ateliéru**

11.10.2018

**prohlídka města Karlovy Vary a úvodní přednáška o městě v KAM KV**

16.-19.11.2018

**workshop v Karlových Varech v KAM KV**

2019

**výstava studentských prací v Karlových Varech**

## PODKLADY

---

3D model, katastr, schwarzplan, vrstevnice, gis data apod.

Analýza města – obraz města Karlovy Vary

ÚP, ÚAP, územní studie, průzkumy, statistiky, historické fotografie apod.

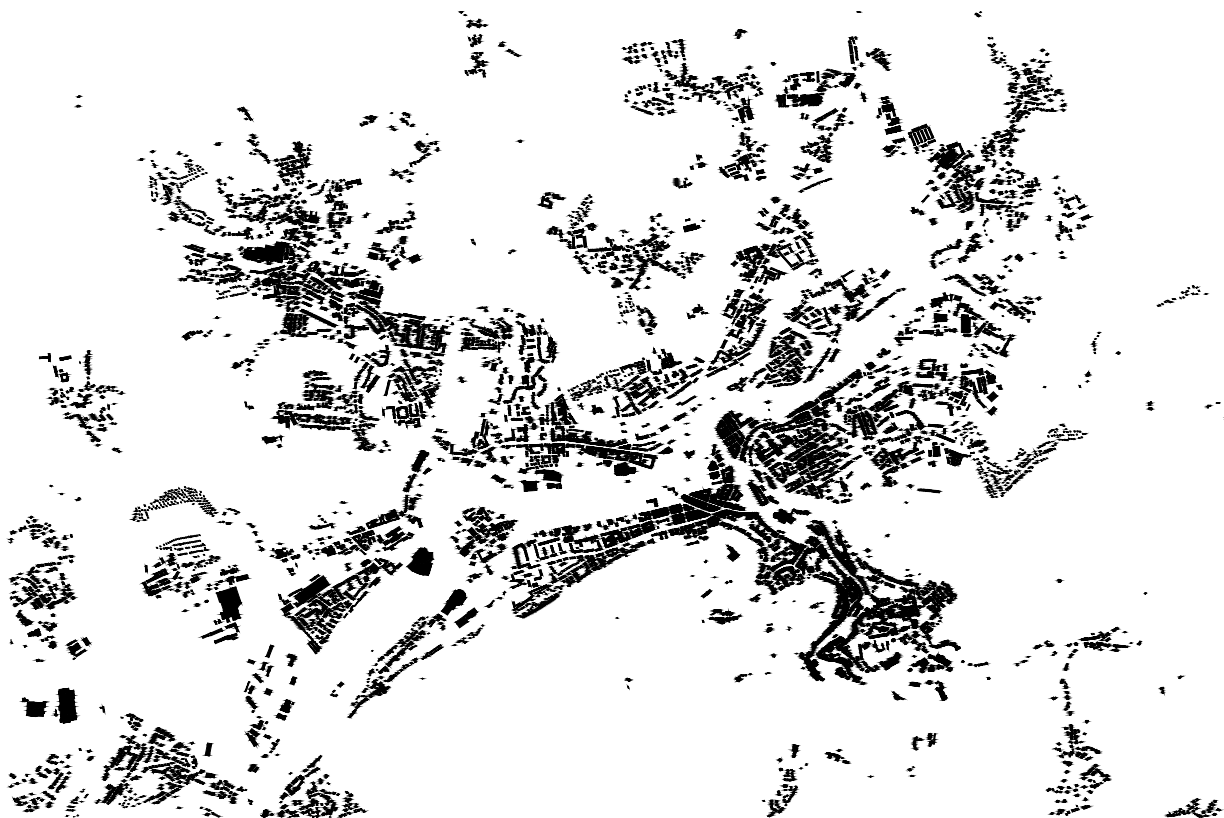


## CHARAKTERISTIKA MĚSTA

---

Karlovy Vary jsou krajským městem. Leží v západních Čechách v těsné blízkosti Německa (Saska a Bavorska). Se svými 49 tis. obyvateli jsou největším městem kraje. Podobně jako jiná města v republice trpí mírným úbytkem obyvatelstva, především odlivem lidí do satelitních oblastí v přilehlých obcích.

Známé jsou Karlovy Vary pro své léčebné prameny a také díky mezinárodnímu filmovému festivalu. Na léčivých pramenech bylo město založeno a dodnes jsou hlavním prvkem, který ovlivňuje život ve městě. Město leží v podhůří Krušných hor na řece Teplé a Ohři, průměrná nadmořská výška je 447 m n. m.



*schwarzplan*

**VYBRÁNÍ LOKALITY A TÉMAT**

---

Na základě diskuzí a již zpracovaných projektů bylo řešené území omezeno na širší centrum, které se rozprostírá kolem soutoku řek Ohře a Teplé. Následný souhrn slouží jako úvod do problematiky, zmiňuje důležité objekty, limity, záměry, historii apod. a dává studentům obecný přehled. Veškeré podklady ze kterých tento dokument čerpá jsou přílohou.

Řešené území je těžištěm města, které nese řadu aspektů, jenž odpovídají středu lázeňského města. Kolem veškerých zásahů v tomto území probíhá široká diskuze a jedná se o velmi sledované území z pohledu občanů.

## OBCENĚ O ÚZEMÍ

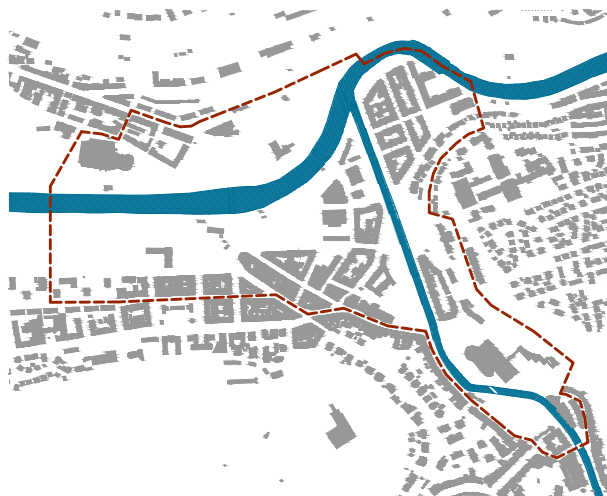
Těžiště města

Složité území z pohledu dopravy, vztahu k řece, majetkových vztahů, geohydrologických podmínek a historie.

Příležitost k vytvoření opravdového centra města s nabídkou kvalitních služeb, obchodů, bydlení a vzdělání.

Důležité vazby na okolí, dopravní rozvahu, širší vztahy i měřítko města, respektive celého kraje.

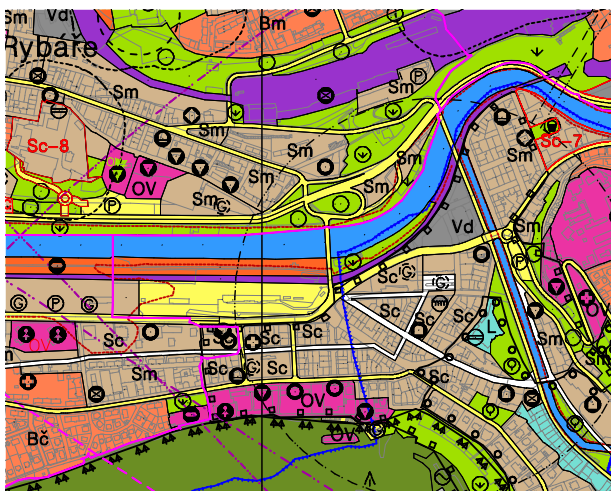
Ohraničení nelze pevně definovat, je pouze doporučující. Velikost ohraničení je zvolena s ohledem na velikost a složitost území.



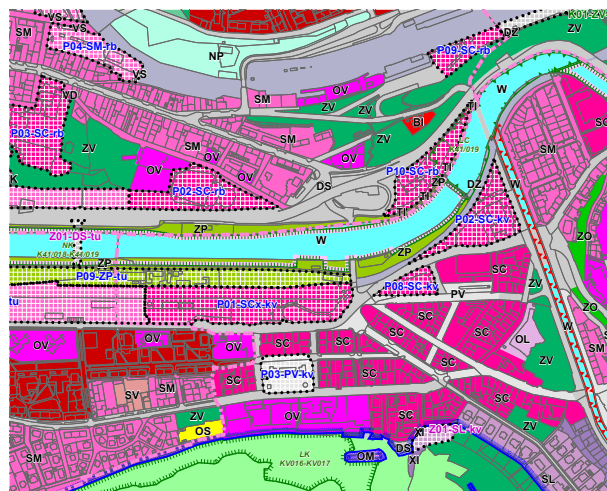
letecký snímek z roku 1952



letecký snímek z roku 2018



současný územní plán (1997)



navrhovaný územní plán



## STRUČNÁ HISTORIE MÍSTA

Území, které zaznamenalo velký rozvoj po dostavění Chebského mostu v roce 1869 a napojení Varů na Buštěhradskou dráhu v roce 1871. Do roku 1869 se zde nacházel pouze brod a neregulovaná řeka. Stavělo se podle zastavovacích plánů v pravidelném rastru. Do 1. sv. války se postavila většina dnešních budov. Důležitým krokem byla výstavba na druhém břehu řeky, kde se také nachází pravidelný rastr ulic. Unikátní soubor domů se nachází na Čertovo Ostrově. Ke konci 19. stol. byla vybudována odbočka dráhy od Horního nádraží blíže k centru. Na řece se nacházel přístav parníků a plovárna.

Hlavním bodem tohoto nového centra se stala solitérní budova Tržnice. Okolí Tržnice je morfologicky i hydrogeologicky složité území. Do 30. let zde byla skála, která zamezovala realizování zastavovacího plánu. Po 2. sv. válce se zde vybudovala hokejová aréna. Karlovarský hokej v 50. letech byl na svém vrcholu, na hokej chodilo i 10 tis. lidí. Po vybudování nové arény v Rybářích zde vzniklo parkoviště. Stále zde je patrný terénní zlom a velké výškové rozdíly, budova Tržnice je založena na hnědouhelné sloji.



*císařský otisk 1843*



*plán města 1923*



*letecký snímek 1952*

## NÁRODNÍ DŮM A PŘEDPROSTOR TRŽNICE

Hlavní uzel městské hromadné dopravy, největší pohyb lidí ve městě.

Původně složité majetkové vztahy, které způsobily spory o rekonstrukci. Blok měl být s rekonstrukcí dostaven. Nikdy k dostavbě nedošlo.

Předprostor Tržnice je exponované místo, původně zde byly umístěny tržní krámký, které později vytlačila autobusová zastávka. V současnosti se sem vrací farmářské trhy, které ale nemají dostatek prostoru.

Samotná tržnice je v soukromém vlastnictví a je zde provozován supermarket.



za plovárou skála, odstřelena ve 30. letech



výstavba hokejové arény 1948



situace z roku 1912



nahled 2017



## SOLIVÁRNA A SOUTOK OHŘE A TEPLÉ

Symbolicky důležité místo, které kvůli dopravním stavbám zaniká. Přerušovaný vztah s řekou, vede zde trasa železnice. Díky jezu se jedná o významnější bod na řece. Jez zde vznikl, kvůli potřebě odvádění kalů z pivovaru.

Území, které vlastní Karlovarské minerální vody je oploceno a tvoří neprostupnou bariéru.

Ostrovský most (původně Masarykův) byl ve 30. letech největší betonový oblouk ve střední Evropě.

Důležitý vztah i přes řeku s horním nádražím a s rezidenční čtvrtí Čertův ostrov.

Na území vznikla v roce 2017 soukromá studie od ateliéru Hangár.

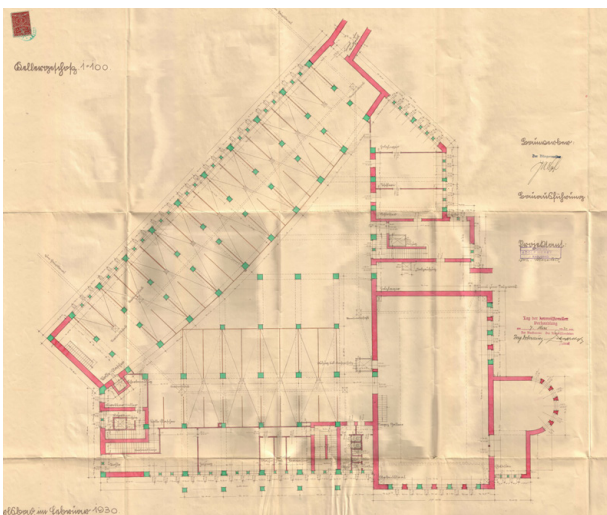
Objekt solivárny je unikátní objekt z roku 1930 s dochovanou technologií na stáčení minerálky. V současnosti je prostor nevyužívaný.



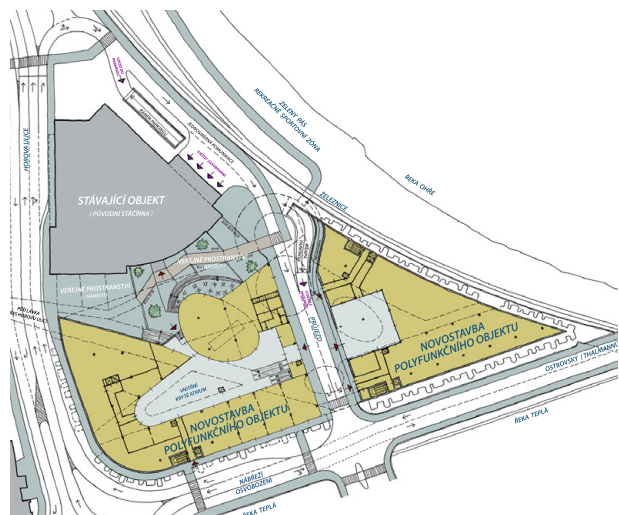
Masarykův most z 30. let



hlavní hala stáčírny při KVIFF 2015



půdorys objektu



studie od ateliéru Hangár 2017

## NÁBŘEŽÍ ŘEKY OHŘE

---

Původně poměrně hojně využívané místo, řeka byla i důležitým cílem rekreace. Po 2. sv. válce ztracen vztah k řece, dopravní stavby hrají majoritní roli.

Chybí příčné prostory k řece přes železnici i ulici Horovu.

Je možné uvažovat i o novém mostu/lávce přes řeku. Důležitý je vztah s protějším břehem.

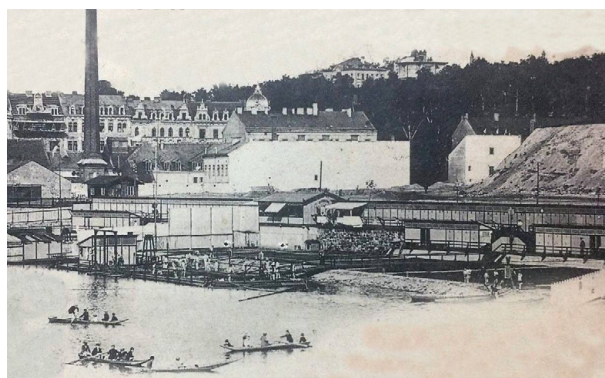
V současnosti je podél řeky volejbalový kurt, občasná divadelní/koncertní scéna Pod mostem, dětské hřiště, vodácký klub a poměrně oblíbená hospůdka.

Přístup k řece je v místech omezen kvůli křovinám. Podél řeky směrem k Tuhnické lávce vede skoro stoletá alej.

Díky jezu je na místě dostatečná hloubka ke koupání, teplota vody v létě dosahuje až 23-25 °C, v zimě zamrzá, ale ne v plné šíři.



*nahled 2017*



*plovárna před železnici před 2. sv. válkou*



*alej na ortofoto z roku 1952*



*alej v současnosti*



## OKOLÍ THERMALU

Festivalový komplex vybudován v 60. a 70. letech. Unikátní brutalistická architektura. V současnosti chátrá, probíhá částečná rekonstrukce. Hotelové služby využívány nepřetržitě celý rok, promítací sály jen příležitostně, nárazově se konají konference.

Původní návrh Machoninových počítal s budovou školy, v průběhu příprav se škola zdemolovala pro potřeby obsluhy hotelu. Současné předprostory hotelu neplní svůj účel. V současnosti probíhají rekonstrukce veřejného prostoru, které ale nerespektují původní architekturu Machoninových.

Naproti přes řeku se nachází Dvořákovy sady, kde do 2. sv. války stál Blanenský pavilon, z něho zbyla pouze Sadová kolonáda a místo pavilonu je park.



letecký snímek z roku 2018



zbouraná škola na místě garáží Thermalu



mapa z roku 1911

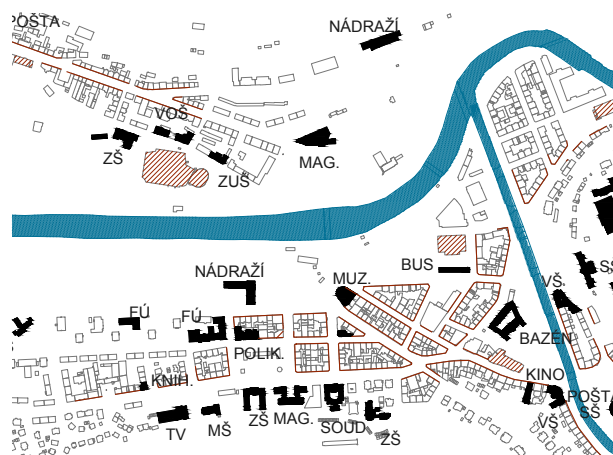


zbořený Blanenský pavilon



## VYBAVENOST

Obchodně-správní centrum města. Většina úřadů, služeb a obchodů se nachází v této části. Přes den velmi živé místo.



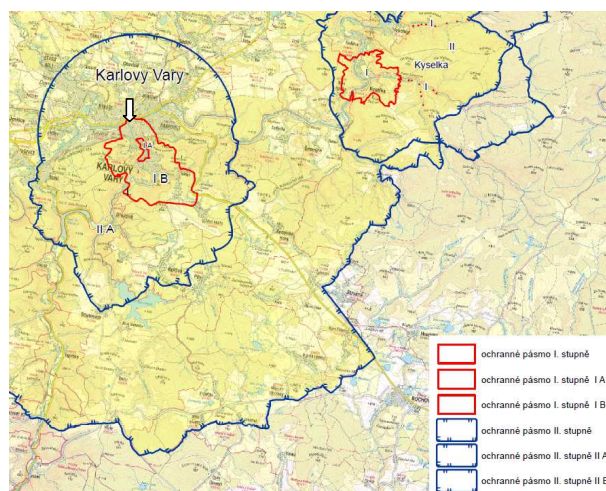
občanská vybavenost

## GEOHYDROLOGICKÉ POMĚRY

Karlovy Vary se nacházejí v oslabené části zemské kůry, které se podle Ohře říká oherský rift. Řešené území se z většiny nachází v I.B ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů.

V tomto hledisku je pro výstavbu limitující úroveň a způsob zakládání objektů a dopad automobilové dopravy na znečištění přírodních zdrojů.

Konkrétněji se tomuto problému věnuje dokument „Ohrožení režimu minerálních vod výstavbou multifunkčního objektu v oblasti bývalé stáčírny a solivárny“ z roku 2017.



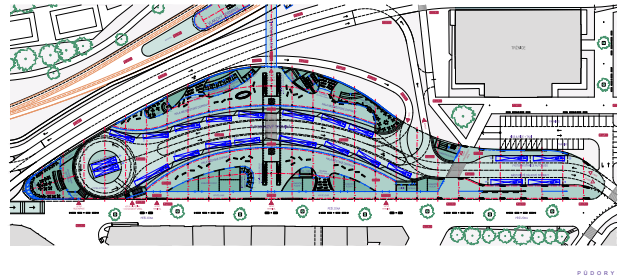
mapa ochranných pásem léčivých pramenů

## TERMINÁL INTEGROVANÉ DOPRAVY

Velmi diskutované téma ve městě.

Soutěž z roku 2013 řešila širší centrum města, tedy i otázku hromadné dopravy ve městě. Nepřinesla však jednoznačný závěr, který by určil místo terminálu. Město v roce 2015 zadalo bez hlubší analýzy ověřovací studii na místo parkoviště Varšavská. V roce 2017 město ze záměru realizovat zde terminál ustoupilo. V současnosti se čeká na dokončení územní studie silniční dopravy, která by měla přinést bližší závěry ohledně dopravní rozvahy i terminálu.

Terminál by měl sdružovat dopravu vnitrostátní dálkovou, regionální meziměstskou, případně i městskou hromadnou a přestup na železniční dopravu. Konkrétní zadání, které by definovalo místo, velikost, případně kapacity zatím nevzniklo. Čeká se na dokončení územní studie, která bude definovat dopravní rozvahu města i širšího regionu. Na základě toho by mělo dojít k zpřesňování potřeb terminálu, jeho kapacit a požadavků.



studie od ateliéru Hangár 2016

## URBANISTICKÁ SOUTĚŽ NA ŠIRŠÍ CENTRUM MĚSTA

V roce 2013 proběhla urbanistická ideová soutěž na celé širší centrum města včetně Tuhnic a celých Rybář.

Přestože výsledky přinesly zajímavé podněty, město s návrhy nebylo spokojeno a neudělilo první cenu. Na základě soutěže byly osloveny první 3 týmy na dorepracování urbanistických studií. V roce 2015 vznikla komplexní studie od A69, na její výsledky se však nijak nenašlo. Návrhy soutěžících a studie od A69 jsou součástí podkladů.



urbanistická soutěž 2013

## MOŽNOSTI ÚZEMÍ – ADMINISTRATIVNÍ CENTRUM

---

Současná nabídka kancelářských prostor je co do kapacit dostatečná, co do kvalit ale není příliš atraktivní. Je rozprostřena různě po městě, často i na místě skladů.

Magistrát je rozdělen do dvou budov. Ani jedna budova však nehraje důstojnou roli z pohledu prostorových vazeb. Obě budovy jsou ze 70. let. Krajský úřad jako sídlo kraje je na místě bývalých kasáren za městem.

S příchodem do UNESCO se očekává zvýšený zájem investorů o město i kraj. Zvyšují se investice do kraje z dotačních programů a roste spolupráce s Německem. V současnosti se administrativní objekty budují v blízkosti výrobních nebo skladovacích hal.

## MOŽNOSTI ÚZEMÍ – PROSTOR PRO ŠKOLY

---

Karlovarský kraj je co do kvality vzdělání nejhorší v republice a současné vedení kraje pokračuje v podporování učňovských oborů. Město Karlovy Vary se v posledních letech aktivně snaží o zbudování veřejné vysoké školy, bez podpory kraje a státu zatím ale neúspěšně.

Zvyšováním vzdělání obecně v celé republice bude potřeba vysoké školy v regionu stoupat. Její zaměření, umístění a rámec je těžko předpověditelnou otázkou. Měla by se však stát hybatelem dění a její umístění by mělo odpovídat trendům současných měst 21. stol.

Aktuální je otázka střední keramické školy, která sídlí v budově v Rybářích, jenž je díky své konstrukci neobyvatelná. Záchrana současné budovy není jistá a hledání náhradního místa pro školu se může stát současným tématem.

Právě porcelán/sklo a balneologie/lázeňství jsou obory, které ve městě mají velkou tradici. V případě nedostatečného vzdělání v těchto oborech může být otázka budoucnosti těchto oborů ve městě klíčová.

## **MOŽNOSTI ÚZEMÍ – PARKOVACÍ DŮM**

---

Karlovy Vary jsou městem dlouhých vzdáleností. Velká část obyvatel bydlí ve čtvrtích, které jsou od centra města pěšky nedostupná a jsou odkázány na používání osobního auta. Je to způsobeno vývojem města, které vzniklo spojením bývalých osad.

Doprava ve městě hraje důležitou roli a velmi ovlivňuje život ve městě. Bez dopravy v klidu v centru by město těžko fungovalo. V rámci řešení širšího centra se musí řešit kapacita a umístění dopravy v klidu.

## **MOŽNOSTI ÚZEMÍ – VYTVOŘENÍ NÁMĚSTÍ**

---

Karlovy Vary nemají náměstí, město neví kde mají pořádat vánoční trhy.

Vánoční trhy se v minulosti konaly před Thermalem, před hlavní poštou nebo před Tržnicí. Ani na jedné poloze nemají své důstojné místo.

Náměstí Milady Horákové prakticky náměstím není a nikdy ani nebylo. Díky svému umístění, které není na žádné důležité dopravní tepně je otázkou zda vůbec náměstím někdy může být.

Hledání náměstí, které bude hlavním bodem střetávání, se může stát zajímavým urbanistickým úkolem.



V Karlových Varech 14. 9. 2018

Jan Matoušek  
Petr Kropp

---

**KAM**  
**KV°**