

**P + G**

# Obsah

Lokalita	4
Úvod	6
Historie	8
Analýzy	10
Širší vztahy	12
Doprava	13
Podklady a regulace	14
Řezy územím	16
Současný stav	17
Zadání	18
Požadavky	20
Situace	21
Požadavky jednotlivých orgánů veřejné správy	22
Rešerše	24

## Identifikační údaje zpracovatele studie

Kancelář architektury  
města Karlovy Vary, p.o.  
Nám. M. Horákové 2041  
361 20 Karlovy Vary  
[www.kamkv.cz](http://www.kamkv.cz)  
[info@kamkv.cz](mailto:info@kamkv.cz)





# Lokalita

# Parkovací dům u Galerie

## Zadání

- návrh parkovacího domu s kapacitou cca 200 parkovacích míst
- novostavba

## Lokalita

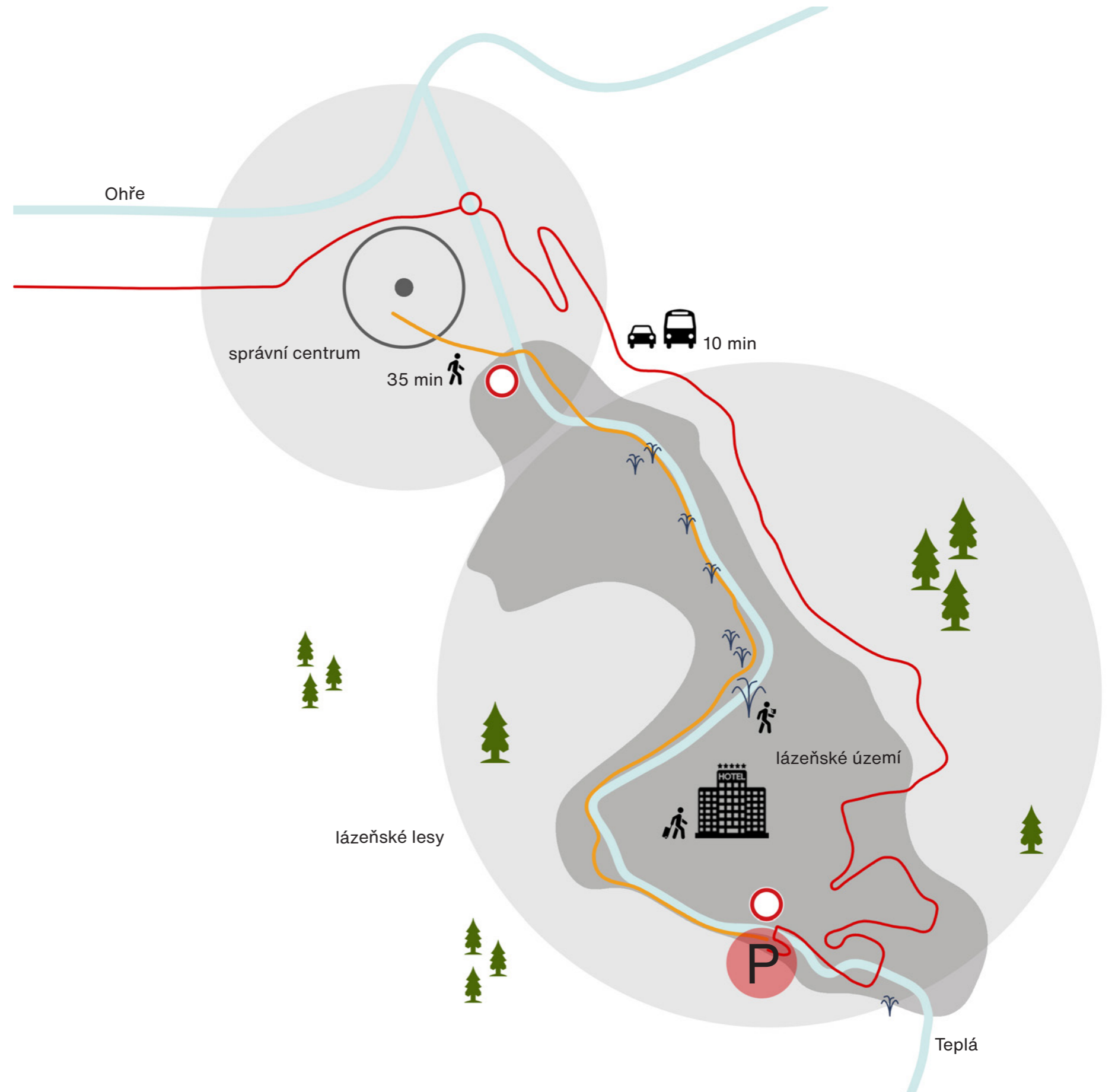
- Goethova stezka
- vnitřní lázeňské území
- ochranné pásmo I. stupně přírodních léčivých zdrojů
- údolí řeky Teplé
- okraj lázeňských lesů
- dnes odstavné parkoviště P+G s kapacitou cca 30 míst
- původně na místě stála výletní kavárna a zahradní restaurace

## Koncept

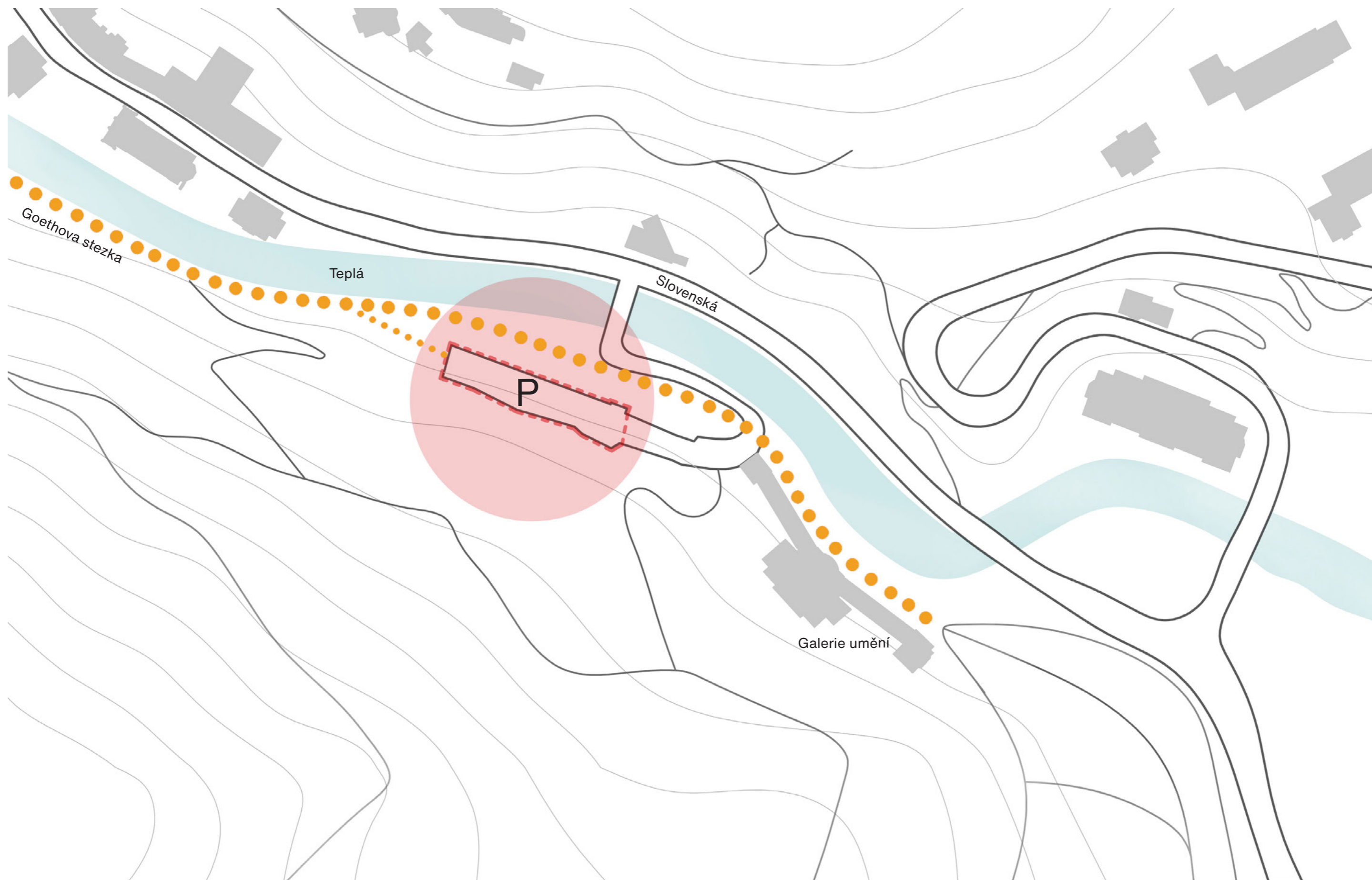
- montovaný stavebnicový systém
- systém split level
- stavba splývající s okolím
- komerční funkce v parteru (kavárna)

## Záměr

- zvýšit počet parkovacích míst v lázeňském území
- částečně kompenzovat vymístěná parkovací stání z lázeňského území (projekt Divadelní korzo)
- saturovat potřeby Císařských lázní po rekonstrukci



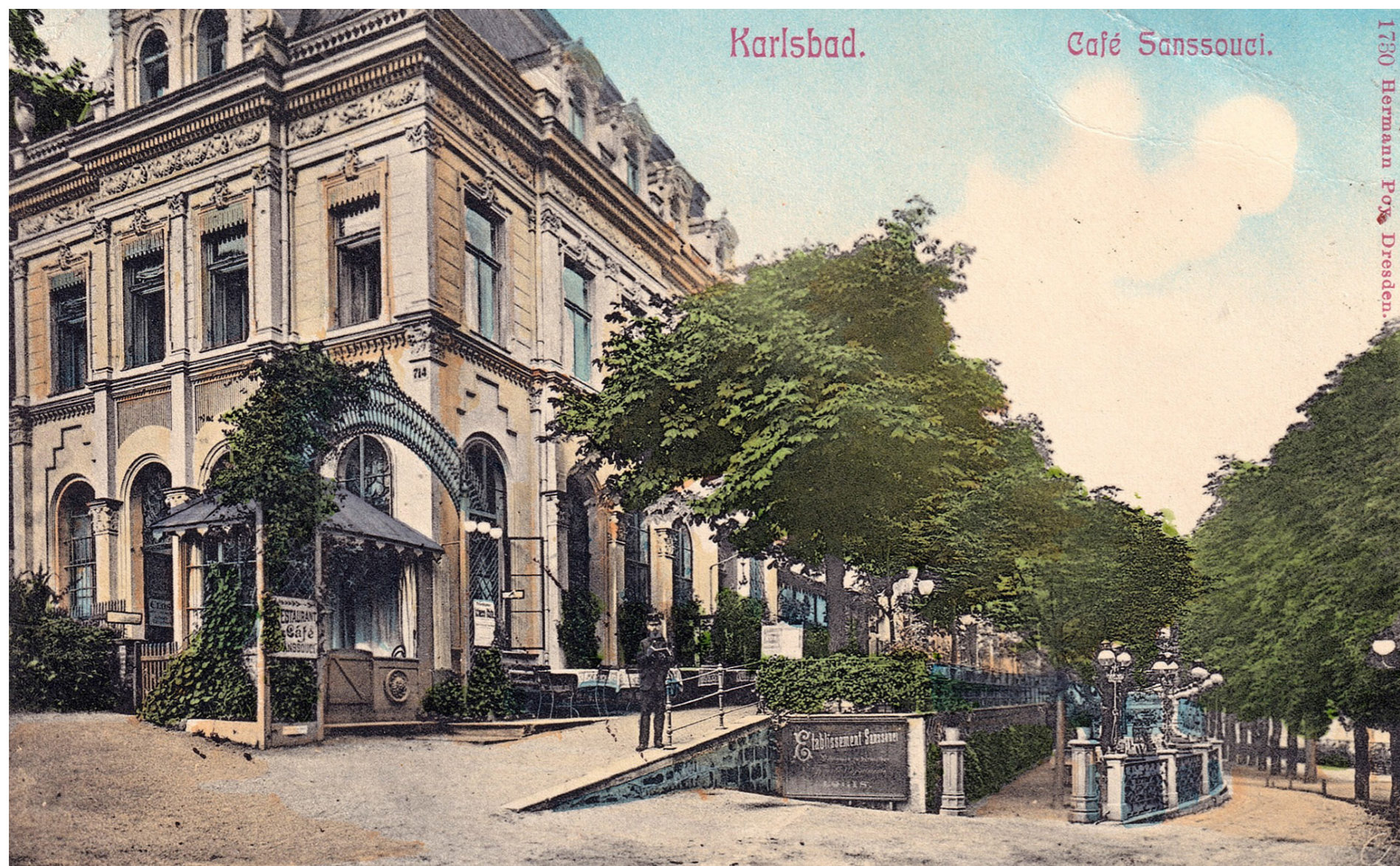
# Situace



# Historie

V 18. století doplnil David Becher lázeňskou pitnou kúru o pěší chůzi. Lázeňští hosté si měli nejen ke konkrétně předepsanému prameni dojít pěšky, ale poté měli s pohárkem takzvaně korzovat. Vznikaly tak v té době moderní výletní cesty a lesní promenády. Řadu z nich můžeme v Karlových Varech objevovat i dnes. Jednou z nejznámějších je Goethova stezka, která vede od hotelu Pupp ke Galerii umění. Roku 1876 tu hoteliér Heinrich Ed. Anger nechal vystavět výletní kavárnu a zahradní restauraci Sanssouci. Bylo to kulturně velmi živé místo. Na denním pořádku tu byly koncerty, terasa sloužila k tanci a lázeňští hosté se zde scházeli na kávu. Jednalo se o velký komplex budov, který byl později doplněn ještě o letní divadlo. To bylo v provozu jen do začátku 1. světové války. Poté postupně chátralo, až z něj v polovině 20. let zbyly jen ruiny. Bohužel stejný osud potkal i kavárnu s restaurací, které byly roku 1959 zbourány. Některé pozůstatky této honosné stavby jsou ještě na místě patrné, například schodiště vedoucí ke terase kavárny.

Kávu si už dnes lázeňští hosté na Goethově stezce neobjednají, stále ji ale mohou využít jako pěší propojku městské lázeňské zóny s lázeňskými lesy, které jsou hustě protkané turistickými stezkami.

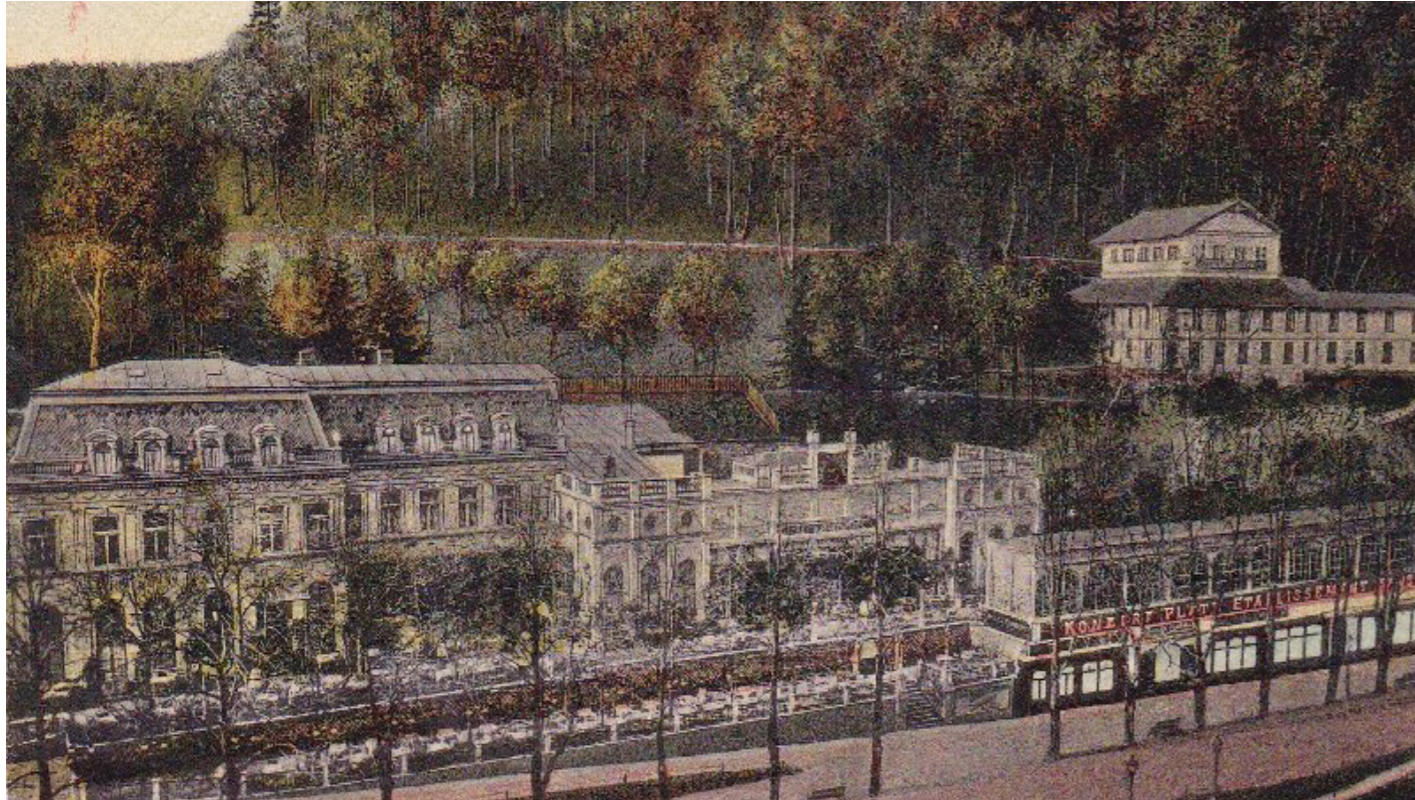


1908 - Výletní kavárna Sanssouci, kolorovaná pohlednice



1906 - Vila Margharena na pravém břehu řeky Teplé





celkový pohled na kavárnu Sanssouci



Galerie umění



1875 - originální mapa stabilního katastru



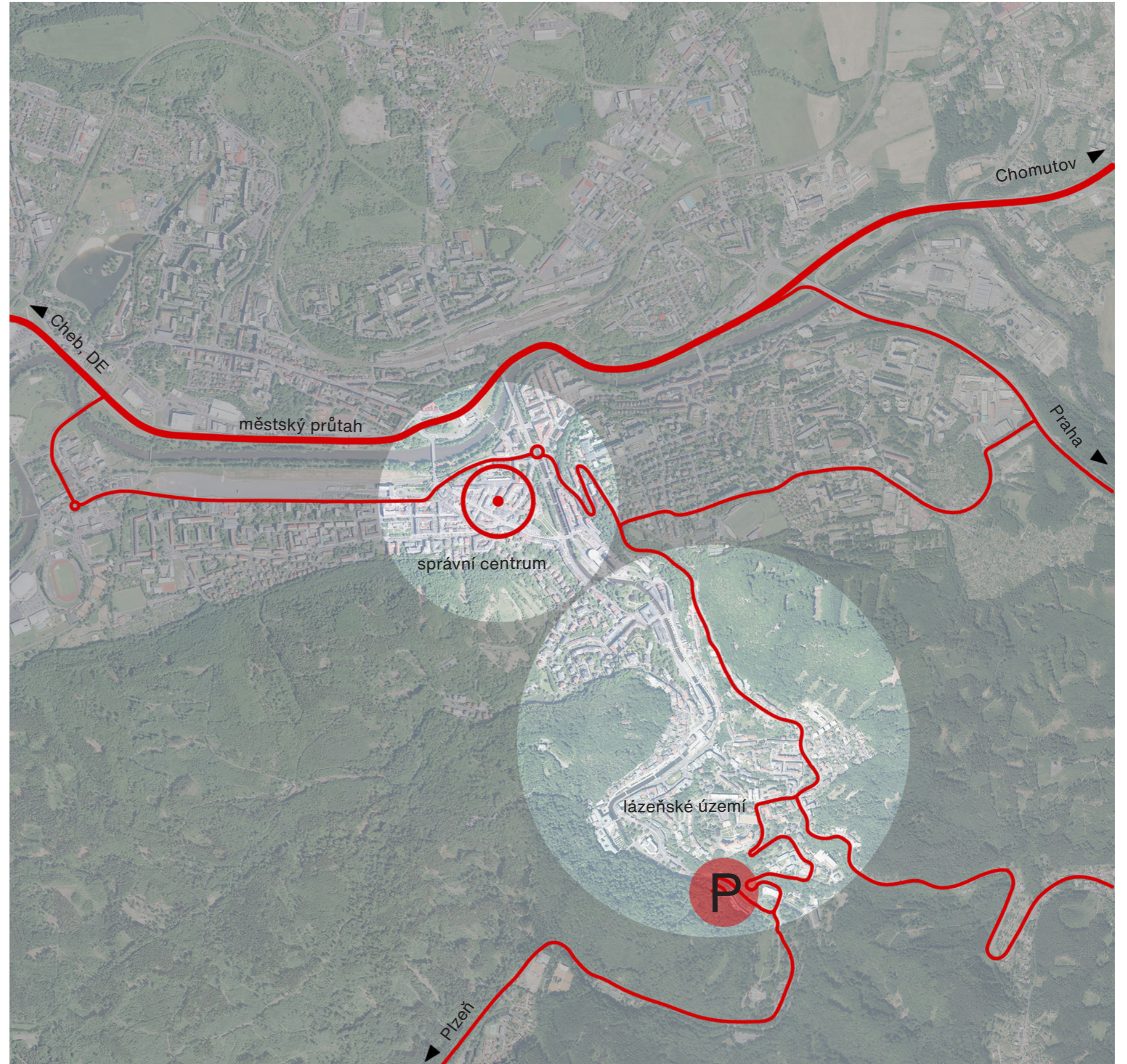
1952 - letecký snímek



# Analýzy

# Širší vztahy

Lokalita vnitřního lázeňského území je nejvýznamější část lázeňského místa a tvoří památkovou zónu. Vedle hlavní - lázeňské funkce, plní i funkci reprezentativní, kulturní a společenskou. Je nutné při nových stavebních zásazích respektovat urbanistickou kompozici, strukturu a měřítko zástavby.

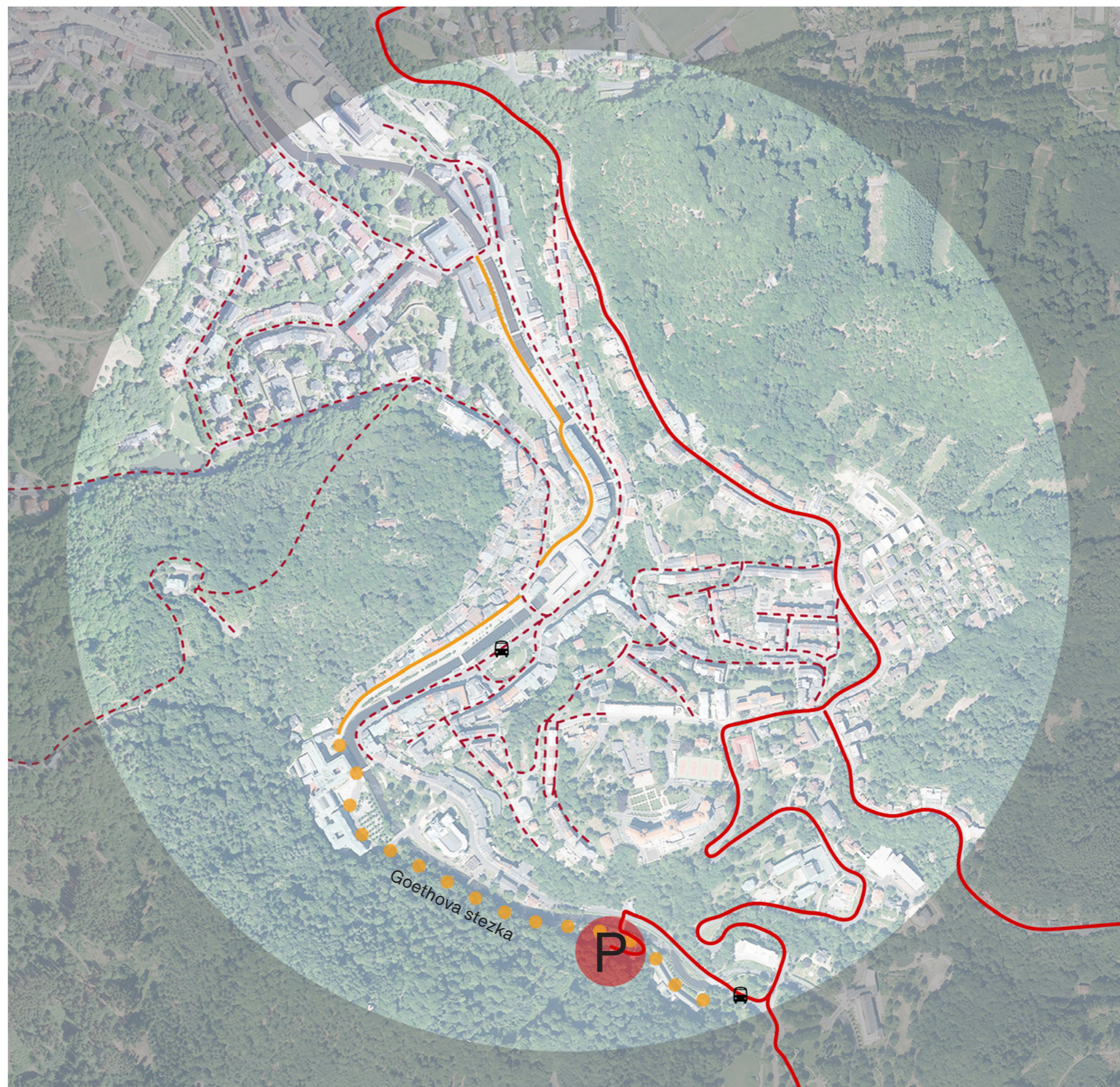





# Doprava

Parkovací dům u Galerie nahradí dnešní parkoviště P+G na Goethově stezce u Galerie umění Karlovy Vary. Jedná se o lokalitu na konci lázeňského území, kterého se týkají dopravní omezení. Do lázeňské zóny je povolen jednorázový vjezd hotelovým hostům v den příjezdu a odjezdu. V rámci tohoto povolení není možné parkovat mimo hotelová parkoviště. Pro vjezd za jiným účelem je nutné zakoupit jednodenní povolení ke vjezdu v automatu u budovy Městské policie nebo Císařských lázní nebo využít mobilní aplikaci Vary Virtual. Lokalita parkoviště u Galerie nespadá do zóny s dopravním omezením a je tedy volně přístupná všem návštěvníkům bez potřeby zajistit si pro vjezd povolení.

Doprava je jedním z největších zdrojů negativních vlivů na životní prostředí, proto je nutné v souladu se strategickými dokumenty města hledat řešení, která tyto vlivy zmírní, ale zároveň nebudou mít nežádoucí dopad na mobilitu obyvatel a návštěvníků Karlových Varů. Doprava v klidu je důležitou součástí plánování dopravy s významnou prostorovou náročností. Kvalita dopravy v klidu je ukazatelem kvality dopravy jako celku.

Při řešení dopravy podle dokumentu Aktivní a systémové řízení dopravy v klidu (ASŘDK) je nutno respektovat požadavek na snížení dopravy v centru města a v lázeňském území. Stávající systém povolování vjezdu do lázeňského území není dostatečně regulační řešení. Navýšení kapacity současného parkoviště P+G výstavbou parkovacího domu s počtem cca 200 parkovacích míst uleví přetížené lázeňské zóně a bude sloužit i potřebám nedalekých Císařských lázní po jejich rekonstrukci.



-  nejblíže autobusová zastávka
-  pěší zóna
-  zóna s dopravním omezením

# Podklady a regulace

## Územní plán

### ● Z09-OV-kv

Prostorová regulace plochy je zde podmíněna zpracováním územní studie.

## Výšková regulace

### ● výška hřebene 12 m

### ● výška římsy 10,5 m



## Územní studie prostorových regulativů

### ● urbanistický celek 20 - Císařské lázně, Poštovní dvůr

V této lokalitě je nutno novou výstavbu ověřit architektonickou studií ve vztahu k bodům posuzovaných pohledů.

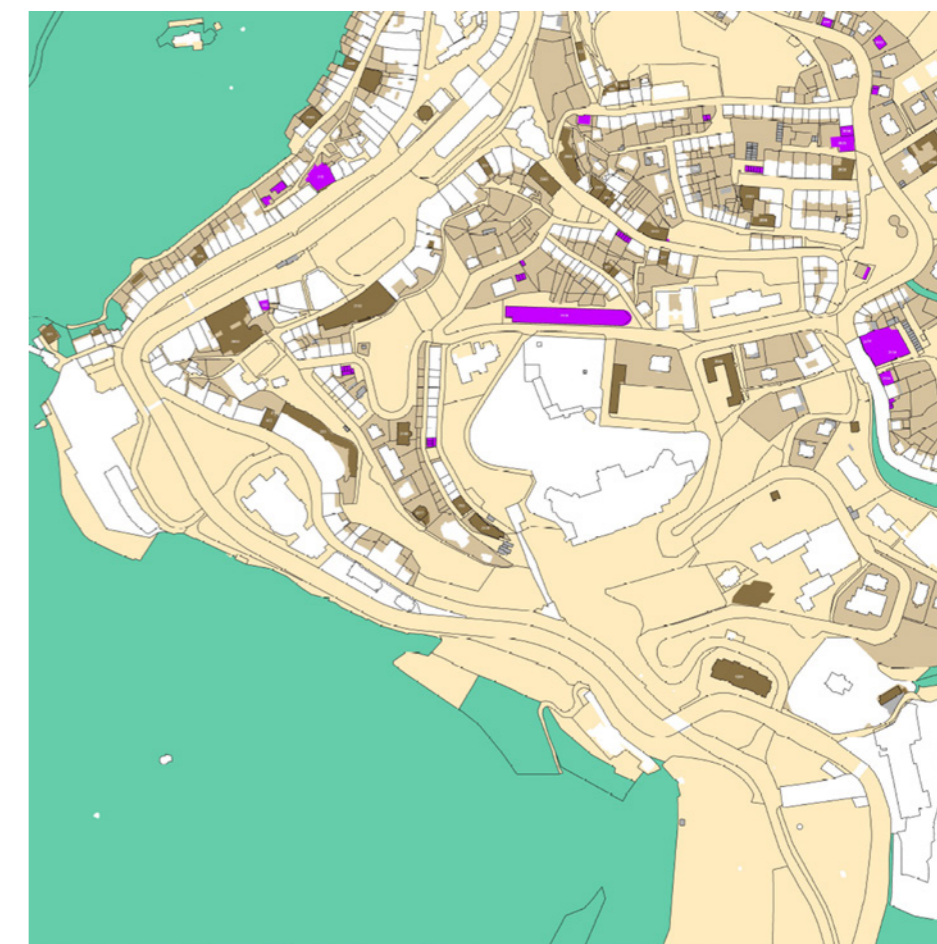
## Majetkové vztahy

Dotčené pozemky jsou majetek Statutárního města Karlovy Vary.



■ majetek Statutárního města Karlovy Vary

## Návrh plánu ochrany památkové rezervace Karlovy Vary 2018

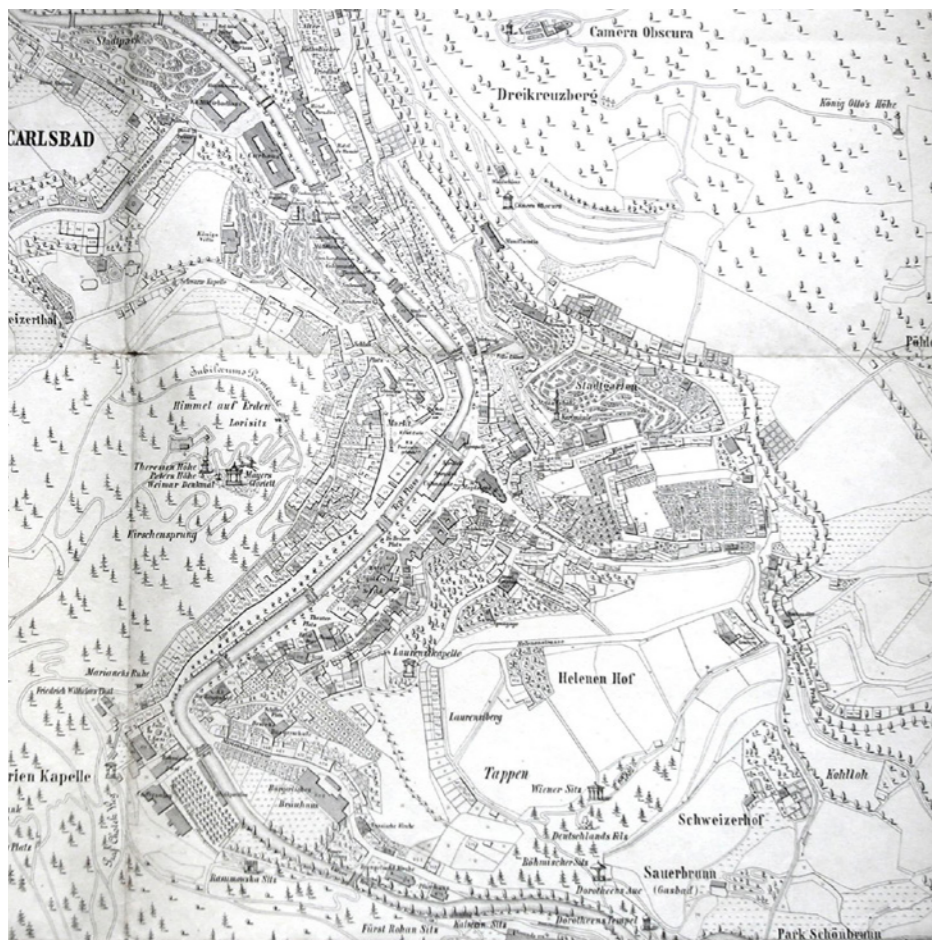


■ nezastavěné pozemky určující či dotvářející charakter území

■ lázeňské lesy určující charakter území

## Plán města Karlovy Vary, Schindler 1876

Na plánu z roku 1876 je patrná promenádní kaštanová alej, která byla vysázena roku 1756 podél řeky Teplé. Začínala u hotelu Pupp od slavné Puppovy aleje, kterou tvořilo dvanáct řad lip, později nahrazených kaštany.



## Zeleň

Dnes je Goethova stezka součástí Naučné stezky lázeňskými parky v Karlových Varech. Z původního stromořadí se dochovala jen část stromů, které jsou doplněné novějšími kusy. Cesta je lemovaná nejen stromy, ale i pamětními deskami a tabulkami s děkuvzdáními od uzdravených pacientů.



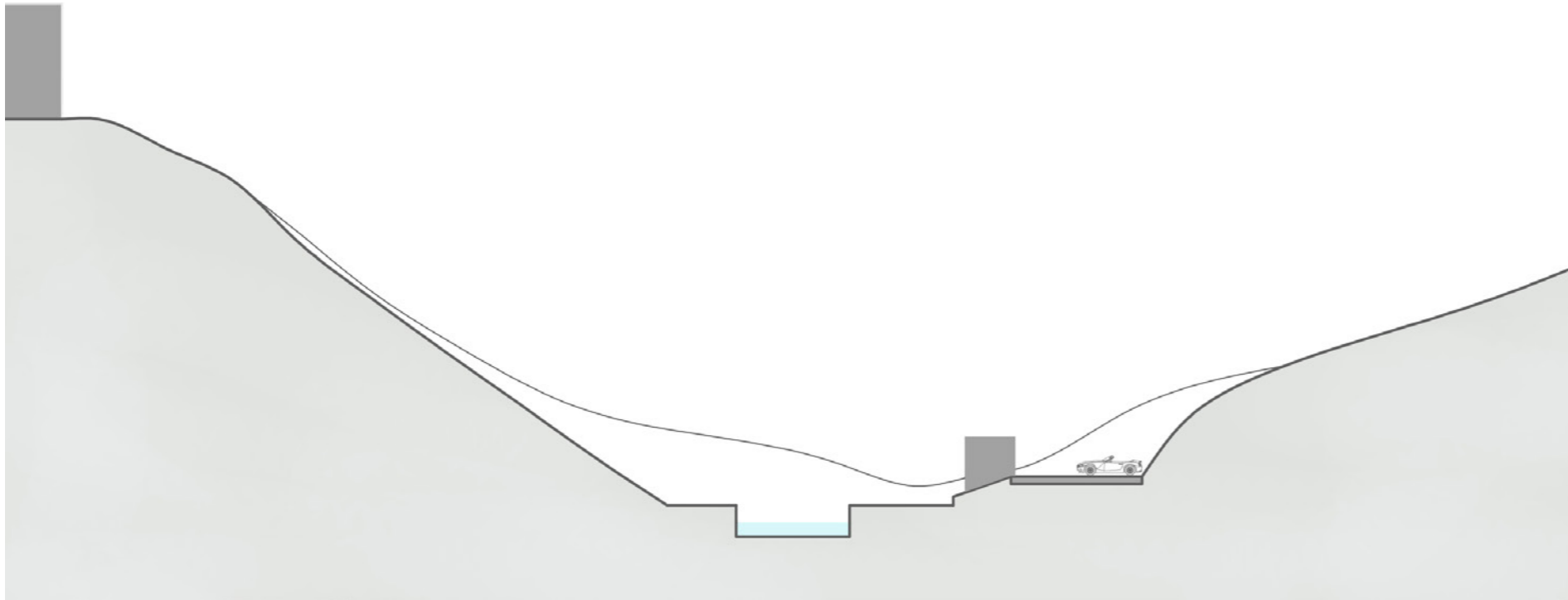
## Vyhličky

Karlovarské lesy jsou protkané stezkami a vyhlídkovými místy. Pohled z okolních vyhlídek směrem do údolí řeky Teplé by měl být i do budoucna nerušený, proto by novostavba parkovacího domu měla působit spíše nenápadně a přirozeně splýnout s prostředím hodnotných lázeňských lesů.

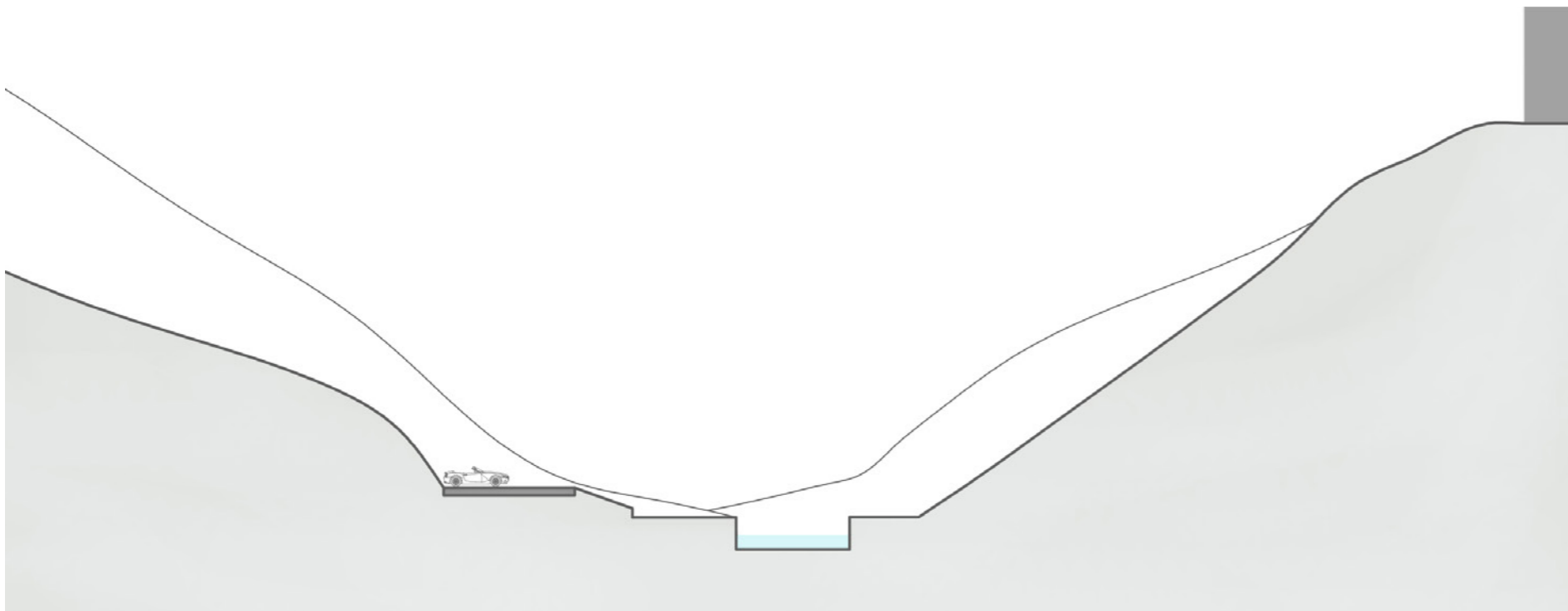
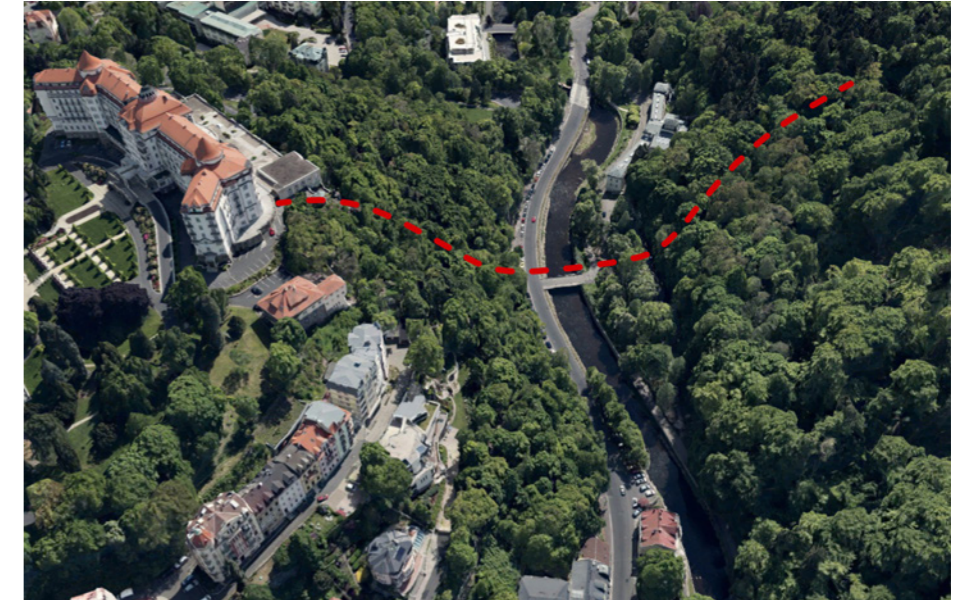


1. Vyhlídka Vídeňské sedátko
2. Dorotin altán
3. Vyhlídka Paraplíčko nad Teplou
4. Vila Margareta
5. Vyhlídka Karla IV.

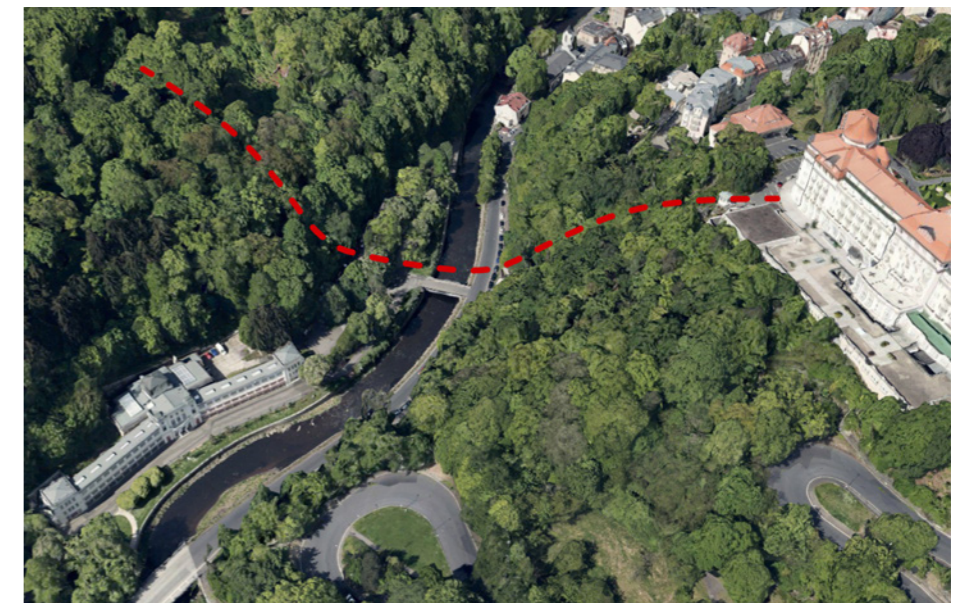
# Řezy územím



pohled na parkoviště směrem ke Galerii umění



pohled na parkoviště směrem od Galerie umění





# Současný stav





# Zadání

# Požadavky

## Urbanistické řešení

Goethova stezka je pro auta přístupná přes lávku z ulice Slovenská. Část Goethovy stezky tedy slouží jak pro pěší, tak pro auta jako příjezd k parkovacímu domu. Součástí řešení novostavby je i předprostor před parkovacím domem, se kterým souvisí i bezpečnost provozu v tomto místě.

## Architektonické řešení

Stavba bude zasazená do údolí řeky Teplé na okraji lázeňských lesů. Území je hodnotné jak historicky, tak má velký význam i pro lázeňství. Současně spadá do ochranného pásma I. stupně přírodních léčivých zdrojů. Pro stavbu větší dopravní stavby se jedná o citlivé území, proto by exteriér budovy měl být minimalisticky střídmý a spíše na první pohled neviditelný. Možným řešením by byla odlehčeně působící fasáda z lehkých materiálů, případně zelená fasáda, která by budovu skryla a přirozeně začlenila do okolního lesa.

Parkovací dům je racionální stavba s cílem zaparkovat co nejvíce aut na co nejmenším prostoru. Nejeftivnější systémem, který toto reflektuje je systém rozdělených podlaží (split level). Stavba může být řešena jako montovaný stavebnicový systém. To nijak neubírá na možnosti navrhnout dům efektivně a splnit všechny požadavky na parkovací domy dneška včetně přehledného a graficky příjemného navigačního systému.

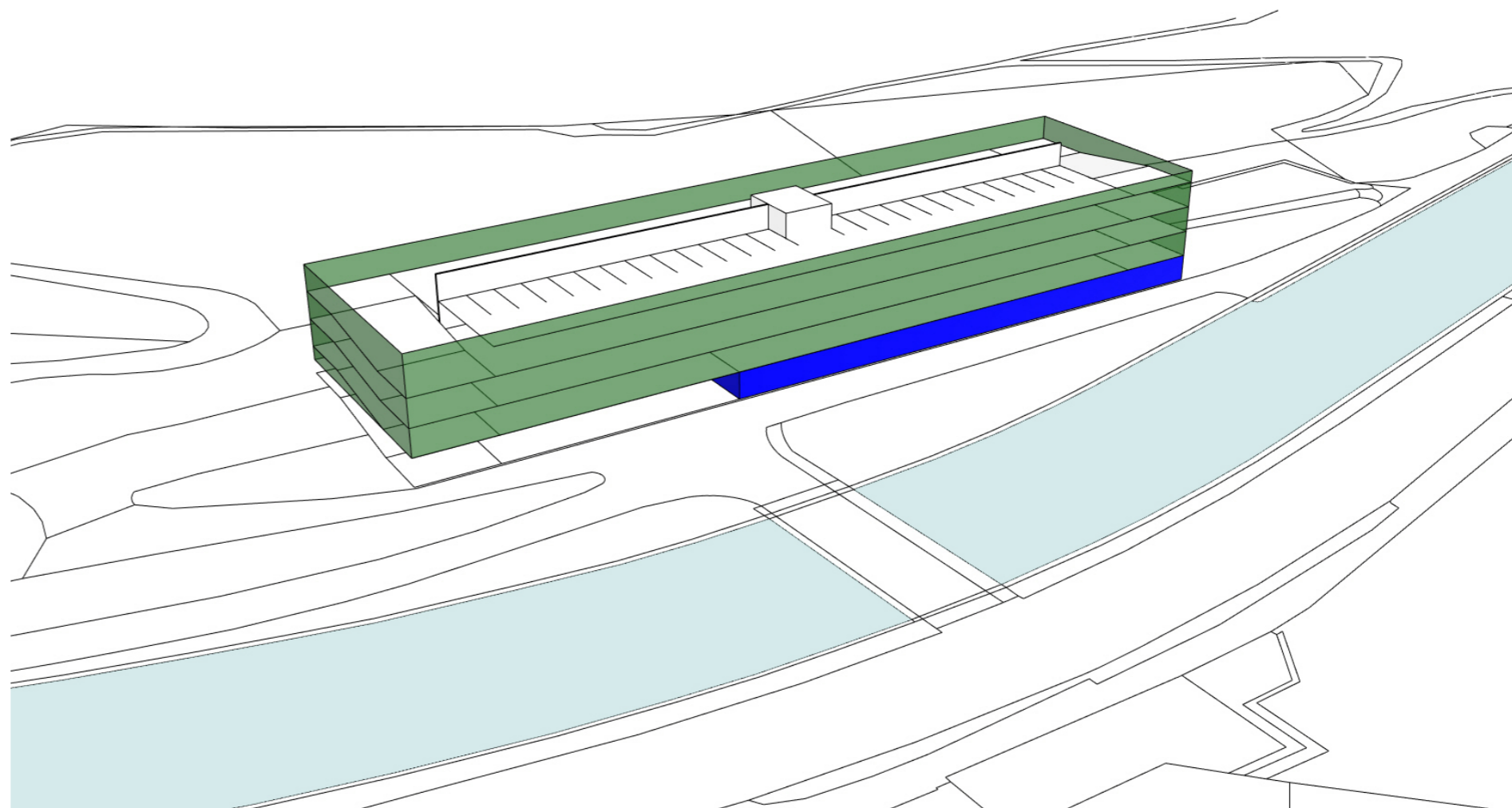
Součástí parkovacího domu může být i komerční funkce v části parteru, například kavárna, která historicky na Goethově stezce v těchto místech byla. Preferencí je však maximální možný počet parkovacích míst, kterých by nemělo být méně než 200. Komerční funkce bude nutná prostorově ověřit.

## Kapacita

min. 200 parkovacích míst IAD  
(kavárna v parteru)

## Investiční náklady

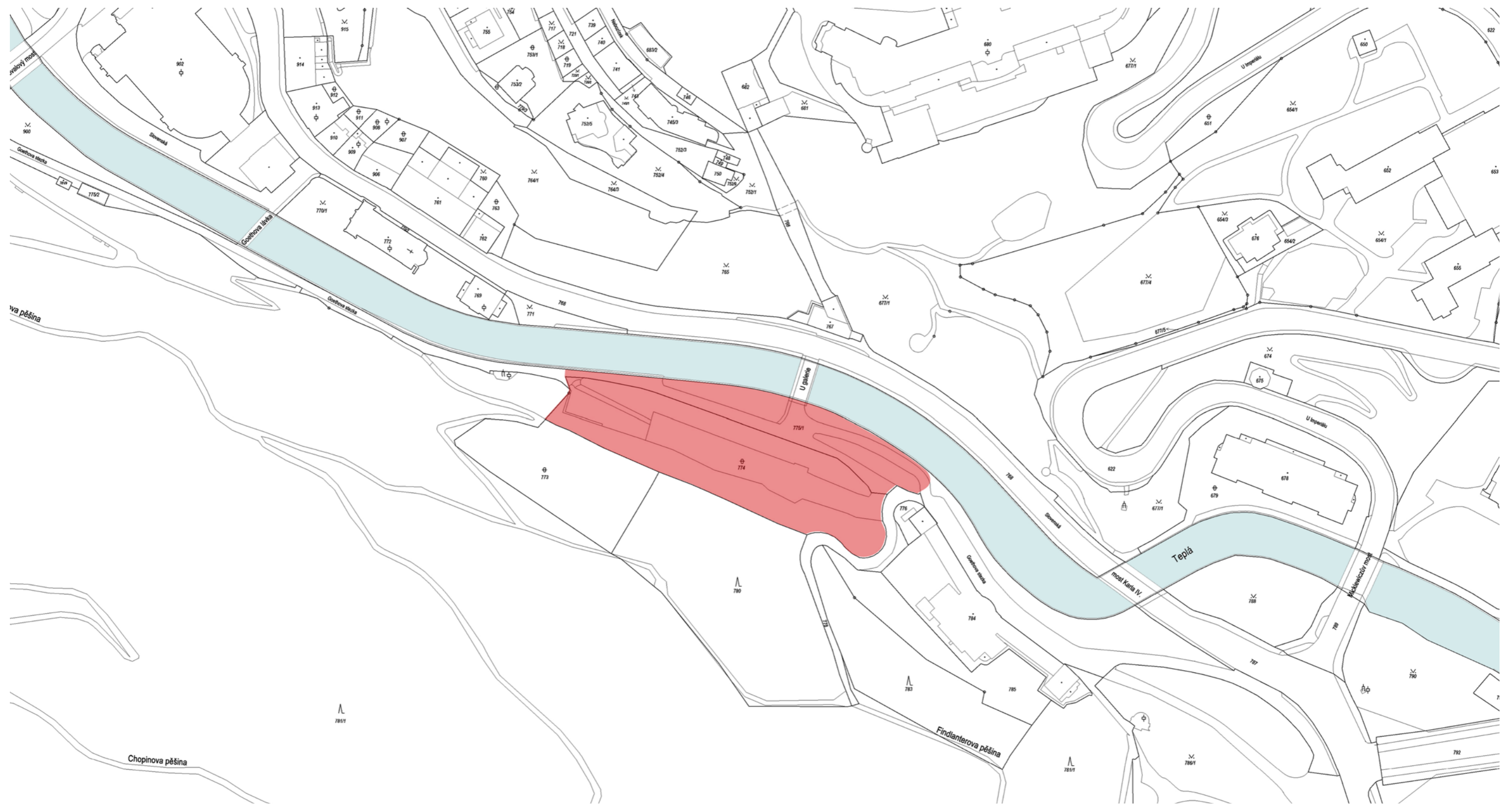
Investiční náklady na stavbu vychází z cenového předpokladu 400 000 Kč / parkovací stání. Součástí řešení domu je i jeho předprostor (část Goethovy stezky od domu k řece), proto počítáme s celkovými investičními náklady 80 mil. Kč bez DPH.



ilustrační 3D model



# Situace



# Požadavky jednotlivých orgánů veřejné správy

ČIL (Český inspektorát lázní a zřidel)

Z pohledu ČIL je stavba přípustná za přísných podmínek.

- vyspádaný nepropustný povrch podlah míst určených k parkování
- vypouštění zachycených srážkových vod přes ORL (nejlépe do vodoteče)
- zákaz trhacích prací
- způsob založení bude vycházet za závěrů geologického a hydrogeologického průzkumu



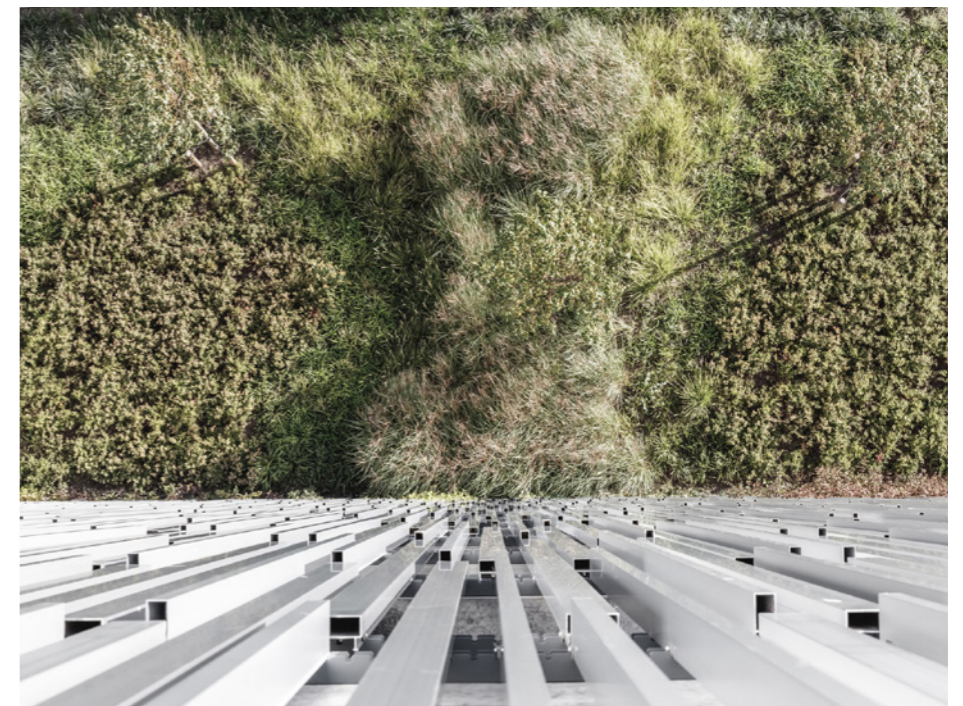




# Rešerše

# Parking house v Aalborgu

- jednoduchá fasáda mění se podle světla slunce a oblohy
- jiný pocit z fasády pro řidiče a pro kolemjdoucího chodce
- budova zapadá do městské krajiny
- robustní konstrukce z jednoduchým materiálem (hliníkové lamely)
- fasáda umožňuje pronikání přirozeného světla do budovy
- fasáda je ideální pro venkovní výsadbu



# Parkovací dům Jana Gayera v Hradci Králové

- parkovací dům v městské památkové zóně
- stavba nad archeologickými nálezy
- vzhled nenarušující okolí
- fasáda z modřínových lamel (odlehčený vzhled)
- nominace na Českou cenu za architekturu 2020



# Sihl City v Zurichu

- nákupní středisko s parkovacím domem
- východní fasáda se zelenou stěnou
- zelená stěna je výraznou a zároveň elegantní dominantou
- v létě udržuje uvnitř příjemné mikroklima
- akustická izolace rušného provozu

