



**Architektonicko-krajinářská studie volnočasového  
areálu VARYpark, areál Staré vodárny**

## ZADÁNÍ/

/ Návrh moderního volnočasového freestyle areálu s návazností na okolí, vjezdy a zachování zeleně Sportoviště nemá působit jako klasický skatepark, ale jako součást industriálního veřejného prostoru/městský park

/ Vytvoření kvalitního zázemí pro uživatele i kolemjdoucí

/ Práce s modrozelenou infrastrukturou

/ Návrh Skateparku a pumptracku + přiléhající veřejná prostranství

/ Návrh veřejného prostoru u přiléhajících hal - spolupráce s ateliérem Architektura s.r.o.

/ Možnost využití staré čerpací stanice jako krytý prostor pro freestyle sporty (otevřený prostor) + hygienické zázemí

/ Projednání rozsahu záměru s vedením města během tvorby studie, etapizace návrhu, odhadovaný rozpočet jednotlivých fází

/ Prezentace návrhu, koordinace s městskou částí

/ Prohlídka místa statikem bude řešena v navazujících stupních dokumentace

Kancelář architektury města Karlovy Vary,  
příspěvková organizace

Moskevská 2035/21, Karlovy Vary,  
PSČ 360 01  
IČ: 06968155

# U / U

U / U Studio s.r.o.  
Kamenická 635/5  
Praha 7, Letná  
170 00  
+420 721 262 687  
info@uustudio.cz  
uustudio.cz



## analýza území - stávající stav/

### SWOT

#### silné stránky

- blízkost bistra Limetka
- blízkost již fungujícího areálu - in-line dráha, dětské hřiště
- dobrá dostupnost - MHD, automobil, cyklo
- blízkost parkování
- cyklostezka v blízkosti
- blízkost řeky Ohře
- historická industriální hodnota nádrží
- morfologie nádrží

#### příležitosti

- navázat na okolní rekreační plochy (soustavný pás kolem řeky)
- stát se součástí fungujícího areálu meandru
- kompaktní veřejný prostor navazující na nově navržený živý parter
- jediné freestyle hřiště v KV
- budoucí využití vodních nádrží
- bývalá čerpací stanice - urban galery, multifunkční prostor
- využití morfologie, prvků nádrží (parkour apod)

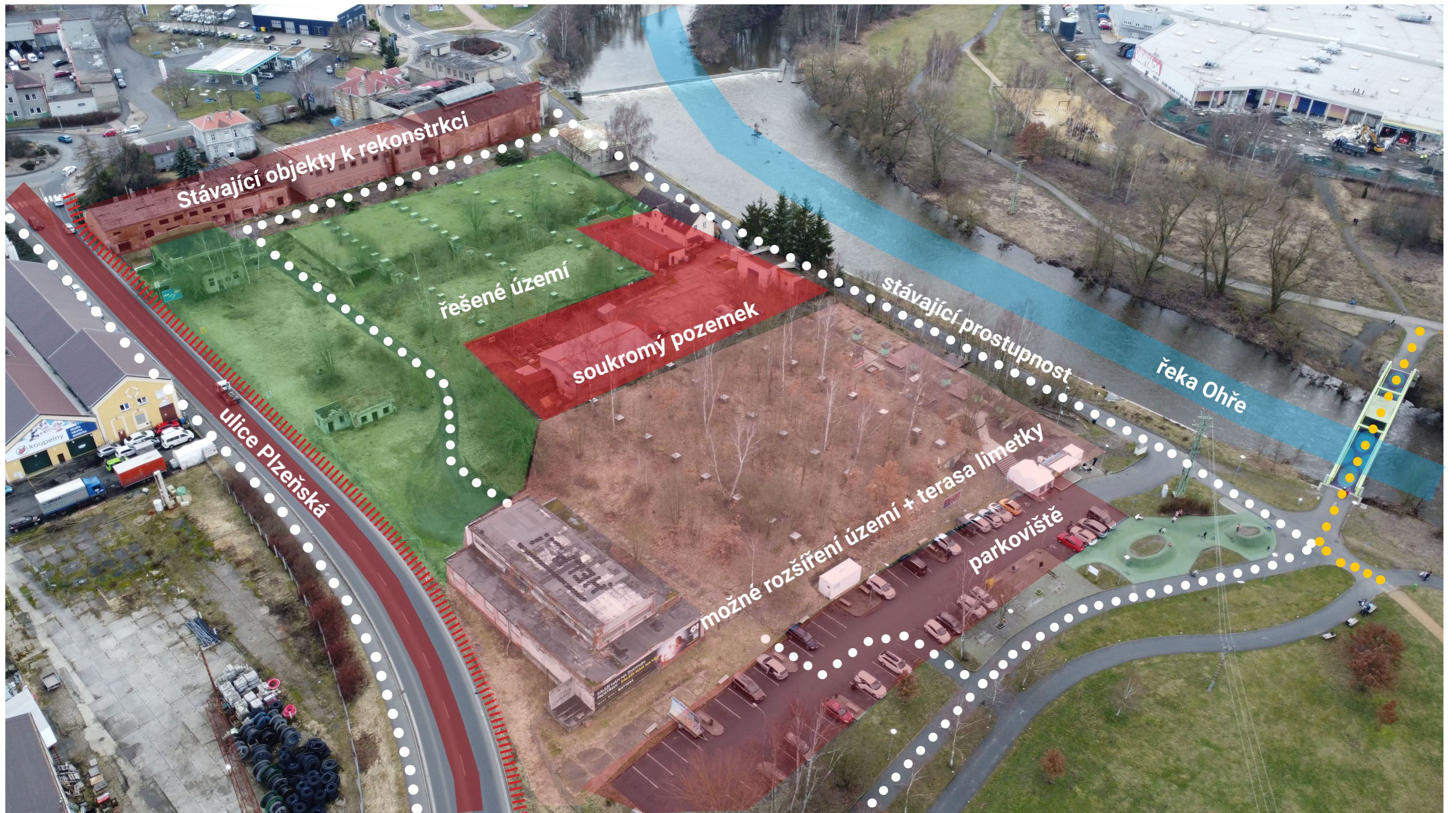
#### slabé stránky

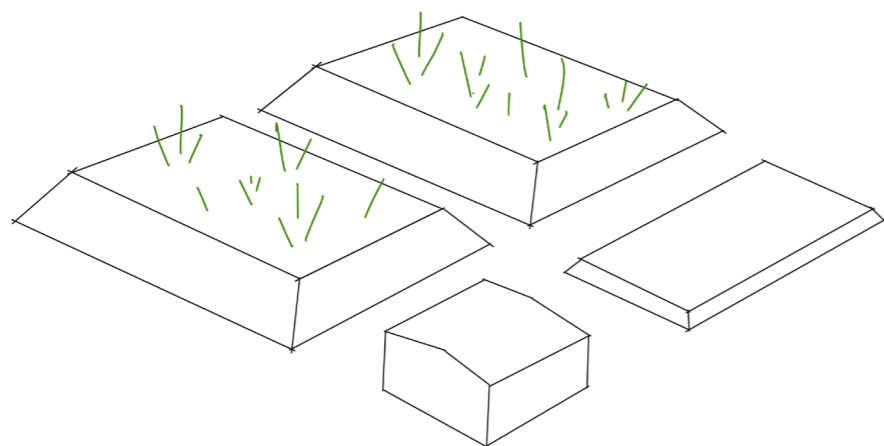
- rušná ulice bez živého parteru lemující území
- stav bývalé čerpací stanice
- soukromý pozemek rozdělující území
- neprostupný obchodní/skladový areál přes ulici

#### hrozby

- blízkost řeky - záplavové území
- statika nádrží
- rušná ulice

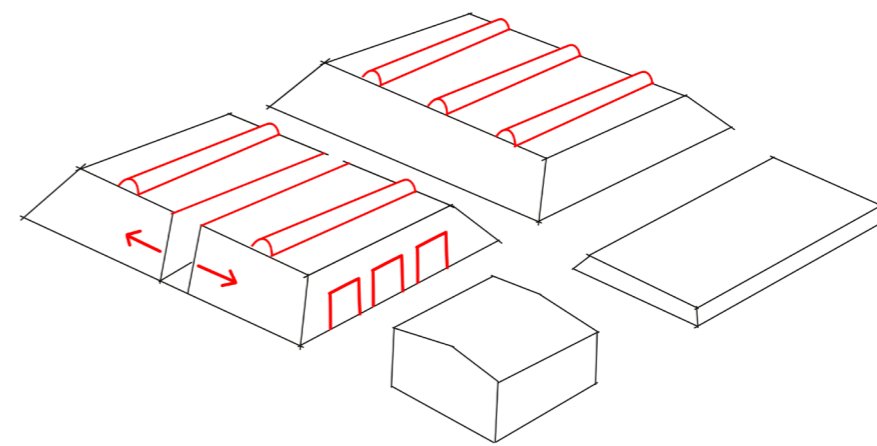






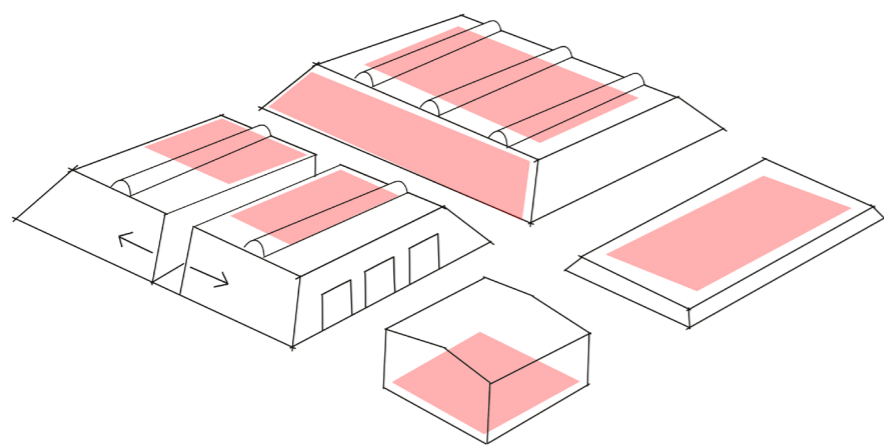
### Území = tři vodní nádrže + čerpací stanice.

Koncept vychází z potenciálu historických filtračních nádrží, které jsou charakteristické svou impozantní klenutou konstrukcí. Tyto nádrže, původně určené pro filtrování vody, budou odkryty, čímž dojde k jejich znovuobjevení a využití jako hlavní formativní prvek nového prostoru.



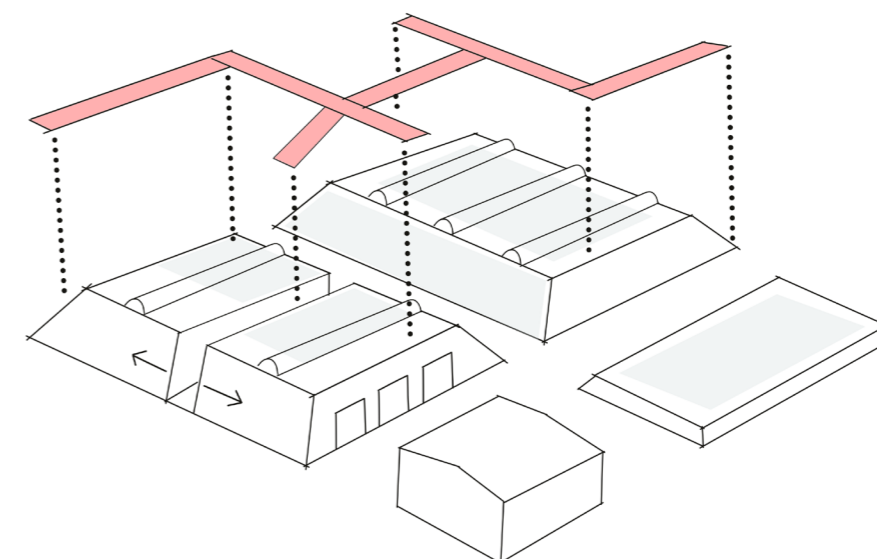
### Odkrytí a otevření konstrukcí nádrží.

Klenby nejsou pouze statickým prvkem, ale stávají se aktivní součástí celkového návrhu. Jejich prostorová dynamika a tvar jsou využity i v dalších částech areálu, například v navrhovaném skateparku, kde klenby vytvářejí ideální prostředí pro tento typ aktivity. Tato integrace historického prvku do moderního designu propojuje minulost s přítomností a vytváří unikátní atmosféru místa.



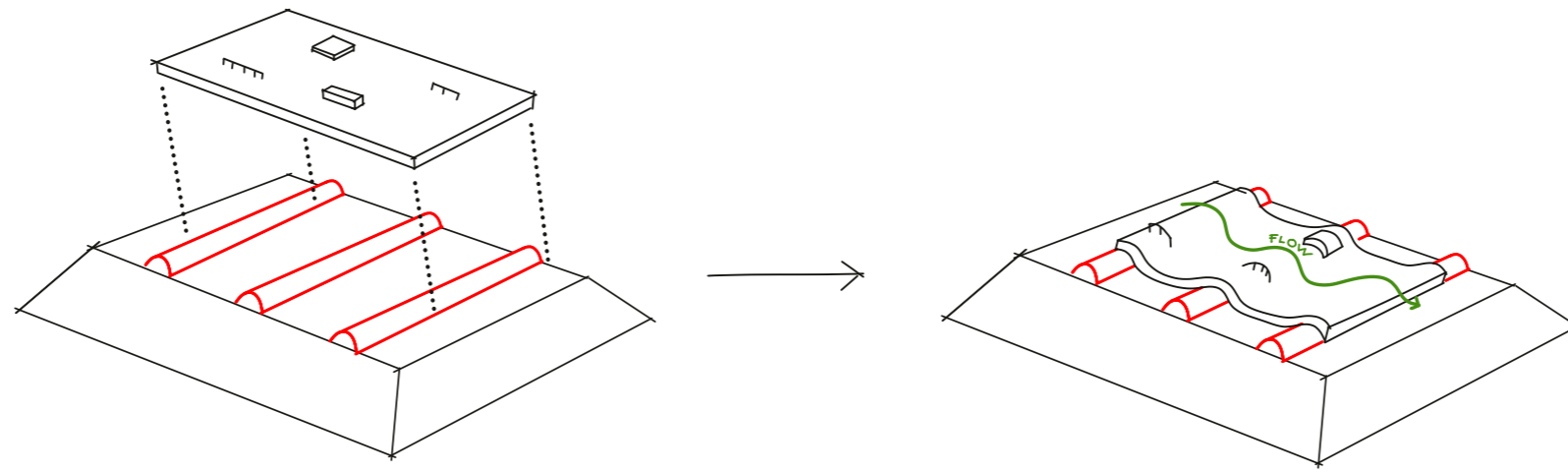
### Vložení nových funkcí na, mezi a do řešených konstrukcí.

Původní klenby, které rozdělují nádrže do několika částí, budou zachovány a začleněny do návrhu tak, aby vytvářely prostor pro různé funkční zóny. Tyto zóny budou obsahovat jak relaxační plochy a odpočinkové zóny, tak i sportovní aktivity, například pingpongové stoly, čímž bude zajištěna různorodost využití prostoru.

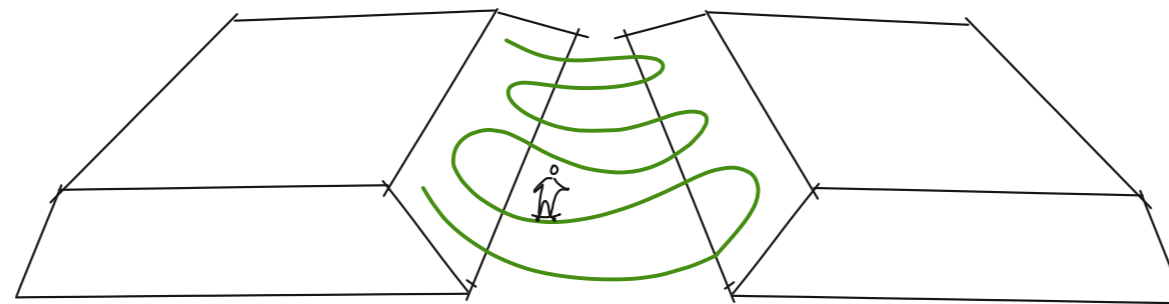


### Propojení funkcí novou vrstvou - komunikací.

Klíčovým prvkem návrhu je zavedení nové komunikační vrstvy v podobě porořoštu. Tento porořošt spojuje jednotlivé funkční celky a zajišťuje jejich plynulý přístup. Propojení všech zón pomocí porořoštu nejen usnadňuje pohyb návštěvníků po areálu, ale zároveň vizuálně celý prostor sjednocuje. Tato vrstva vytváří dojem otevřenosti a prostupnosti, čímž podporuje vzájemnou interakci mezi různými aktivitami a zajišťuje přehlednost a orientaci v celém areálu. Výsledkem je prostor, který je nejen funkční a přístupný, ale i inspirativní, s důrazem na respekt k historickému kontextu a současné potřeby uživatelů.



/ Skatepark



/ Snakerun





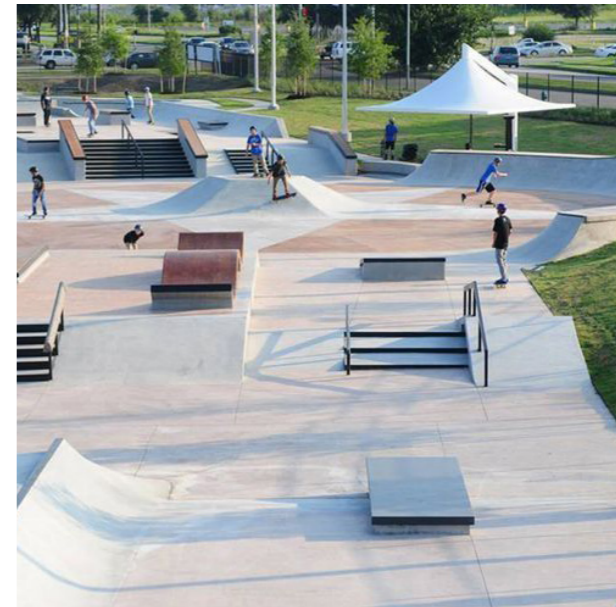
1/ odpočinková zóna



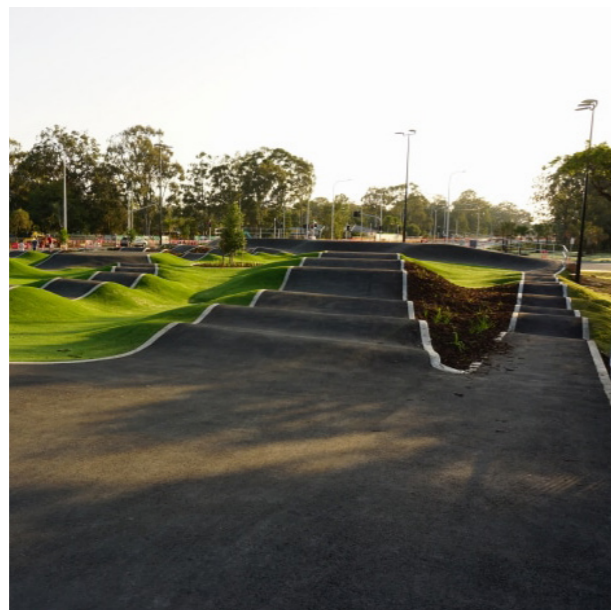
2/ snakerun



3/ skatepark



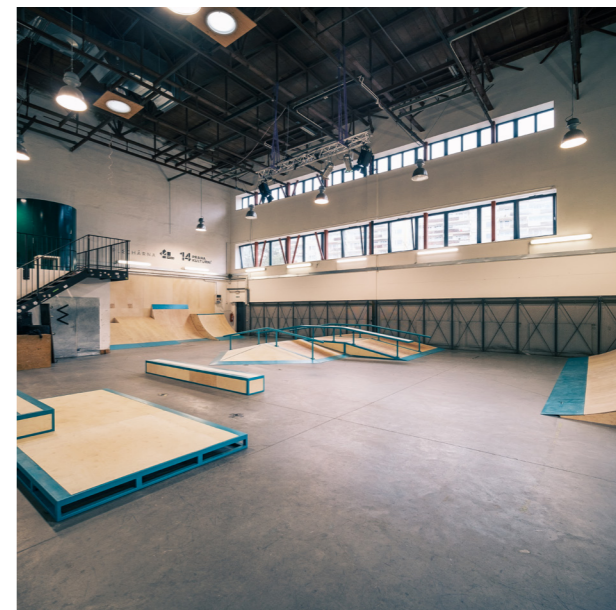
4/ pumptrack



5/ skate plaza



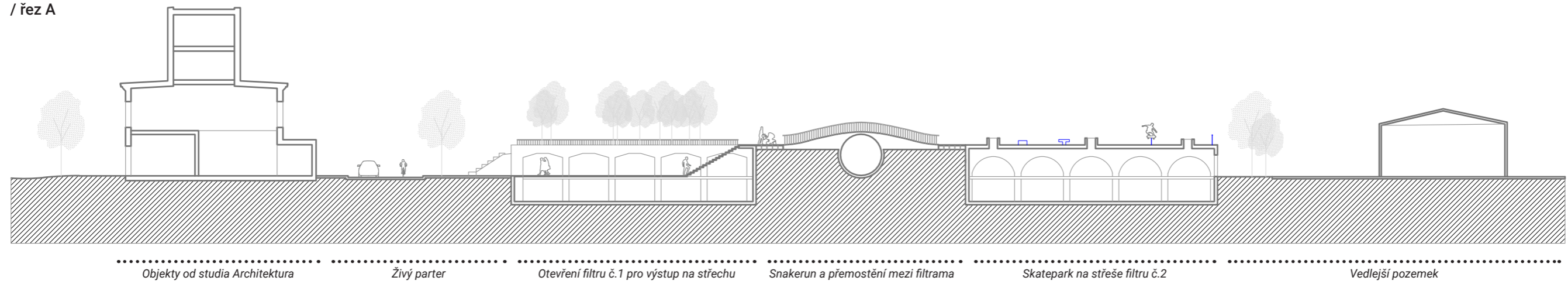
6/ urban gallery



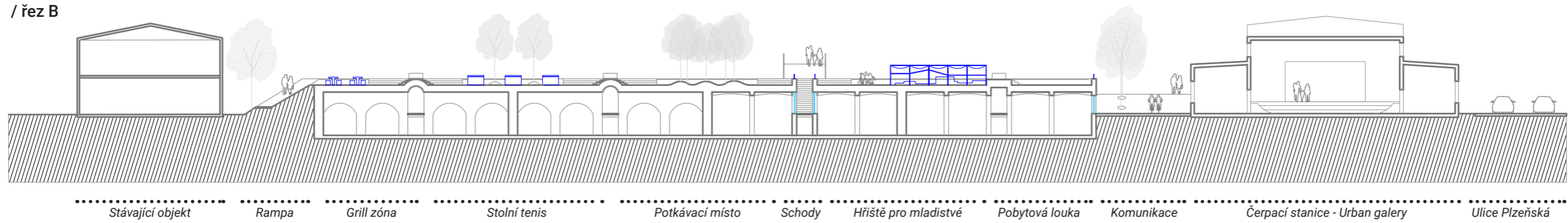


# ŘEZY

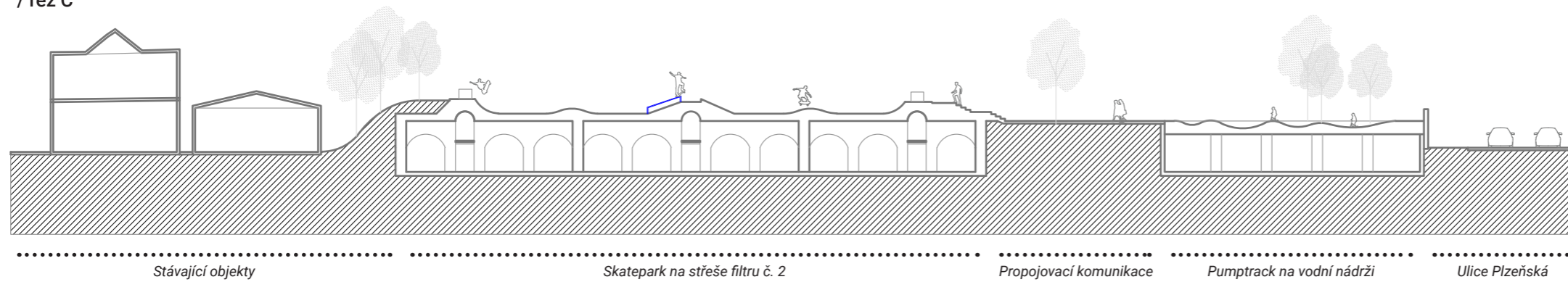
/ řez A



/ řez B

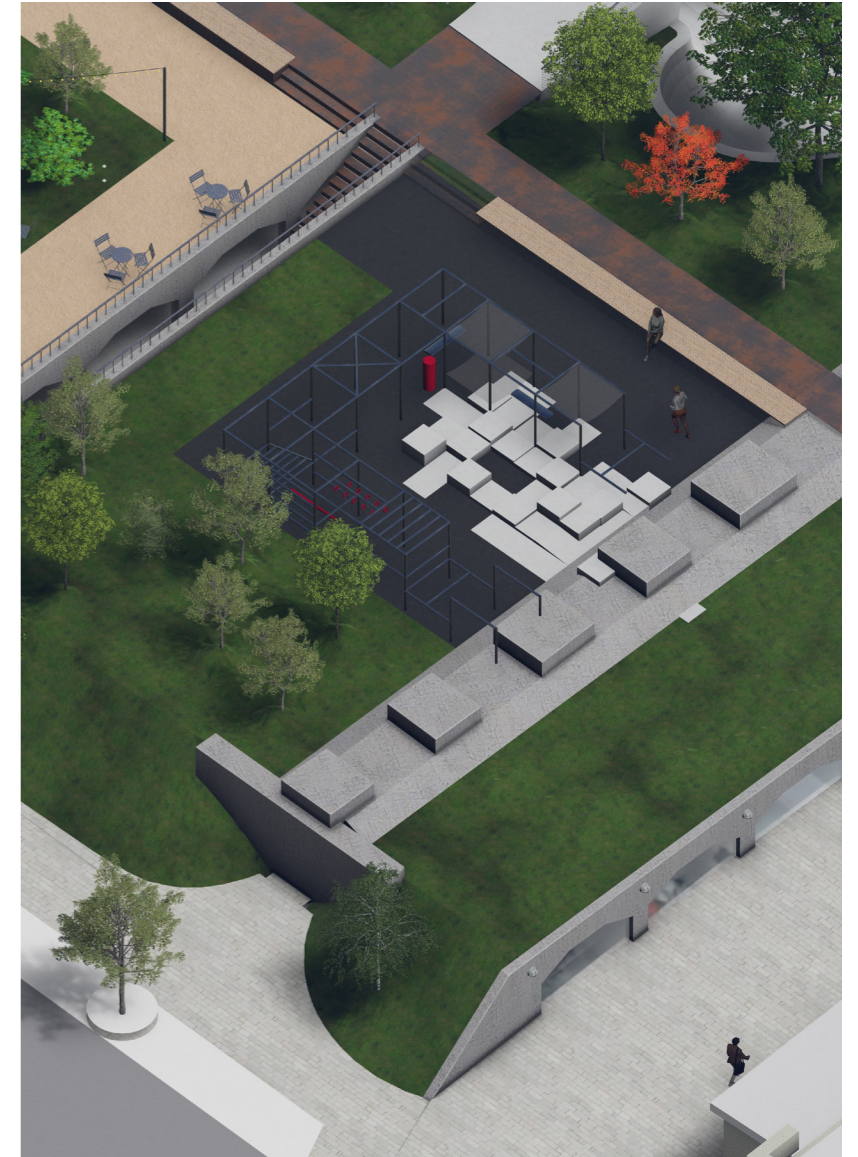


/ řez C



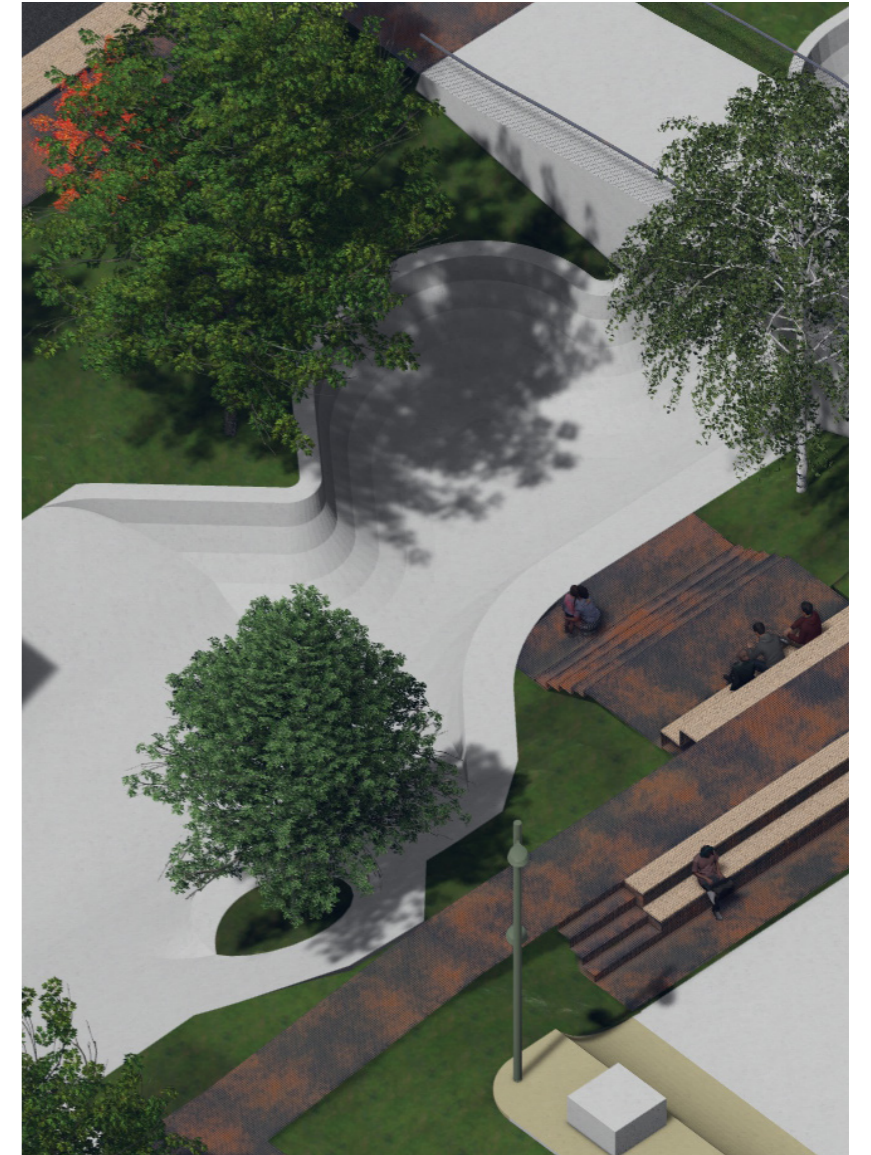
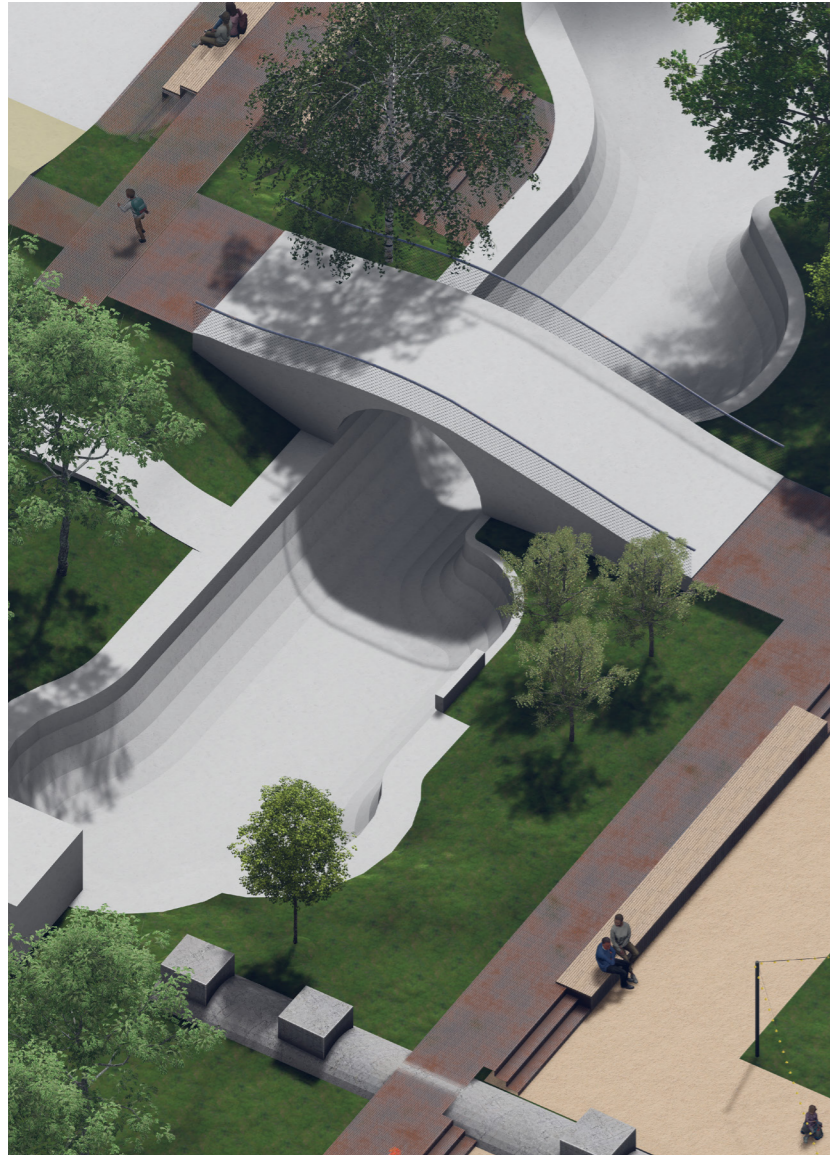
## 1 / ODPOČINKOVÁ ZÓNA

Odpočinková zóna je navržena jako flexibilní prostor, který slouží jako zázemí pro celý areál. K dispozici jsou grilovací místa s posezením, kde si návštěvníci mohou užívat společenské chvíle. Dále je tu prostor pro relaxaci a aktivní odpočinek, včetně pingpongových stolů. Součástí zóny je i Ninja faktor, který je zaměřen na fyzickou výzvu a zábavu. Toto hřiště, navržené především pro teenagery, nabízí kombinaci prolézaček a workoutových prvků, které podporují obratnost, sílu a koordinaci. I když je primárně určeno pro mladší návštěvníky, je využitelné pro všechny věkové kategorie, kteří hledají aktivní formu zábavy.



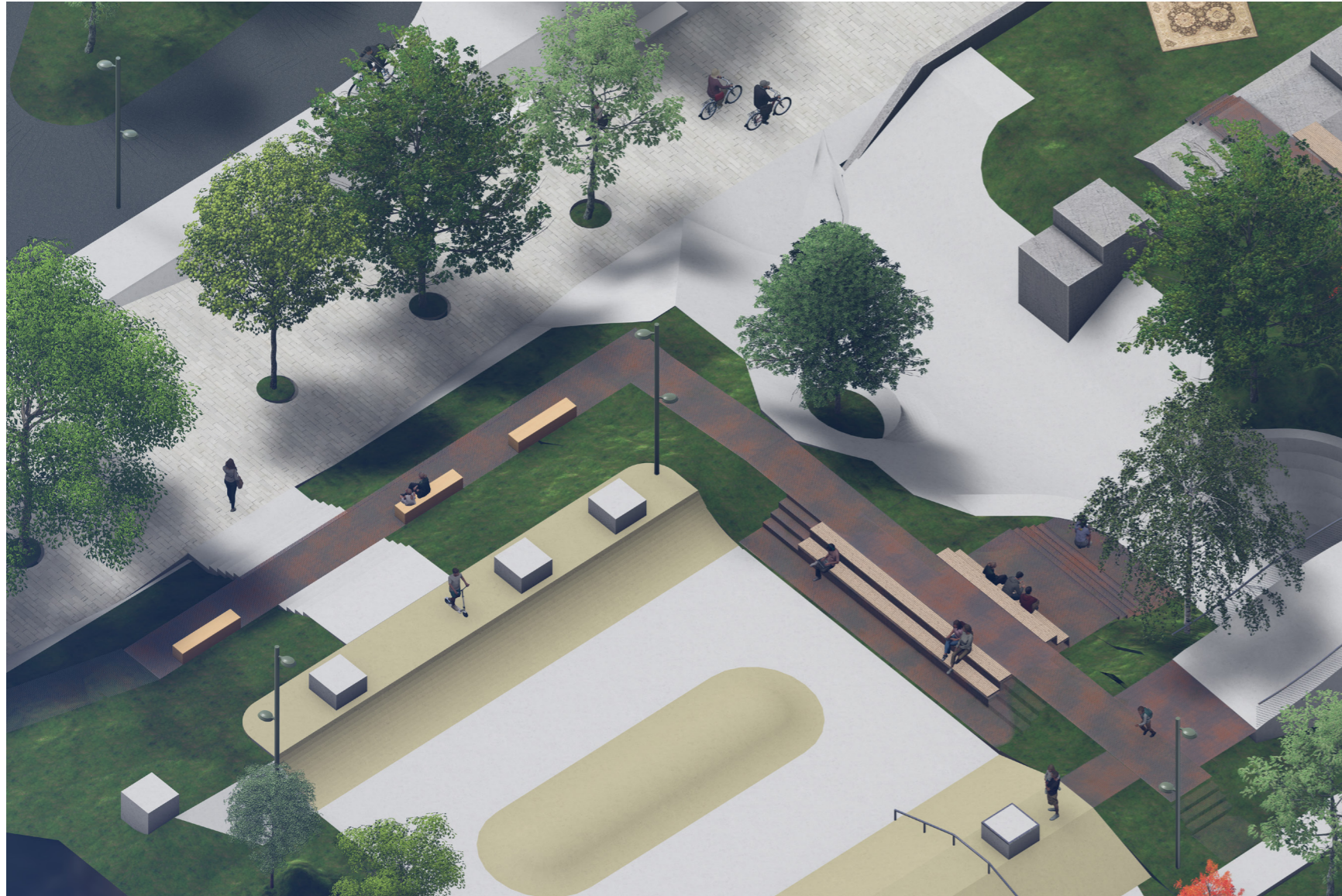
## 2 / SNAKERUN

Snakerun je navržen pro kolečkové sporty, jako jsou skateboardy, kola, koloběžky nebo brusle. Zároveň svým rozsahem vytváří podmínky pro trénink sportovců pro olympijskou disciplínu "PARK". Tento betonový prvek využívá morfologii místa - koryta mezi dvěma nádržemi. Součástí snakerunu je také kruhová překážka - loop, která nejen představuje výzvu pro sportovce, ale zároveň slouží jako lávka propojující obě nádrže. Tento prvek nabízí sportovní výzvy s unikátním prostorovým řešením.



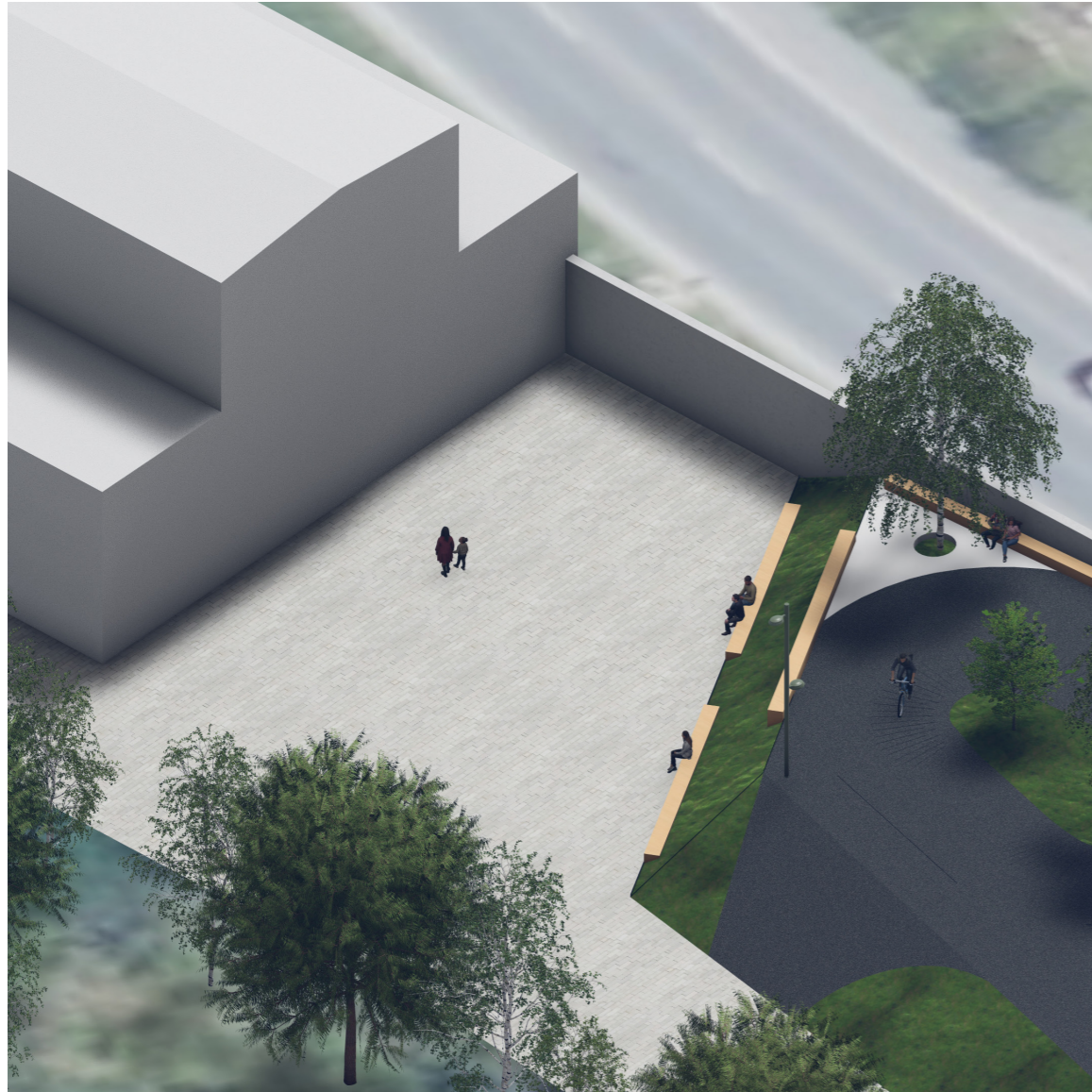
### 3 / SKATEPARK

Skatepark je navržen s ohledem na původní konstrukci kleneb nádrží, které vytvářejí terénní vlny. Tyto prvky jsou začleněny do designu parku, což podporuje plynulý pohyb a zajímavou flow. Součástí skateparku jsou také pobytové schody, které slouží jako zázemí pro uživatele a umožňují odpočinek či pozorování aktivit. Skatepark je propojen se snake runem, což vytváří plynulý přechod mezi oběma oblastmi a umožňuje návštěvníkům využívat různé sportovní prvky v rámci jednoho celku.



#### 4 / PUMPTRACK

Pumptrack je umístěn na jedné z nádrží a má asfaltový povrch. Skládá se ze dvou částí: jedna je určena pro starší děti a dospělé, druhá je speciálně navržena pro malé děti s jemnějším tvarováním. Obě části disponují zázemím pro návštěvníky – posezením a místy, kde si může uživatel odložit své věci, odpočinout si nebo jen pozorovat jízdu ostatních. Svým rozsahem se zařadí mezi celonárodně největší svého typu.



## 5 / SKATEPLAZA

Skate Plaza je prostor určený především pro začátečníky ve skateboardingu. Je navržena s jednoduchými skate překážkami na rovné ploše, které umožňují bezpečný trénink a postupné zlepšování dovedností. Zároveň překážky imitují prvky běžně se nacházející v urbánním veřejném prostoru. Tento prostor je propojen s Urban Gallery a vytváří tak plynulý přechod mezi kulturním a sportovním vyžitím. Na druhé straně Skate plaza navazuje na pumptrack, čímž vzniká ucelená, vzájemně funkčně propojená sportovní zóna.



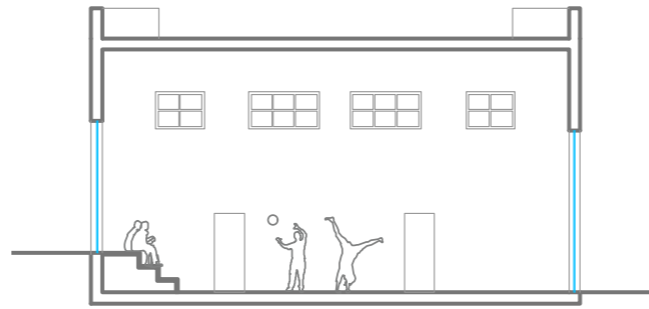


## 6 / URBAN GALERY

Urban Gallery je prostor v bývalém objektu čerpací stanice, který byl očištěn a přetvořen na multifunkční prostor s industriálním nádechem, tvořící zázemí sportovního areálu. Tento prostor nabízí flexibilní využití pro různé akce, jako jsou výstavy, koncerty, představení, nebo komunitní setkání. Objekt bude napojen na inženýrské sítě, čímž vzniknou podmínky pro hygienické zázemí areálu, šatny a drobné občerstvení. Objektu bude navráceno kompoziční členění fasády respektující jeho původní návrh z roku 1929. V místě jižní hmoty, kterou bouráme, je navrženo objekt propojit s exteriérem a skate plazou prostorným otvorem s posuvným zavíráním. Výškový rozdíl mezi podlahou urban galery a terénem skate plazy je řešen pobytovým schodištěm v interiéru objektu. To slouží kromě posezení i jako tribuna k představením, nebo překážka pro skateboard.



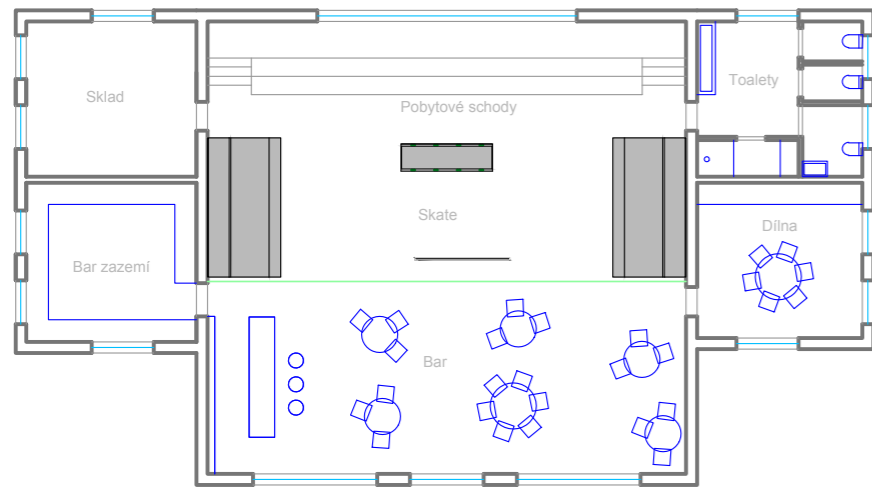
/ příčný řez



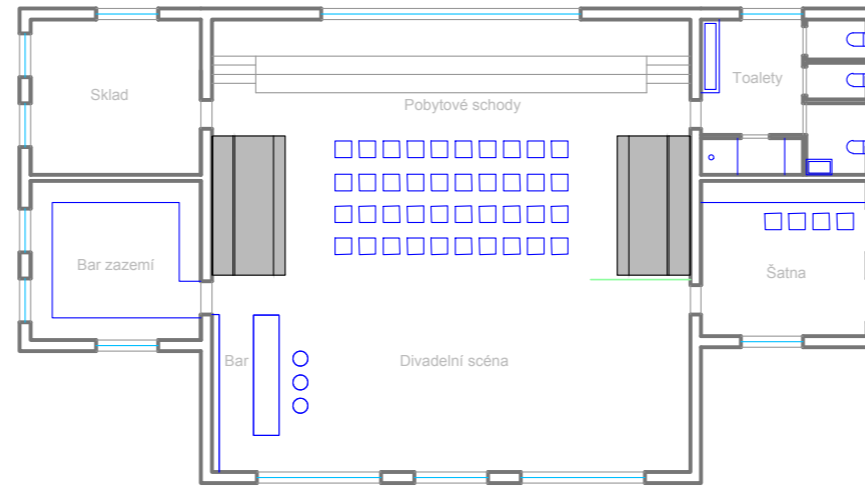
/ Výškový rozdíl mezi hlavním vstupem do objektu a skate plazou je řešen pobytovými schody, které okrem místa pro oddych slouží jako tribuna pro případné představení, nebo překážka pro skate.

Půdorysy /

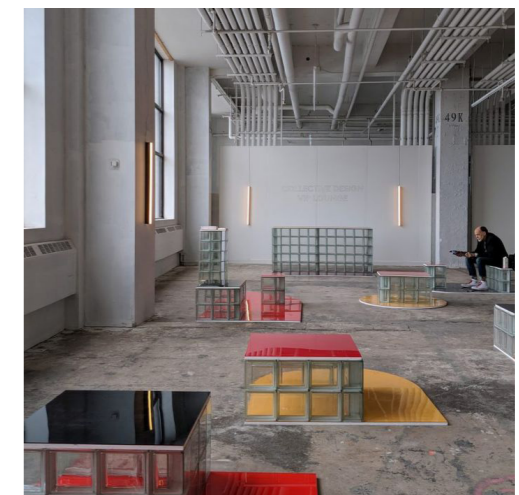
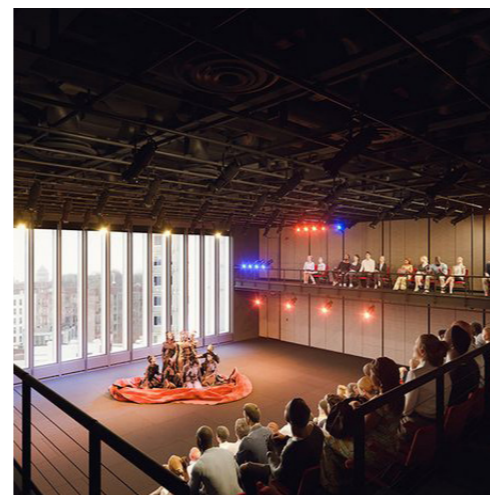
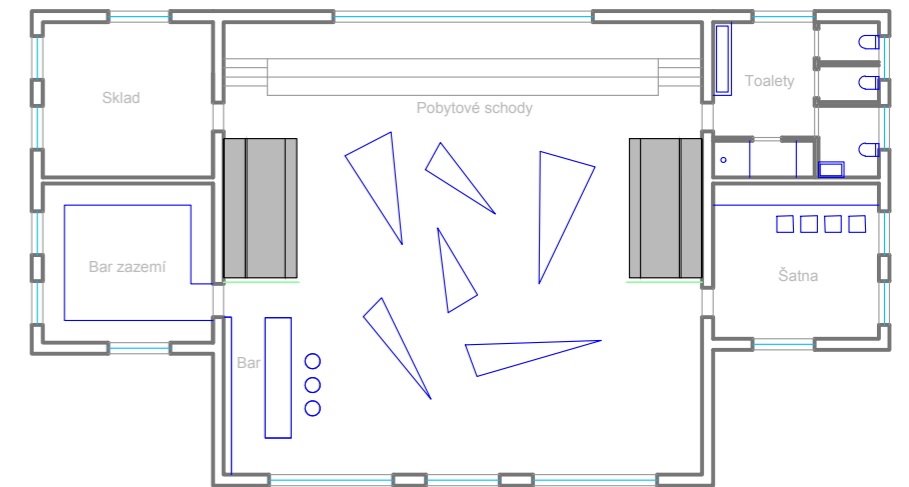
/ bar + skate



/ kulturní představení

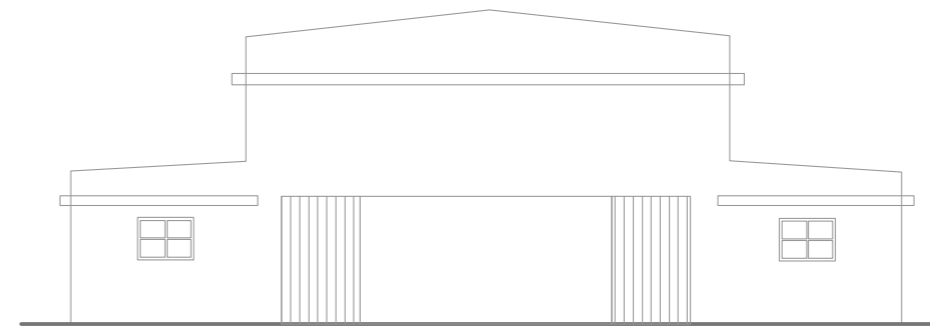


/ výstava





/ J / původní podoba a proporce fasády z roku 1929



/ S / Na straně komunikující se skate plazou je bourán původní kubus a je nahrazen otvorem se stejnými proporcemi. Tím je docíleno maximálního propojení mezi dním v exteriéru a interiéru čerpací stanice.



/ V / původní podoba a proporce fasády z roku 1929



/ Z / původní podoba a proporce fasády z roku 1929

## **Zákres z ptačí perspektivy /**

Návrh se přirozeně začleňuje do širšího území, které je lemováno řekou, jež přidává místu přirozenou hodnotu a kvalitu.

Na jedné straně projekt navazuje na již existující meandr s in-line dráhou, sportovním hřištěm, kavárnou a dalšími veřejnými zázemími, čímž vzniká kompaktní a funkční veřejný prostor, který maximálně využívá potenciál území pro místní obyvatele.

Na druhé straně je území lemováno rušnou ulicí, jejíž vliv bude zmírněn pomocí zeleně a nově navržené opěrné zdi, která bude součástí budoucího pumptracku. Tento prvek bude sloužit nejen k oddělení od hlučné ulice, ale i jako součást prostorového řešení, které zajišťuje klidnější a příjemnější prostředí pro návštěvníky.

Dále projekt navazuje na projekt od Architektura s.r.o. - revitalizované stávající budovy s živým parterem a občanským využitím, což propojuje veřejný prostor s každodenním životem a vytváří ucelený a dynamický urbanistický celek.



## **Pobytová plocha /**

Pobytové schody z kombinace pororoštu a dřeva tvoří jedinečné místo odpočinku, které propojuje skatepark se snakerunem. Díky svému uspořádání slouží jako tribuna, ze které lze sledovat sportovní dění v obou zónách, a zároveň nabízí prostor pro relaxaci a setkávání. Technický výraz pororoštu odkazuje na industriální charakter území, zatímco dřevěné prvky zajišťují pohodlí a vizuální kontrast.

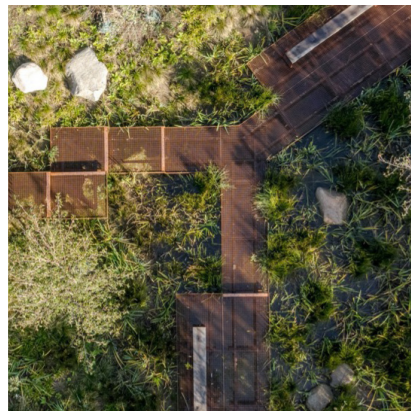


## Materiály /

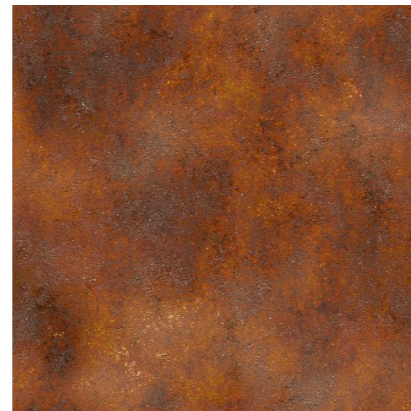
Materiálové řešení celého území bylo zvoleno s ohledem na kontext lokality, její industriální charakter a funkční nároky jednotlivých prvků.

Pobytové plochy na střeše filtrů jsou navrženy z mlatu, který vyniká svou propustností a přirozeným začleněním do prostředí. Pumptrack je zhotoven z asfaltu, který zajišťuje hladký povrch vhodný pro dynamickou jízdu a vysokou odolnost. Skatepark a skate plaza využívají hladký beton, ideální pro kolečkové sporty díky své odolnosti a precizní povrchové úpravě.

Propojovací komunikace kolem filtrů jsou tvořeny dlažbou, která vytváří jasně definované a odolné trasy pro pěší i cyklisty. Hřiště pro mladistvé pak využívá pryžový povrch, který kombinuje bezpečnost a estetickou variabilitu.



*Propojovací lávka z pororoštu.*



*Ocelové konstrukce a mobiliář z cortenu.*



*Dřevěný obklad pobytových míst.*



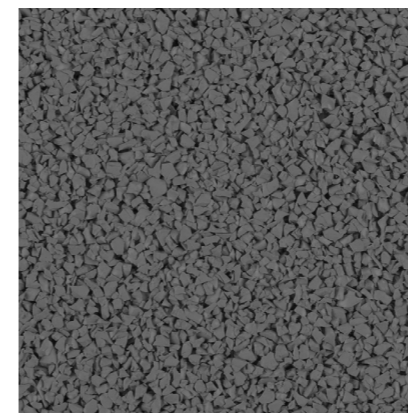
*Pobytové plochy na střeše filtrů z mlatu.*



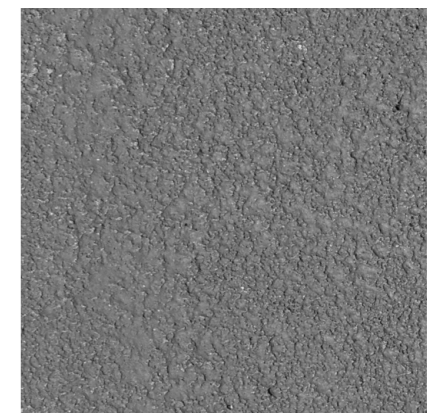
*Skatepark a skate plaza z hlazeného betonu.*



*Propojovací komunikace kolem filtrů z dlažby.*



*Hřiště pro mladistvé s pryžovým povrchem.*



*Pumptrack z asfaltu.*





## Osvětlení /

Osvětlení v areálu je navrženo s ohledem na funkčnost, bezpečnost a atmosféru jednotlivých zón. Hlavní sportovní plochy, jako jsou skatepark, snake run a další aktivní části areálu, budou nasvíceny přibližně dvaceti stožáry. Ty zajistí dostatečné a rovnoměrné osvětlení, které umožní sportovní aktivity i během večerních hodin, a zároveň přispějí k bezpečnosti a přehlednosti celého prostoru.

Na nádrži číslo jedna je osvětlení řešeno jinak, aby odpovídalo klidnějšímu charakteru této odpočinkové zóny. Na stožárech jsou umístěná zavěšená světýlka s tlumenějším svitem, která vytvářejí intimní a příjemnou atmosféru. Tento design reflektuje potřebu relaxace a klidu, přičemž světelné prvky jemně dokreslují prostředí bez rušivého působení. Osvětlení tak podtrhuje rozdílné funkce jednotlivých částí areálu a přispívá k jejich jedinečné identitě.



## Vstup skrze otevřený filtr č. 1

V rámci odkrytí historických filtračních nádrží jsou realizována dvě klíčová gesta, která mění vnímání prostoru. Prvním je odstranění jedné z kleneb, čímž se nádrž otevírá a vytváří průchod, kterým návštěvník může projít a nahlédnout do původní klenuté konstrukce. Tento zásah umožňuje přímý kontakt s historickou strukturou a nově odhaluje prostor z jiného úhlu. Druhým gestem je odkrytí jedné z bočních stěn nádrže, do které jsou vloženy prosklené otvory. Tímto způsobem se návštěvník dostává do vizuálního spojení s vnitřním prostorem nádrže, čímž získává lepší pochopení její konstrukce a kontextu místa. Tato gesta umožňují návštěvníkovi lépe pochopit prostor, orientovat se v něm a vnímat, jak se propojuje historická struktura s novým využitím.





**1. etapa - nízkonákladová aktivace**

- očištění nádrže A - vyklesání náletové zeleně
- realizace pororoštové komunikace/ vysekání cest v zeleni - zpřístupnění návštěvníkům
- umístění dočasného mobiliáře - místa pro odpočinek, drobné herní prvky - aktivace území
- obyvatelé se učí navštěvovat místo
- možnost umístění dočasného občerstvení

**2. etapa**

- zhotovení nádrže č.2
- betonové konstrukce - skatepark, snakerun - loop, betonové šikminy, skate plaza + betonový lem pumptracku
- doplnění pororoštové komunikace

**3. etapa**

- zhotovení nádrže č.1
- mlatové plochy, mobiliář, „ninja faktor“ hřiště

**4. etapa**

- pumptrack

**5. etapa**

- zpevněné plochy - hlavní cesta do areálu
- objekt urban galery

Karlovy Vary - Stará vodárna - odhad ceny investice					
BILANČNÍ TABULKA					
Parametry stavby					
popis	měrná jednotka	počet jednotek*	aktuální jednotková cena (Kč) dle typu stavby	cena (Kč)	
veřejná prostranství - demolice	očištění nádrží - zemní práce	m2	2400	700	1 680 000
	objekt v území pumptracku	ks	1	200 000	200 000
	objekty v území snakerunu	ks	3	100 000	300 000
veřejná prostranství - nová	architektonické odkrytí nádrží		1	6 500 000	6 500 000
	skatepark - beton plochy - pigment - překážky	m2	365	10 000	3 650 000
	skatepark - beton plochy - flat	m2	1000	4 500	4 500 000
	snakerun	m2	380	10 000	3 800 000
	pumptrack	m2	1220	8 000	9 760 000
	beton dlažba	m2	1150	3 000	3 450 000
	nezpěvněné plochy - mlat	m2	420	3 500	1 470 000
	EPDM	m2	150	4 500	675 000
	pítko		1	300 000	300 000
	pororošťová konstrukce (1500 m2)	m2	392	3 500	1 372 000
	mobiliář		1	2 500 000	2 500 000
	ninja faktor		1	1 200 000	1 200 000
	schodiště		2	320 000	640 000
	Sadové úpravy		1	2 400 000	2 400 000
	odvodnění - drenážní systém		1	750 000	750 000
veřejné osvětlení	ks	25	75 000	1 875 000	
objekty - novostavby	urban galery		1	4 500 000	4 500 000
celkem (základní rozpočtové náklady)			Kč	51 522 000	
VRN (vedlejší rozpočtové náklady) 6%			Kč	3 091 320	
rezerva 10%			Kč	5 152 200	
celkem (bez DPH)			Kč	<b>59 765 520</b>	

V odhadu ceny nejsou zahrnuté skutečnosti, které mohou nastat ze složitosti území - zakládání stavby na stávající nádrže, nutné sanace apod.

**U / U**

+420 721 839 748  
info@uustudio.cz  
[uustudio.cz](http://uustudio.cz)





**U / U**

+420 721 839 748

info@uustudio.cz

[uustudio.cz](http://uustudio.cz)