

ÚZEMNÍ STUDIE KV ARÉNA – AC START

TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel	Statutární město Karlovy Vary
Pořizovatel	Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování
Zpracovatel	Ing. arch. Lukáš Mrázik, ČKA 05 419
Výchozí dokument	Územní generel Mattoni Arena – AC Start, aktualizovaná verze 05 / 2026
Datum	08 / 2026

SEZNAM DOKUMENTACE

1) Textová část

Územní studie Karlovy Vary, Tuhnice – KV ARÉNA – AC START

2) Grafická část

- 01 – Situace širších vztahů, 1:5000
- 02 – Architektonická situace, 1:2000
- 03 – Členění a využití ploch, 1:2000
- 04 – Funkční členění území – navržené zásahy, 1:2000
- 05 – Nadhledová vizualizace

Grafická část je nedílnou součástí projektu Územní studie Karlovy Vary, Tuhnice – KV ARÉNA – AC START.

3) Přílohy

příloha č.1 – Soupis parcel v řešeném území

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A) Základní údaje

A.1) Identifikační údaje, účel a charakter územní studie

A.2) Hlavní cíle řešení

A.3) Výchozí podklady

A.4) Vztah k územně plánovací dokumentaci a cílům územního plánování

B) Řešení územní studie

B.1) Vymezení řešeného území

B.2) Charakteristika řešeného území a jeho hodnoty

B.3) Vazby na širší území

B.4) Návrh urbanistické koncepce

B.5) Koncepce využití a členění území

B.6) Veřejná prostranství, zeleň a krajinné řešení

B.7) Dopravní infrastruktura

B.8) Technická infrastruktura

B.9) Limity využití území a majetkoprávní vztahy

B.10) Etapizace a koordinace záměrů

B.11) Vyhodnocení předpokládaných vlivů řešení

C) Podmínky a zásady pro rozhodování v území

C.1) Společné zásady

C.2) Podmínky pro jednotlivé funkční části

A) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.1) Identifikační údaje, účel a charakter územní studie

Územní studie Karlovy Vary, Tuhnice – KV ARÉNA– AC START prověřuje dlouhodobé prostorové, funkční a provozní uspořádání souboru sportovních a rekreačních ploch v západní části města Karlovy Vary. Studie vychází z platného Územního plánu Karlovy Vary, respektuje jím stanovenou koncepci rozvoje území a navazuje na aktualizovaný Územní generel Mattoni Arena – AC Start z května 2026, jehož strategické principy převádí do podoby odborného územně plánovacího podkladu.

Územní studie je zpracována v souladu s účelem územní studie podle § 67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení rozvoje sportovního areálu, zejména jeho urbanistickou koncepci, systém veřejných prostranství, dopravní obsluhu, pěší a cyklistickou propustnost, umístění rozvojových záměrů a vzájemnou koordinaci jednotlivých funkčních částí.

Studie stanovuje dlouhodobý rámec rozvoje v návrhovém horizontu přibližně 30 let. Neřeší architektonickou podobu jednotlivých objektů do podrobnosti projektové dokumentace. Konkrétní stavební záměry je nutné dále prověřit samostatnými architektonickými nebo urbanistickými studiemi, případně architektonickými soutěžemi.

A.2) Hlavní cíle řešení

Hlavními cíli řešení územní studie jsou:

- stanovit dlouhodobou urbanistickou koncepci sportovního areálu KV Arena – AC Start a vytvořit rámec pro koordinovaný rozvoj jeho jednotlivých částí;
- vymezit stabilizované, transformační a rozvojové plochy a plochy územní rezervy;
- prověřit umístění nových sportovišť a provozních zázemí s ohledem na jejich vzájemné vazby, dopravní dostupnost a možnosti postupné realizace;
- zachovat a posílit sportovní charakter území a jeho nadměstský význam;
- zvýšit propustnost areálu pro pěší a cyklistickou dopravu a odstranit nebo zmírnit stávající prostorové bariéry;
- zajistit návaznost areálu na městskou čtvrť Tuhnice, rozvojové území Kattenbeck, železniční stanici Karlovy Vary–Aréna, zastávky městské hromadné dopravy a Tuhnickou louku;
- chránit a rozvíjet systém veřejných prostranství, pobytových ploch a rekreační zeleně;
- zachovat prostorové rezervy pro dlouhodobý rozvoj a zabránit nekoordinovaným zásahům, které by budoucí využití území znemožnily nebo podstatně ztížily;
- vytvořit podklad pro rozhodování města, pořizování podrobnější dokumentace a koordinaci veřejných a soukromých investic.

A.3) Výchozí podklady

Základním podkladem je aktualizovaný Územní generel Mattoni Arena – AC Start z května 2026, který navazuje na analytickou část územního generelu (01/2024) a syntetizuje zjištěné limity, potřeby a rozvojové příležitosti území.

Při zpracování územní studie byly zohledněny zejména následující dokumenty:

- platný Územní plán Karlovy Vary;
- platná katastrální mapa a aktuální údaje katastru nemovitostí;
- dostupné datové a mapové podklady Kanceláře architekta města Karlovy Vary, zveřejněné prostřednictvím portálu Data o městě <https://data-kam-kv.hub.arcgis.com/>;
- Strategie KV*2040, 12/2021;
- Plán rozvoje cyklopropravy pro Karlovy Vary 2025+;
- Koncepce fotbalových hřišť v Karlových Varech, Atelier Fiala Jung, 03/2022;

A.4) Vztah k územně plánovací dokumentaci a cílům územního plánování

Navržené řešení rozvíjí stávající sportovní a rekreační využití území a podporuje hospodárné využití existující veřejné infrastruktury. Konceptce upřednostňuje rozvoj uvnitř stabilizovaného městského území, koordinaci jednotlivých záměrů, ochranu veřejných prostranství a zeleně a zlepšení podmínek pro pěší, cyklistickou a veřejnou dopravu.

Územní studie vychází z platného Územního plánu Karlovy Vary, navržené řešení je s touto územně plánovací dokumentací v souladu a respektuje stanovené podmínky využití jednotlivých ploch. Studie nemá ambici platný územní plán měnit ani navrhopvat změny funkčního využití vymezených ploch; v jeho rámci pouze podrobněji prověřuje a koordinuje dlouhodobé prostorové, funkční a provozní uspořádání sportovního areálu.

B) ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

B.1) Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje soubor sportovních a rekreačních ploch KV Arena – AC Start v městské části Tuhnice. Těžiště území tvoří Mattoni Arena, Hala míčových sportů, bazénové centrum, atletický stadion AC Start, tenisový areál Lokomotiva Karlovy Vary, areál SKP Hvězda a navazující venkovní sportoviště. Součástí řešení je rovněž Tuhnická louka a plocha mezi ulicí Bečovská a sportovním areálem.

Území je vymezeno v grafické části studie, jedná se o plochu přibližně 219 870 m².

Přesný výčet dotčených pozemků je uveden v příloze č.1 *Soupis parcel v řešeném území*

B.2) Charakteristika řešeného území a jeho hodnoty

Řešené území představuje nejvýznamnější souvislou plochu určenou pro sport ve městě Karlovy Vary. Jeho hodnotou je koncentrace sportovních zařízení rozdílného měřítka a charakteru, možnost sdílení dopravní a technické infrastruktury a vazba na rozsáhlé rekreační plochy zeleně.

Urbanistická struktura je tvořena solitérními sportovními objekty, otevřenými hřišti, parkovacími plochami, areálovými komunikacemi a plochami zeleně. Významným prostorovým prvkem je atletický stadion s modelovaným terénním valem. Val chrání atletický ovál před nepříznivým prouděním větru a současně vytváří charakteristický krajinný rámec stadionu. Jeho ochranná a prostorotvorná funkce musí být při nové výstavbě zachována.

Významnou přírodní a rekreační hodnotou je Tuhnická louka. Její otevřený krajinný charakter umožňuje neorganizovaný sport, pobyt a rekreaci v přírodním prostředí. Návrh zde nepředpokládá plošnou stavební transformaci, ale pouze citlivé revitalizační a doplňkové zásahy.

Zásadními problémy území jsou omezená prostupnost mezi jednotlivými sportovními areály, bariéra v podobě železniční trati, neúplná okružní dopravní vazba, vysoký podíl povrchového parkování a rozdílné majetkoprávní podmínky v jednotlivých částech areálu.

B.3) Vazby na širší území

Sportovní areál je součástí širší městské struktury Tuhnic a je významným cílem celoměstské i regionální dopravy. Dopravní vazby jsou vedeny zejména prostřednictvím ulice Západní a navazující sítě místních komunikací. Důležitým prvkem dopravní obslužnosti území jsou zastávky městské hromadné dopravy, doplněné železniční stanicí Karlovy Vary–Aréna.

V severovýchodní části území je důležitá vazba na rozvojovou lokalitu Kattenbeck a na osu ulice Bečovská. V jižní a jihovýchodní části je klíčová vazba na Tuhnickou louku a areál SKP Hvězda. Překonání železniční trati je koncepčně navrženo formou pěšího propojení; přesná poloha a forma přemostění nejsou územní studií závazně určeny a musí být samostatně technicky prověřeny.

B.4) Návrh urbanistické koncepce

Určujícím principem urbanistické koncepce je rozvoj sportovního areálu jako propojeného a prostupného celku. Jednotlivé sportovní objekty, realizované postupně jako samostatné investice, jsou začleněny do společného systému.

Území je členěno na plochy stabilizované, transformační, rozvojové a plochy územní rezervy. Toto členění umožňuje postupný rozvoj bez narušení stávajícího provozu a současně chrání plochy potřebné pro dlouhodobé záměry.

Nová zástavba je soustředěna zejména do ploch, které přímo navazují na stávající sportoviště a mohou využívat jejich provozní a technické zázemí. Podporováno je funkční a prostorové propojování objektů, sdílení zázemí a víceúčelové využití. Architektonická podoba významných veřejných staveb má být prověřena samostatnou architektonickou studií nebo soutěží.

Hlavní veřejný prostor je koncipován jako okružní sportovní promenáda propojující Mattoni Arenu, atletický stadion, bazénové centrum, tenisový areál a další sportoviště. Na tuto osu navazují předprostory hlavních vstupů do výše zmíněných sportovišť, pobytové plochy a zelené rekreační plochy.

B.5) Koncepce využití a členění území

Koncepce rozlišuje následující základní typy ploch:

- stabilizované plochy, ve kterých jsou přípustné především udržovací, modernizační a kvalitativní zásahy při zachování stávající funkce a prostorové struktury;
- stabilizované plochy zeleně, určené k údržbě, revitalizaci a doplnění drobných prvků bez narušení hlavních rekreačních a krajinných funkcí;
- transformační plochy, určené k přestavbě stávající zástavby nebo zásadní změně jejího prostorového a provozního uspořádání;
- rozvojové plochy, ve kterých se soustřeďuje nová sportovní výstavba a související provozní zázemí;
- plochy územní rezervy, které chrání prostor pro možné budoucí využití a v současnosti umožňují pouze takové zásahy, které budoucí rozvoj neznemožní ani podstatně neztíží.

Podrobné podmínky jednotlivých ploch jsou stanoveny v části C.2.

B.6) Veřejná prostranství, zeleň a krajinné řešení

Systém veřejných prostranství je založen na propojování vstupů do jednotlivých sportovišť a odstraňování bariér v území. Do tohoto systému je začleněna také plocha Tuhnické louky. Pobytové plochy mají umožňovat rekreační a společenské využití území i mimo dobu konání sportovních akcí.

Okružní sportovní promenáda má být řešena jako prostorově integrovaný koridor kombinující pěší pohyb, cyklistickou dopravu, nezbytnou dopravní obsluhu, parkovací stání a liniovou zeleň. Konkrétní šířkové a materiálové řešení není součástí územní studie.

Tuhnická louka je stabilizována jako rekreační plocha zeleně. Navržena je revitalizace workoutového a dětského hřiště, vytvoření značených nepevných běžeckých okruhů o délce 500 m a 1 000 m a doplnění klidových a odpočinkových míst. Zásahy musí respektovat přírodní podmínky a zachovat otevřený charakter louky.

Mezi obytnou strukturou ulice Bečovská a navrženými veřejnými hřišti je zachován pás vzrostlé zeleně a terénní zlom. Tento pás plní funkci pohledového a hlukového filtru a musí být při rozvoji území zachován a vhodně doplněn.

B.7) Dopravní infrastruktura

B.7.1 Automobilová doprava a dopravní obsluha

Dopravní koncepce vychází ze zachování a postupného doplnění okružní komunikace kolem atletického stadionu. Navrženo je dokončení propojení v úseku mezi bazénovým centrem a tenisovým areálem. V severní části území je chráněna územní rezerva pro obslužnou komunikaci navazující na uliční síť rozvojového území Kattenbeck.

Schéma dopravních vazeb vymezuje principy napojení a obsluhy, nikoliv přesné trasování a technické parametry jednotlivých komunikací. Důležité vstupy do sportovních areálů musí zůstat dopravně obslužné včetně zajištění zásobování, obsluhy integrovaného záchranného systému a bezbariérového přístupu.

B.7.2 Doprava v klidu

Stávající povrchové parkování u Mattoni Areny je stabilizováno jako hlavní plocha dopravy v klidu. S postupným rozvojem a zahušťováním sportovního areálu se předpokládá zvýšení nároků na parkovací kapacitu. Studie proto vymezuje prostorovou rezervu o ploše přibližně 2 150 m² pro umístění vícepodlažního parkovacího objektu.

Při orientačním pětipodlažním řešení lze uvažovat s kapacitou přibližně 400 stání. Skutečná kapacita, počet podlaží, dopravní napojení a organizace provozu musí být ověřeny dopravní a architektonickou studií. Parkovací objekt má být navržen s důrazem na kvalitní začlenění do areálu, aktivní a bezpečný parter a vhodné vegetační řešení okolních ploch.

Parkovací potřeby jednotlivých sportovišť mají být řešeny koordinovaně. Upřednostňuje se sdílení parkovacích kapacit s ohledem na rozdílné časové režimy provozu před vznikem samostatných rozsáhlých povrchových parkovišť v rámci sportovišť.

B.7.3 Pěší doprava

Návrh posiluje čtyři základní pěší vazby:

- páteřní osu mezi zastávkou městské hromadné dopravy a železniční stanicí napříč sportovním areálem;
- propojení sportovního areálu s Tuhnickou loukou a navazujícími volnočasovými plochami za železniční tratí;
- dokončení okružního pěšího propojení po obvodu atletického stadionu;
- pěší osu podél ulice Bečovská propojující areál s městskou čtvrtí Tuhnice a rozvojovým územím Kattenbeck.

Pěší trasy musí být řešeny jako souvislé, bezpečné, bezbariérové a přehledné. Předprostory významných sportovišť mají současně plnit pobytovou a orientační funkci.

B.7.4 Cyklistická doprava

Cílem je zajištění základní cyklistické obslužnosti území a bezpečného dojezdu ke sportovištím. Řešení vychází z nadřazeného koncepčního dokumentu – cyklogenerelu města Karlovy Vary. Cyklistická doprava je přednostně vedena v rámci stávajících nebo navržených komunikací, samostatné kapacitní cyklostezky nejsou nezbytnou součástí řešení.

B.8) Technická infrastruktura

Územní studie vychází z dostupných údajů o stávajícím stavu a poloze technické infrastruktury. Polohy stávajících páteřních tras se nemění a jednotlivé rozvojové záměry budou přednostně napojovány na stávající systémy areálu a města.

V řešeném území jsou evidovány zejména vodovodní a kanalizační řady včetně ochranných pásem. Jejich přesná poloha, kapacita a podmínky napojení musí být před zpracováním navazující projektové dokumentace ověřeny u příslušných vlastníků a správců.

Dešťové vody mají být v maximální možné míře zadržovány v místě vzniku. Upřednostňuje se vsakování, akumulace, odvádění do vegetačních ploch a využití propustných nebo polopropustných povrchů, pokud to místní podmínky umožní.

Podrobné řešení technické infrastruktury není předmětem územní studie. Konkrétní kapacity, trasy nových sítí a způsob napojení jednotlivých objektů budou řešeny v navazujících stupních projektové dokumentace.

B.9) Limity využití území a majetkové vztahy

Navržené řešení respektuje všechny limity využití území vyplývající z právních předpisů, územně plánovací dokumentace, územně analytických podkladů a aktuálních údajů vlastníků a správců dopravní a technické infrastruktury.

Jedná se zejména o následující limity a skutečnosti ovlivňující řešené území:

- ochranné pásmo železniční dráhy zasahující do jižní části sportovního areálu;
- ochranná pásma vodovodních a kanalizačních řadů a další technické infrastruktury;
- terénní val atletického stadionu s významnou ochrannou funkcí proti nepříznivému proudění větru;
- pozemky ve vlastnictví jiných osob než statutárního města Karlovy Vary, které zasahují do některých rozvojových a transformačních ploch;
- potřeba zachování dopravního přístupu k jednotlivým sportovištím a železniční stanici;
- potřeba ochrany stávající vzrostlé zeleně, rekreačního charakteru Tuhnické louky a zeleného pásu podél ulice Bečovská.

Realizace záměrů zasahujících na pozemky ve vlastnictví jiných osob je podmíněna majetkoprávním vypořádáním nebo jinou právní formou zajištění využití.

B.10) Etapizace a koordinace záměrů

Rozvoj území je dlouhodobý a musí umožnit samostatnou realizaci jednotlivých staveb bez narušení provozu stávajících sportovišť. Pořadí realizace není stanoveno pevnou časovou posloupností, jednotlivé záměry mohou být uskutečňovány podle potřeb města, připravenosti projektů, majetkoprávních podmínek a dostupnosti finančních prostředků.

Přednostně mají být realizovány zásahy, které zvyšují prostupnost a funkčnost celého areálu nebo podmiňují více navazujících investic. Jedná se zejména o:

- ochranu a postupné doplnění okružní komunikační a pěší struktury;
- zajištění pěšího a cyklistického propojení hlavních cílů v území;
- koordinaci rozvojových záměrů s kapacitami parkování a technické infrastruktury;
- ochranu prostorové rezervy pro pěší překonání železniční trati;
- ochranu ploch potřebných pro atletický tunel, rozšíření bazénového centra a parkovací objekt;
- revitalizaci veřejných prostranství, zeleně a pobytových ploch.

Každý dílčí projekt musí doložit soulad s celkovou koncepcí studie a prokázat, že neznemožní nebo podstatně neztíží realizaci ostatních záměrů.

B.11) Vyhodnocení předpokládaných vlivů řešení

Navržené řešení využívá převážně stávající sportovní a městské území a soustřeďuje rozvoj do návaznosti na existující infrastrukturu. Tím omezuje potřebu dalšího záboru volné krajiny a podporuje efektivní využití veřejných investic.

Pozitivním vlivem je zvýšení nabídky sportovních a rekreačních aktivit, zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti, rozvoj veřejných prostranství a posílení rekreační funkce zeleně. Rizikem je zvýšení dopravní zátěže, hluku, světelných emisí a podílu zpevněných ploch. Tyto vlivy musí být omezeny koordinovaným řešením dopravy, sdílením parkovacích kapacit, hospodařením s dešťovou vodou, ochranou zeleně a vhodným umístěním osvětlení.

Záměry v blízkosti železniční trati, obytného území a přírodních ploch musí být v navazujících stupních prověřeny z hlediska hluku, bezpečnosti, světelného rušení, ochrany přírody a krajiny a dalších dotčených veřejných zájmů.

C) PODMÍNKY A ZÁSADY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Následující podmínky vyjadřují doporučené zásady územní studie jako odborného územně plánovacího podkladu. Územní studie sama není závaznou územně plánovací dokumentací.

C.1) Společné zásady

- Zachovat převažující sportovní a rekreační charakter území.
- Jednotlivé záměry koordinovat s celkovou urbanistickou koncepcí areálu.
- Zachovat a rozvíjet souvislý systém pěších a cyklistických propojení.

- Při umísťování staveb respektovat hlavní komunikační koridory, veřejná prostranství, ochranná pásma a prostorové rezervy.
- Minimalizovat rozsah nových povrchových parkovišť; preferovat sdílení kapacit a prostorově úsporné formy parkování.
- Chránit vzrostlou zeleň a rekreační charakter Tuhnické louky.
- Zachovat terénní val atletického stadionu případně jej nahradit obdobnou hmotou
- Významné veřejné stavby a veřejná prostranství prověřit architektonickou studií nebo architektonickou soutěží.
- Zajistit bezbariérovost hlavních tras a vstupů do sportovišť.

C.2) Podmínky pro jednotlivé funkční části

A-01 – Sportovní zázemí atletického stadionu

Charakter plochy	rozvojová plocha; výměra cca 7 500 m ²
Hlavní využití	Krytý atletický tunel, šatny, sprchy, sklady, technické a provozní zázemí atletického stadionu a související sportovní funkce. V nadstavbě nad tunelem se předpokládá umístění drobných kancelářských prostor. Součástí plochy mohou být rovněž prostory pro ubytování s kapacitou přibližně 100 osob.
Zásady řešení	Uvažuje se tréninkový prostor délky přibližně 100–120 m a šířky 15–25 m. Nová zástavba musí respektovat ochrannou funkci terénního valu a případně jej svou hmotou doplnit či nahradit. Hmotu je vhodné zapustit do terénu a provozní zázemí řešit vícepodlažně, aby byly omezeny plošné nároky. V nadstavbě nad tunelem lze umístit drobné kancelářské prostory související s provozem sportovního areálu. Ubytovací část s kapacitou přibližně 100 osob musí být provozně oddělena od tréninkových a technických prostor a musí mít zajištěn samostatný přístup. Její umístění a prostorové řešení musí zohlednit hlukovou zátěž sportovního areálu a zajistit odpovídající podmínky pro pobytové místnosti. Dopravní obsluha, zásobování a případné krátkodobé zastavení pro ubytovací část musí být řešeny mimo hlavní pěší trasy. Záměr bude prověřen samostatnou architektonickou studií.

A-02 – Volejbalové a beachvolejbalové kurty

Charakter plochy	rozvojová plocha; výměra cca 7 100 m ²
Hlavní využití	Venkovní volejbalové a beachvolejbalové kurty, klubové zázemí, šatny, hygienické zázemí a občerstvení.
Zásady řešení	Maximalizovat plochu sportoviště – kurtů. Provozní objekt má vytvářet identifikační bod sportoviště. Případné umístění snack baru má podpořit veřejné využití území a má být přístupný veřejnosti. Dopravní obslužnost navazuje na okružní komunikaci.

A-03 – Tenisový areál

Charakter plochy	rozvojová plocha; výměra cca 10 700 m ²
Hlavní využití	Krytá tenisová hala, venkovní kurty, klubovna, provozní a návštěvnické zázemí doplněné případně o občerstvení
Zásady řešení	Krytá hala se předpokládá maximálně pro tři tenisové kurty. Stávající klubovna může být stavebně nebo provozně doplněna a využita také jako veřejně přístupný snack bar s terasou. V jižní části musí být zachována prostorová rezerva pro budoucí pěší propojení přes železniční trať. Dopravní obslužnost navazuje na okružní komunikaci.

A-04 – Rozšíření bazénového centra

Charakter plochy	rozvojová plocha; výměra cca 12 900 m ²
Hlavní využití	Krytý padesátimetrový bazén s osmi drahami, šatnové a provozní zázemí, tribuna, bistro, propojovací krček a související venkovní pobytové plochy.
Zásady řešení	Nový objekt musí být provozně propojen se stávajícím bazénovým centrem a umožnit tak návštěvníkům využívat celé bazénové centrum. Musí být zachována dopravní obslužnost a zásobování stávajícího i nového bazénu.

A-05 – Univerzální tréninková hala MIC2

Charakter plochy	rozvojová plocha; výměra cca 4 400 m ²
Hlavní využití	Tréninková hala pro halové míčové sporty, zejména volejbal, florbal, sportovní gymnastiku a hasičský sport se souvisejícím sportovním, technickým a provozním zázemím.
Zásady řešení	Hala by měla společně se stávající Halou míčových sportů tvořit provozně a prostorově propojený celek se sdíleným zázemím. Musí být umožněn samostatný i souběžný provoz obou hal. Výstavbou nesmí být omezena pěší ani dopravní dostupnost železniční stanice.

B-01 – Hlavní provozní budova atletického stadionu

Charakter plochy	transformační plocha; výměra cca 9 500 m ²
Hlavní využití	Provozní a reprezentační zázemí atletického stadionu, tréninkové a regenerační funkce, administrativa, stravování, zdravotnické a fyzioterapeutické služby a případné ubytování související se sportovní činností.
Zásady řešení	Objekt má být funkčně a provozně provázán s atletickým stadionem a může být řešen jako vícepodlažní. Hmotové řešení má reagovat na křivku oválu a terénní modelaci ochranného valu.

B-02 – Areál SKP Hvězda a haly úpolových sportů

Charakter plochy	transformační plocha; výměra cca 16 000 m ²
Hlavní využití	Venkovní hřiště pro fotbal a ragby, haly úpolových sportů, víceúčelová tréninková hala, šatny, sklady, technické a administrativní zázemí a parkování v areálu.
Zásady řešení	Preferuje se konverze a dostavba stávajících objektů s maximálním využitím stávajících částí. Hrací plocha bude kvalitativně upravena, oplocena a osvětlena. Sportoviště má umožňovat sdílené využití školami a sportovními organizacemi. Parkování se řeší v rámci areálu. Pro další rozvoj sportoviště lze prověřit také objekt bývalé Policie ČR ve vlastnictví města.

C-01 – Tribuna atletického stadionu

Charakter plochy	stabilizovaná plocha
Hlavní využití	Stávající krytá tribuna atletického stadionu a bezprostředně související návštěvnické zázemí.
Zásady řešení	Přípustné jsou udržovací, stavebně-technické a modernizační zásahy sloužící bezpečnému a kvalitnímu provozu. Hlavní návštěvnický vstup je orientován k parkovišti. V jeho předprostoru lze umístit drobné doplňkové objekty, zejména prodej vstupenek a občerstvení.

C-02 – Parkovací plochy a rezerva pro parkovací dům

Charakter plochy	stabilizovaná plocha; výměra cca 10 000 m ²
Hlavní využití	Doprava v klidu, související dopravní a technická infrastruktura a prostorová rezerva pro vícepodlažní parkovací objekt.
Zásady řešení	Stávající parkovací funkce se zachovává. V ploše přibližně 2 150 m ² je možné umístit parkovací objekt; orientačně se uvažuje s pěti podlažími a kapacitou kolem 400 stání. Návrh musí zachovat bezpečné pěší vazby mezi Mattoni Arenou, bazénovým centrem, halami a atletickým stadionem a respektovat stávající páteřní inženýrské sítě.

C-03 – Tuhnická louka

Charakter plochy	stabilizovaná plocha rekreační zeleně výměra cca 29 000 m ²
Hlavní využití	Rekreace, neorganizovaný sport a pobyt v přírodním prostředí; workoutové a dětské hřiště, nebezpečné běžecké okruhy a drobný mobiliář.
Zásady řešení	Přípustné jsou pouze udržovací, revitalizační a drobné doplňkové zásahy, které nenaruší otevřený krajinný charakter a hlavní funkci zeleně. Je žádoucí zajistit pěší propojení přes železniční trať a propojit tak Tuhnickou louku s areálem Mattoni Areny.

D-01 – Veřejné sportovní a volnočasové hřiště

Charakter plochy	plocha územní rezervy; výměra cca 14 900 m ²
Hlavní využití	Soustava veřejných multifunkčních hřišť, rozběhová dráha délky 60 m, parková úprava, hygienické a provozní zázemí a případně dočasné stavby venkovních kurtů pro raketové sporty (např. padel).
Zásady řešení	Plocha je navržena jako veřejně přístupný areál volnočasových sportovišť pro širokou veřejnost, užívaný bezplatně a bez omezení vstupem. Sportoviště budou vybavena osvětlením a veřejně přístupným hygienickým zázemím. Plocha současně vytváří přechod mezi rozvojovou městskou strukturou Kattenbeck a sportovním areálem. Podél ulice Bečovská bude zachován souvislý pás zeleně plnící funkci vizuálního a hlukového filtru. V rámci plochy bude zachován vysoký podíl zeleně, minimálně 70 % její celkové výměry. V jižní části se vymezuje prostorová rezerva pro doplňkové, případně dočasné a stavebně nenáročné sportovní využití, například pro umístění padelových kurtů.

KARLOVY VARY, TUHNICE

ÚZEMNÍ STUDIE KV ARÉNA – AC START

příloha č.1 – Soupis parcel v řešeném území

Pořadí	Katastrální území	Parcelní číslo	Výměra parcely dle RÚIAN (m²)	Orientační podíl parcely v území	Zařazení	Kód KÚ
1	Karlovy Vary	1808	9 504	3,4%	Hraniční – možný dotyk	663433
2	Karlovy Vary	3439/1	30 353	3,7%	Hraniční – možný dotyk	663433
3	Karlovy Vary	3445/7	865	13,3%	Částečně zasažená	663433
4	Karlovy Vary	3455	28 667	0,0%	Hraniční – možný dotyk	663433
5	Karlovy Vary	3460/20	35	84,4%	Částečně zasažená	663433
6	Karlovy Vary	3460/23	708	14,9%	Částečně zasažená	663433
7	Karlovy Vary	3460/27	65	44,5%	Částečně zasažená	663433
8	Karlovy Vary	3461/1	8 794	28,8%	Částečně zasažená	663433
9	Tuhnice	109/32	2 428	16,9%	Částečně zasažená	663492
10	Tuhnice	109/41	9 234	0,1%	Hraniční – možný dotyk	663492
11	Tuhnice	109/46	1 441	20,1%	Částečně zasažená	663492
12	Tuhnice	125/1	4 285	100,0%	Uvnitř	663492
13	Tuhnice	125/18	138	95,7%	Uvnitř	663492
14	Tuhnice	125/19	565	100,0%	Uvnitř	663492
15	Tuhnice	125/103	3 267	100,0%	Uvnitř	663492
16	Tuhnice	125/104	3 191	100,0%	Uvnitř	663492
17	Tuhnice	125/105	55	100,0%	Uvnitř	663492
18	Tuhnice	125/106	14	100,0%	Uvnitř	663492
19	Tuhnice	125/107	16	100,0%	Uvnitř	663492
20	Tuhnice	125/108	15	100,0%	Uvnitř	663492
21	Tuhnice	125/109	53	100,0%	Uvnitř	663492
22	Tuhnice	125/110	20	100,0%	Uvnitř	663492
23	Tuhnice	125/111	21	100,0%	Uvnitř	663492
24	Tuhnice	125/112	19	100,0%	Uvnitř	663492
25	Tuhnice	125/113	55	100,0%	Uvnitř	663492
26	Tuhnice	125/114	55	100,0%	Uvnitř	663492
27	Tuhnice	125/115	19	100,0%	Uvnitř	663492
28	Tuhnice	125/116	31	100,0%	Uvnitř	663492
29	Tuhnice	125/117	20	100,0%	Uvnitř	663492
30	Tuhnice	125/118	38	100,0%	Uvnitř	663492
31	Tuhnice	125/119	42	100,0%	Uvnitř	663492
32	Tuhnice	125/120	38	100,0%	Uvnitř	663492
33	Tuhnice	125/121	23	100,0%	Uvnitř	663492
34	Tuhnice	125/122	13 433	74,7%	Částečně zasažená	663492
35	Tuhnice	125/123	4 090	100,0%	Uvnitř	663492
36	Tuhnice	125/124	499	100,0%	Uvnitř	663492
37	Tuhnice	125/125	3 062	100,0%	Uvnitř	663492
38	Tuhnice	125/126	314	100,0%	Uvnitř	663492
39	Tuhnice	125/127	39	100,0%	Uvnitř	663492
40	Tuhnice	125/128	73	100,0%	Uvnitř	663492
41	Tuhnice	125/129	55	100,0%	Uvnitř	663492
42	Tuhnice	125/130	73	100,0%	Uvnitř	663492
43	Tuhnice	125/131	40	100,0%	Uvnitř	663492
44	Tuhnice	125/132	37	100,0%	Uvnitř	663492
45	Tuhnice	125/137	102	100,0%	Uvnitř	663492
46	Tuhnice	125/138	76	100,0%	Uvnitř	663492
47	Tuhnice	125/141	17	100,0%	Uvnitř	663492
48	Tuhnice	125/142	15	100,0%	Uvnitř	663492
49	Tuhnice	127/1	1 151	3,8%	Hraniční – možný dotyk	663492
50	Tuhnice	128	158	5,4%	Částečně zasažená	663492
51	Tuhnice	129/2	49	100,0%	Uvnitř	663492

52	Tuhnice	132/1	637	2,9%	Hraniční – možný dotyk	663492
53	Tuhnice	133/1	1 066	24,4%	Částečně zasažená	663492
54	Tuhnice	133/2	97	2,5%	Hraniční – možný dotyk	663492
55	Tuhnice	133/3	108	6,7%	Částečně zasažená	663492
56	Tuhnice	135	1 186	43,5%	Částečně zasažená	663492
57	Tuhnice	136/1	5 140	100,0%	Uvnitř	663492
58	Tuhnice	136/2	6 033	100,0%	Uvnitř	663492
59	Tuhnice	136/4	338	100,0%	Uvnitř	663492
60	Tuhnice	136/5	89	100,0%	Uvnitř	663492
61	Tuhnice	136/6	39	100,0%	Uvnitř	663492
62	Tuhnice	136/7	158	100,0%	Uvnitř	663492
63	Tuhnice	136/8	473	99,3%	Uvnitř	663492
64	Tuhnice	136/15	2 851	100,0%	Uvnitř	663492
65	Tuhnice	136/16	2 083	100,0%	Uvnitř	663492
66	Tuhnice	136/17	198	100,0%	Uvnitř	663492
67	Tuhnice	136/18	159	100,0%	Uvnitř	663492
68	Tuhnice	136/19	162	100,0%	Uvnitř	663492
69	Tuhnice	136/20	75	100,0%	Uvnitř	663492
70	Tuhnice	136/21	51	100,0%	Uvnitř	663492
71	Tuhnice	136/22	261	100,0%	Uvnitř	663492
72	Tuhnice	136/23	69	100,0%	Uvnitř	663492
73	Tuhnice	136/24	66	100,0%	Uvnitř	663492
74	Tuhnice	136/25	128	100,0%	Uvnitř	663492
75	Tuhnice	136/26	83	100,0%	Uvnitř	663492
76	Tuhnice	136/27	44	100,0%	Uvnitř	663492
77	Tuhnice	136/30	50	100,0%	Uvnitř	663492
78	Tuhnice	136/31	357	100,0%	Uvnitř	663492
79	Tuhnice	136/32	213	100,0%	Uvnitř	663492
80	Tuhnice	137/1	1 648	100,0%	Uvnitř	663492
81	Tuhnice	137/3	6 197	100,0%	Uvnitř	663492
82	Tuhnice	138/1	969	100,0%	Uvnitř	663492
83	Tuhnice	138/2	4 299	100,0%	Uvnitř	663492
84	Tuhnice	138/3	223	100,0%	Uvnitř	663492
85	Tuhnice	138/7	47	100,0%	Uvnitř	663492
86	Tuhnice	138/8	16 173	100,0%	Uvnitř	663492
87	Tuhnice	138/9	2 625	100,0%	Uvnitř	663492
88	Tuhnice	138/10	2 361	100,0%	Uvnitř	663492
89	Tuhnice	138/14	602	100,0%	Uvnitř	663492
90	Tuhnice	138/15	3 331	100,0%	Uvnitř	663492
91	Tuhnice	138/16	55	100,0%	Uvnitř	663492
92	Tuhnice	138/18	183	100,0%	Uvnitř	663492
93	Tuhnice	138/19	215	100,0%	Uvnitř	663492
94	Tuhnice	138/20	75	100,0%	Uvnitř	663492
95	Tuhnice	138/22	145	100,0%	Uvnitř	663492
96	Tuhnice	139/1	8 093	100,0%	Uvnitř	663492
97	Tuhnice	139/2	130	100,0%	Uvnitř	663492
98	Tuhnice	139/5	881	100,0%	Uvnitř	663492
99	Tuhnice	139/6	6 446	100,0%	Uvnitř	663492
100	Tuhnice	140	59	100,0%	Uvnitř	663492
101	Tuhnice	141/1	828	100,0%	Uvnitř	663492
102	Tuhnice	141/2	253	100,0%	Uvnitř	663492
103	Tuhnice	141/3	1 090	100,0%	Uvnitř	663492

104	Tuhnice	141/4	195	100,0%	Uvnitř	663492
105	Tuhnice	141/10	253	100,0%	Uvnitř	663492
106	Tuhnice	141/15	802	100,0%	Uvnitř	663492
107	Tuhnice	141/16	32 991	100,0%	Uvnitř	663492
108	Tuhnice	141/19	339	100,0%	Uvnitř	663492
109	Tuhnice	141/20	193	100,0%	Uvnitř	663492
110	Tuhnice	142/1	2 371	96,5%	Uvnitř	663492
111	Tuhnice	142/7	785	47,0%	Částečně zasažená	663492
112	Tuhnice	142/13	104	70,4%	Částečně zasažená	663492
113	Tuhnice	142/14	1 155	23,4%	Částečně zasažená	663492
114	Tuhnice	142/17	758	100,0%	Uvnitř	663492
115	Tuhnice	142/19	375	100,0%	Uvnitř	663492
116	Tuhnice	142/20	89	100,0%	Uvnitř	663492
117	Tuhnice	142/21	262	82,3%	Částečně zasažená	663492
118	Tuhnice	142/23	617	20,9%	Částečně zasažená	663492
119	Tuhnice	143/1	513	100,0%	Uvnitř	663492
120	Tuhnice	144/1	4 090	14,2%	Částečně zasažená	663492
121	Tuhnice	144/2	12 044	100,0%	Uvnitř	663492
122	Tuhnice	144/5	1 201	69,9%	Částečně zasažená	663492
123	Tuhnice	227/1	29 184	99,3%	Uvnitř	663492
124	Tuhnice	227/3	580	73,4%	Částečně zasažená	663492
125	Tuhnice	227/5	175	100,0%	Uvnitř	663492
126	Tuhnice	227/6	160	14,0%	Částečně zasažená	663492
127	Tuhnice	227/7	4	40,0%	Částečně zasažená	663492
128	Tuhnice	228/1	1 706	2,8%	Hraniční – možný dotyk	663492
129	Tuhnice	228/5	45	70,4%	Částečně zasažená	663492
130	Tuhnice	228/52	22	1,1%	Hraniční – možný dotyk	663492
131	Tuhnice	228/55	470	46,8%	Částečně zasažená	663492
132	Tuhnice	228/99	416	0,2%	Hraniční – možný dotyk	663492
133	Tuhnice	228/100	510	3,3%	Hraniční – možný dotyk	663492
134	Tuhnice	228/101	504	4,1%	Hraniční – možný dotyk	663492
135	Tuhnice	228/102	482	0,4%	Hraniční – možný dotyk	663492
136	Tuhnice	228/105	450	52,0%	Částečně zasažená	663492
137	Tuhnice	237/1	210	100,0%	Uvnitř	663492
138	Tuhnice	237/2	141	100,0%	Uvnitř	663492
139	Tuhnice	238/1	10 983	100,0%	Uvnitř	663492
140	Tuhnice	238/16	22	100,0%	Uvnitř	663492
141	Tuhnice	238/17	20	100,0%	Uvnitř	663492
142	Tuhnice	238/18	751	100,0%	Uvnitř	663492
143	Tuhnice	238/19	780	100,0%	Uvnitř	663492
144	Tuhnice	238/20	370	100,0%	Uvnitř	663492
145	Tuhnice	238/21	74	100,0%	Uvnitř	663492
146	Tuhnice	238/22	26	100,0%	Uvnitř	663492
147	Tuhnice	238/23	21	100,0%	Uvnitř	663492
148	Tuhnice	238/24	21	100,0%	Uvnitř	663492
149	Tuhnice	238/25	21	100,0%	Uvnitř	663492
150	Tuhnice	238/26	21	100,0%	Uvnitř	663492
151	Tuhnice	238/27	24	100,0%	Uvnitř	663492
152	Tuhnice	238/28	7	100,0%	Uvnitř	663492
153	Tuhnice	238/29	22	100,0%	Uvnitř	663492
154	Tuhnice	238/30	21	100,0%	Uvnitř	663492
155	Tuhnice	238/31	21	100,0%	Uvnitř	663492

156	Tuhnice	238/32	40	100,0%	Uvnitř	663492
157	Tuhnice	238/33	1 461	100,0%	Uvnitř	663492
158	Tuhnice	238/34	1 183	100,0%	Uvnitř	663492
159	Tuhnice	239	143	14,0%	Částečně zasažená	663492
160	Tuhnice	240/1	1 624	11,4%	Částečně zasažená	663492
161	Tuhnice	240/2	332	14,8%	Částečně zasažená	663492
162	Tuhnice	242/1	1 328	0,2%	Hraniční – možný dotyk	663492
163	Tuhnice	283/1	13 862	5,3%	Částečně zasažená	663492
164	Tuhnice	283/5	19	68,6%	Částečně zasažená	663492
165	Tuhnice	283/6	18	100,0%	Uvnitř	663492
166	Tuhnice	283/7	18	100,0%	Uvnitř	663492
167	Tuhnice	283/8	20	100,0%	Uvnitř	663492
168	Tuhnice	590/1	12 842	70,5%	Částečně zasažená	663492
169	Tuhnice	591/1	20 699	25,1%	Částečně zasažená	663492
170	Tuhnice	591/3	1 636	2,3%	Hraniční – možný dotyk	663492
171	Tuhnice	591/4	766	100,0%	Uvnitř	663492
172	Tuhnice	591/15	638	100,0%	Uvnitř	663492
173	Tuhnice	591/24	338	65,6%	Částečně zasažená	663492
174	Tuhnice	591/58	76	100,0%	Uvnitř	663492
175	Tuhnice	591/59	69	100,0%	Uvnitř	663492
176	Tuhnice	591/62	212	100,0%	Uvnitř	663492
177	Tuhnice	591/66	1	100,0%	Uvnitř	663492
178	Tuhnice	591/67	2	100,0%	Uvnitř	663492
179	Tuhnice	594/2	120	100,0%	Uvnitř	663492
180	Tuhnice	596	1 223	43,6%	Částečně zasažená	663492
181	Tuhnice	598/1	2 300	88,1%	Částečně zasažená	663492
182	Tuhnice	598/3	271	100,0%	Uvnitř	663492
183	Tuhnice	598/4	2 575	100,0%	Uvnitř	663492
184	Tuhnice	598/6	17	100,0%	Uvnitř	663492
185	Tuhnice	598/18	2 981	100,0%	Uvnitř	663492
186	Tuhnice	598/19	696	100,0%	Uvnitř	663492
187	Tuhnice	598/21	665	100,0%	Uvnitř	663492
188	Tuhnice	598/22	1 485	100,0%	Uvnitř	663492
189	Tuhnice	598/23	5	100,0%	Uvnitř	663492
190	Tuhnice	598/24	46	100,0%	Uvnitř	663492
191	Tuhnice	598/25	15	100,0%	Uvnitř	663492
192	Tuhnice	598/26	472	100,0%	Uvnitř	663492
193	Tuhnice	598/27	1 020	100,0%	Uvnitř	663492
194	Tuhnice	598/28	15	100,0%	Uvnitř	663492
195	Tuhnice	598/29	145	100,0%	Uvnitř	663492
196	Tuhnice	614/1	1 846	2,1%	Hraniční – možný dotyk	663492
197	Tuhnice	618/1	923	53,5%	Částečně zasažená	663492
198	Tuhnice	618/2	59	52,6%	Částečně zasažená	663492
199	Tuhnice	620/1	2 109	62,0%	Částečně zasažená	663492
200	Tuhnice	620/2	20	100,0%	Uvnitř	663492
201	Tuhnice	620/3	19	100,0%	Uvnitř	663492
202	Tuhnice	620/4	18	100,0%	Uvnitř	663492
203	Tuhnice	620/5	18	100,0%	Uvnitř	663492
204	Tuhnice	620/6	18	100,0%	Uvnitř	663492
205	Tuhnice	620/7	18	100,0%	Uvnitř	663492
206	Tuhnice	620/8	18	100,0%	Uvnitř	663492
207	Tuhnice	620/9	18	100,0%	Uvnitř	663492

208	Tuhnice	620/10	17	100,0%	Uvnitř	663492
209	Tuhnice	620/11	18	100,0%	Uvnitř	663492
210	Tuhnice	620/12	18	100,0%	Uvnitř	663492
211	Tuhnice	620/13	18	100,0%	Uvnitř	663492
212	Tuhnice	620/14	17	100,0%	Uvnitř	663492
213	Tuhnice	620/15	17	100,0%	Uvnitř	663492
214	Tuhnice	620/16	18	100,0%	Uvnitř	663492
215	Tuhnice	620/17	18	100,0%	Uvnitř	663492
216	Tuhnice	620/18	18	100,0%	Uvnitř	663492
217	Tuhnice	620/19	22	100,0%	Uvnitř	663492
218	Tuhnice	620/20	14	100,0%	Uvnitř	663492
219	Tuhnice	620/21	18	100,0%	Uvnitř	663492
220	Tuhnice	620/22	19	100,0%	Uvnitř	663492