



Fránek Architects

PARKOVACÍ DŮM KARLOVY VARY

územní studie 07/2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

název projektu

Parkovací dům - Karlovy Vary

lokalita

k.ú. Karlovy Vary

stupeň dokumentace

územní studie ÚS44

zadavatel

Statutární město Karlovy Vary

Moskevská 2035/21

360 01 Karlovy Vary

zpracovatel

FRÁNEK ARCHITECTS s.r.o.

Kamenná 13

639 00 Brno

www.franekarchitects.cz

zodpovědný projektant

Prof. ing. arch. Zdeněk Fránek

ČKA 00 706

tel.: +420 608 245 414

autorský tým

Zdeněk Fránek- architektura

Matěj Tambor- architektura

Adam Schwarz- architektura

Adam Kocian- architektura

Josef Novák - dopravní řešení

Matěj Tambor- vizualizace

datum zpracování

červenec 2026

OBSAH DOKUMENTACE

A/ TEXTOVÁ ČÁST	
Architektonická zpráva	
Inspirace	
B/ SITUACE	
Situace katastrální	1:1000
Situace architektonická	1:500
Situace návrh zeleně	1:500
Situace dopravního řešení	1:500
C/ VÝKRESOVÁ ČÁST	
Půdorys 1.PP	1:300
Půdorys 1.NP	1:300
Půdorys 2.NP	1:300
Půdorys 3.NP	1:300
Půdorys 4.NP	1:300
Řez podélný, řez příčný	1:300
Řez příčný - detail	1:25
Pohled severní	1:300
Pohled východní	1:300
Pohled západní	1:300
D/ GRAFICKÁ ČÁST	
Vizualizace	

A.TEXTOVÁ ČÁST

územní studie 07/2026

VYHODNOCENÍ PRŮZKUMŮ A PODKLADŮ ZADÁNÍ

Náš návrh řeší umístění objektu parkovacího domu v historickém prostředí - vstupního údolí - brány do lázní Karlovy Vary. Objekt je umístěn v místě stávajícího parkoviště. Je přimknutý ke skalnímu masivu. Bude takto zapuštěn do tohoto masivu ve dvou směrech. Tento skalní masiv se nachází po celé délce objektu. Z průzkumů a podkladů, které byly vyhotoveny, vyplývá, že stavbou parkovacího domu nedojde k ohrožení místa z hlediska hydrogeologického, geologického ani statického. Zajištění statické bude provedeno ocelovými sítěmi a zábranami proti sesouvání úlomků skal a železobetonovými stěnami kotvenými do skalního masivu. Podobné prvky budou rovněž použity jako treláže na fasádě po vzoru klasických staveb a budou zde druhotně sloužit pro porostení popínavými rostlinami. Dle informací zástupců památkové péče byl historický objekt, který stával v místě plánovaného parkoviště téměř celý podsklepený. Z toho důvodu je navrhovaný objekt zapuštěn polovinou podlaží pod terén, aby jeho hmota lépe souzněla s okolím. Jednou z významných připomínek orgánů památkové péče bylo objekt velkého měřítka rozčlenit do více hmot. Návrh řešení je uveden v architektonické části.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanistické zadání znělo - umístit parkovací dům o kapacitě zhruba 300 parkovacích stání v prostoru stávajícího parkoviště v blízkosti městské galerie umění. Logické zadání to je v tom, že objekt má být umístěn ve strategickém místě městského významu, jeho zprovoznění významně odlehčí dopravě městského centra. Přitom je toto místo těsně přimknuté k rozhodujícím kulturně společenským funkcím, budovám, prostorům městského centra. Toto místo je jako zlatou nití propojeno s centrem Goethovou stezkou, jejíž dílčí přeřešení je zahrnuto do našeho návrhu. Do zadání byla zahrnuta hranice území k zastavění a maximální povolená výška objektu z platného územního plánu (2d výkres prostorového uspořádání v území specifických hodnot), do níž jsme náš objekt umístili a tak tuto regulaci nepřekročili.

Hmotově objekt odpovídá objektu galerie a vede s ní dialog. V maximální možné míře respektuje toto cenné místo, jeho genia loci.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Navrhovaný objekt parkovacího domu je umístěn v blízkosti historického objektu městské galerie. Tento návrh respektuje v několika aspektech, snaží se v místě nedominovat a přiznává svůj účel. Místo samotné je v husté zeleni lázeňských lesů a cílem fasády s treláží je umožnit domu postupně zarůst do okolní krajiny a stát se tak její nenápadnou součástí. Návrh zohledňuje požadavek orgánů památkové péče na hmotové členění objektu tím, že objekt sám je rozčleněn na část parkovací s vystouplými hmotami schodišťových částí a rondel s kruhovou rampou. Dále největší fasáda lemující Goetheovu stezku je členěna na hmoty kryjící schodiště, které jsou mírně přesazeny do prostoru, přízemní část podélné fasády je traktovaná plasticky tvarovanými oblouky a oproti okrajovým částem je tato hmota snižena v nejvyšším podlaží. Holý železobetonový skelet je formován nosnými betonovými elipsami a doplněn o přidané oblouky pro popínavé rostliny; dále je opatřen železnými, žárově zinkovanými konstrukcemi, jemně dekorativně tvarovanými, podobně jako litinové nebo dřevěné lázeňské kolonády. Tyto konstrukce jsou potaženy ocelovými sítěmi, které dotváří subtilní dekor fasády a slouží jako treláže pro popínavé rostliny, pod kterými objekt časem zmizí a sroste s okolní přírodou. K plasticitě a členění objektu přispívá i využití různých druhů popínavých rostlin na jednotlivých částech objektu. Objekt je z velké části zastřešen s využitím střechy s intenzivní zelení, aby pohledově splynul s okolní krajinou i při dálkových pohledech z okolních vyhlídek. Detailnější popis uvádíme v části pojednávající o zeleni. Stavba je tedy plánovaná tak, aby zůstala součástí zeleného koridoru směřujícího k centru města. V návrhu je patrná jistá inspirace železnými velkolepými lázeňskými kolonádami. Tu v našem případě ještě podporuje historizující úprava kamenné zdi s nikami podél Goethovy stezky u paty objektu parkovacího domu.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Dopravní řešení je detailněji popsáno ve výkresové části. Celý objekt je přístupný stejným způsobem jako nyní stávající parkoviště. Příjezd k objektu zajišťuje přilehlý silniční most a je částečně v malém úseku využita i Goetheova stezka. Nájezd do samotného objektu je navržen do 1.NP, po kruhové rampě se řidič dostane do 1.PP a do 2.,3.NP a na střechu, která je též určena k parkování. Objekt parkovacího domu je obsloužen kruhovými rampami. Jsou soustředné, pro každý směr jedna. V objektu jsou navržena parkovací stání pro invalidy a nabíječky pro elektromobily.

Pro případné parkování taxi služby jsou určena dvě parkovací stání v těsné blízkosti navrhovaného objektu.

KONSTRUKČNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ

Objekt parkovacího domu je řešen jako železobetonový skelet o rozponu 6x6 m, buď monolitický nebo kombinovaný s montovaným. Je založen na železobetonových patkách provázaných železobetonovými pasy. Přesné založení určí podrobný hydrogeologický průzkum v místě stavby. Objekt je vybaven všemi potřebnými bezpečnostními komponenty náležející dle ČSN kategorie parkovacích domů, umožňujícími bezpečný provoz. Stavba je provedena ze železobetonu v pohledové kvalitě. Vzhledem k otevřenosti stavby není zde navržena vzduchotechnika.

Okolní komunikace a cesty navrhujeme s povrchy ze štípané žuly a mlatové a betonové. Schodiště budou žulová v kombinaci s betonem, lavičky z 3D tištěného betonu.

ŘEŠENÍ HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU

Dešťové vody ze střechy objektu jsou po přečištění - průtoku přes lapač olejů - deponovány v plastových nebo betonových nádržích. Přebytek vody je přetokem vypuštěn do přilehlé vodoteče. Voda z nádrží je využívána na zalévání rostlin - popínajících se po fasádách objektu - a trávníků. Částečně pak voda z nádrží slouží jako požární nádrž. Přesnou dimenzi nádrže a její umístění určí projekt v navazujícím stupni projektové dokumentace.

NÁVRH ZELENĚ

Je zachováno maximální možné množství stávající zeleně. Stromy v místě stavby, které je nutno odstranit, budou nahrazeny dvěma novými alejemi vzrostlých stromů. Jedna alej je navržena podél řeky, druhá podél Goethovy stezky v jejím vrcholu. Zde navrhujeme stromy malého vzrůstu, s výškou max. 2,5m.

U paty objektu garáží jsou navrženy k výsadbě na jednotlivých částech objektu popínavé rostliny jako stálezelený břečťan popínavý či přísavníky trojlaločný a pětilistý, které na podzim budovu zbarví do půvabné červené barvy. Pro zvýraznění členění hmoty objektu navrhujeme na okrajové části fasády objektu, které kryjí schodiště využít popínavou rostlinu mohutnějšího objemu, než má břečťan, například vistárii, která navíc barevně kvete a v jarním období obohatí atmosféru místa. Celý objekt se tak bude v průběhu roku barevně proměňovat a příjemně doplňovat krásu okolní přírody.

KAPACITA:	
STANDARTNÍ PARKOVACÍ STÁNÍ:	273
PARKOVACÍ STÁNÍ PRO IMOBILNÍ:	15
PARKOVACÍ STÁNÍ PRO RODINY S DĚTMI:	10

CELKOVÝ SOUČET PARKOVACÍCH MÍST:	298
----------------------------------	-----



Skogskyrkogarden - Stockholm



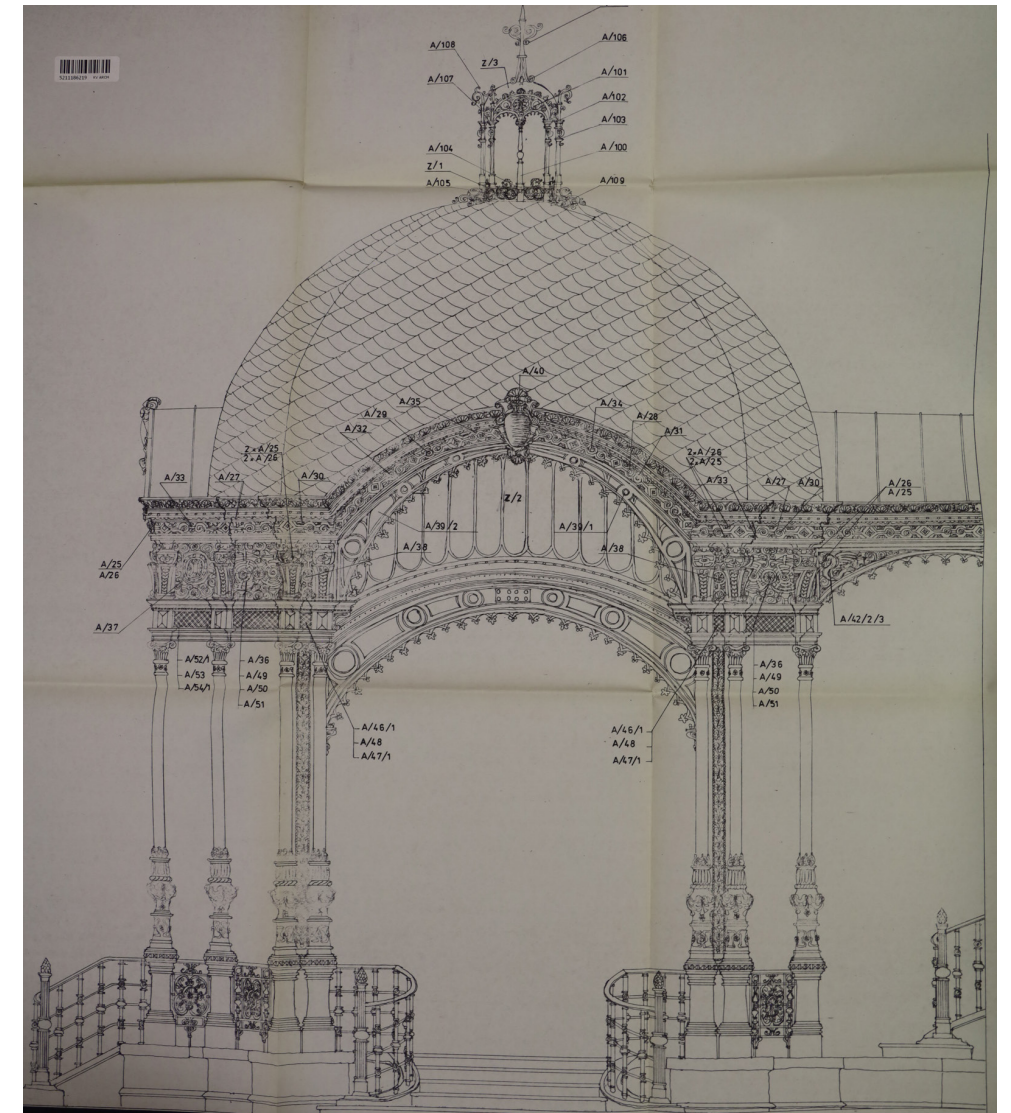
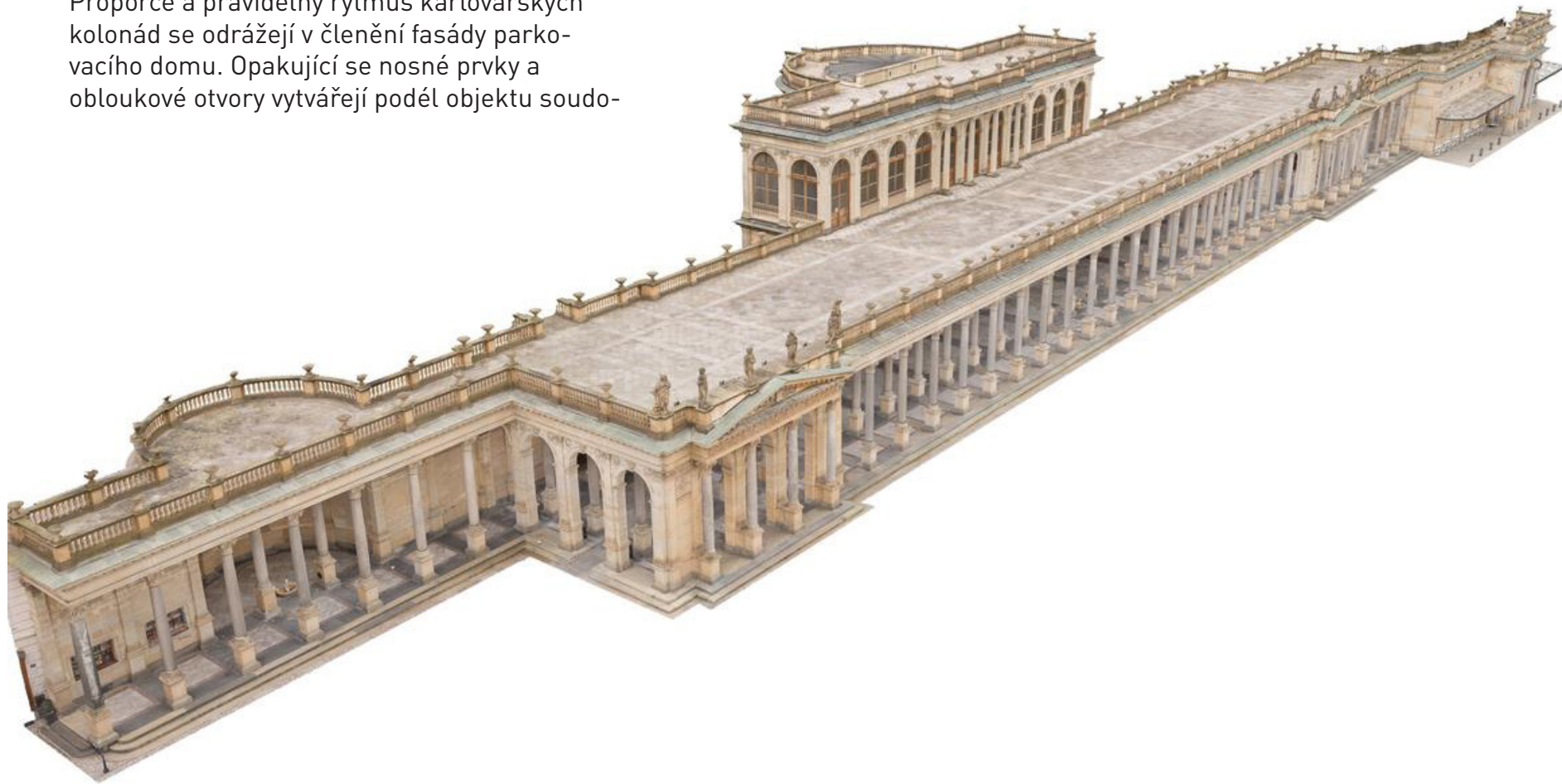
Skogskyrkogarden - Stockholm



Skogskyrkogarden - Stockholm

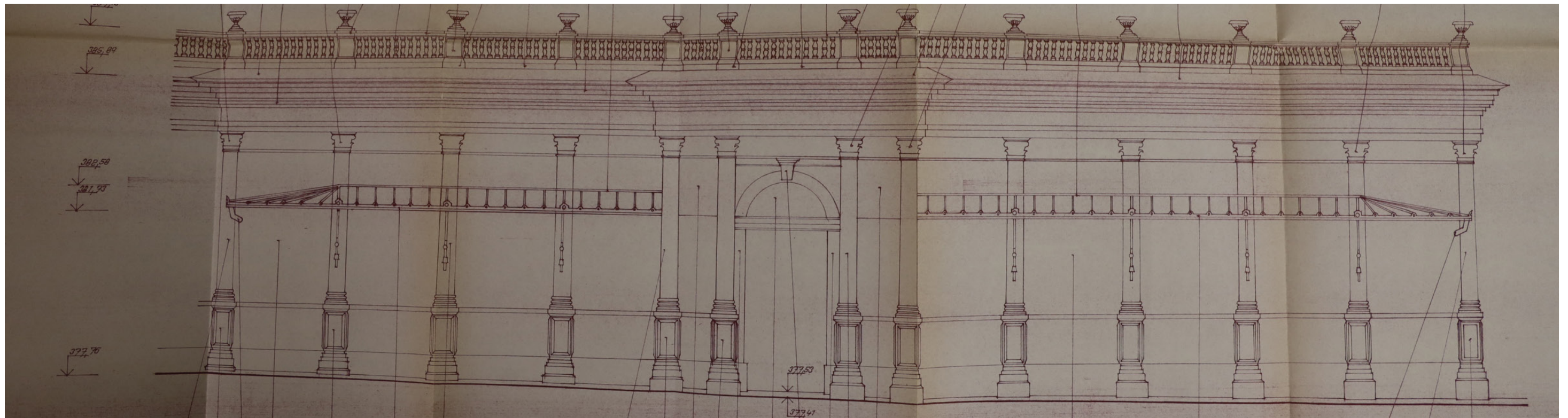
Inspirací je motiv sloupů vložených do masivní kamenné zdi. V návrhu se promítá do opěrné zdi podél Goetheho stezky, kterou rytmus sloupů pohledově odlehčuje a člení.

Proporce a pravidelný rytmus karlovarských kolonád se odrážejí v členění fasády parkovacího domu. Opakující se nosné prvky a obloukové otvory vytvářejí podél objektu soudo-



Mlýnská kolonáda - Karlovy Vary

Sadová kolonáda - Karlovy Vary



Mlýnská kolonáda - Karlovy Vary
INSPIRACE



Texoversum Innovation Center - Germany



Texoversum Innovation Center - Germany

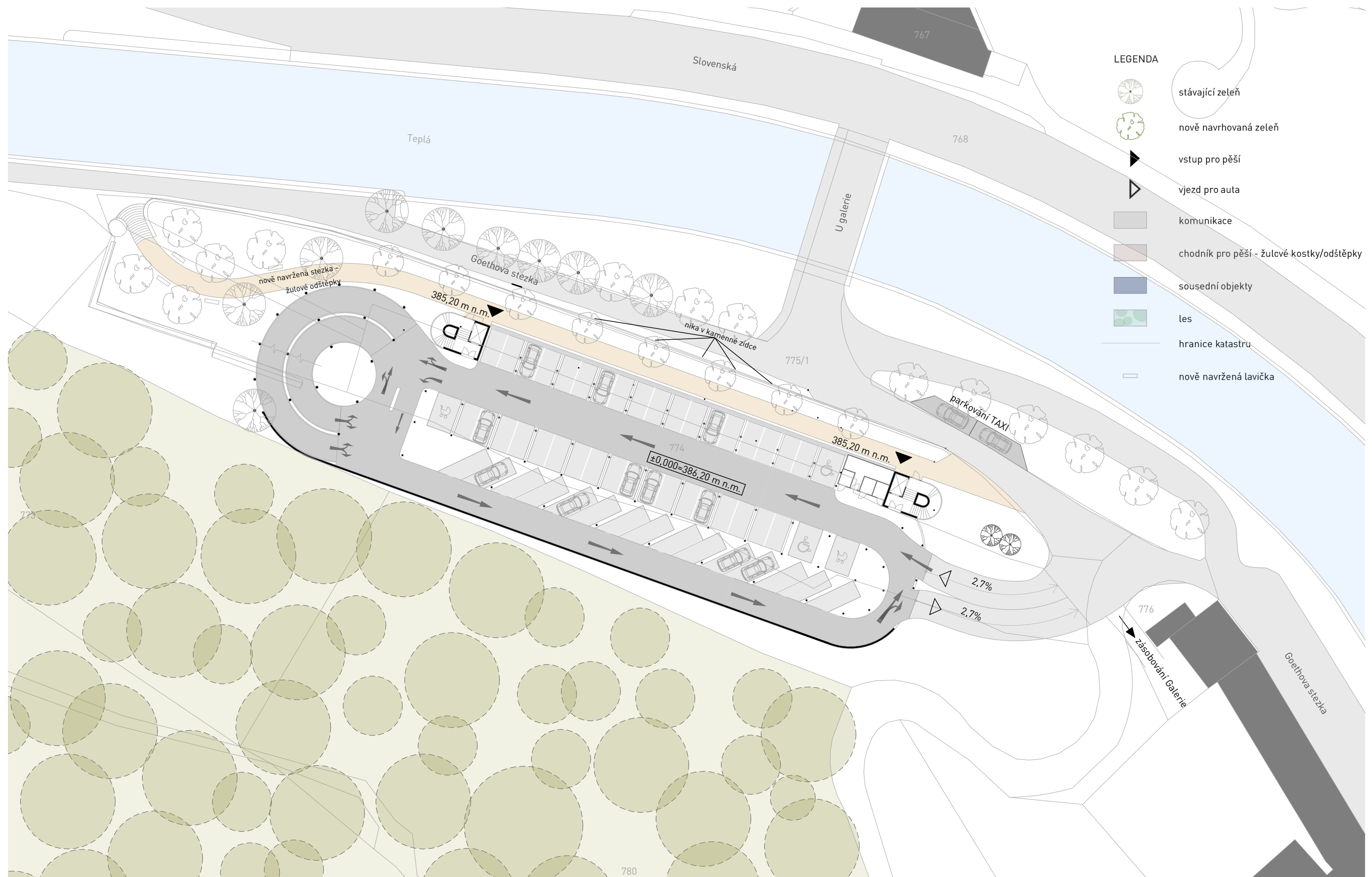


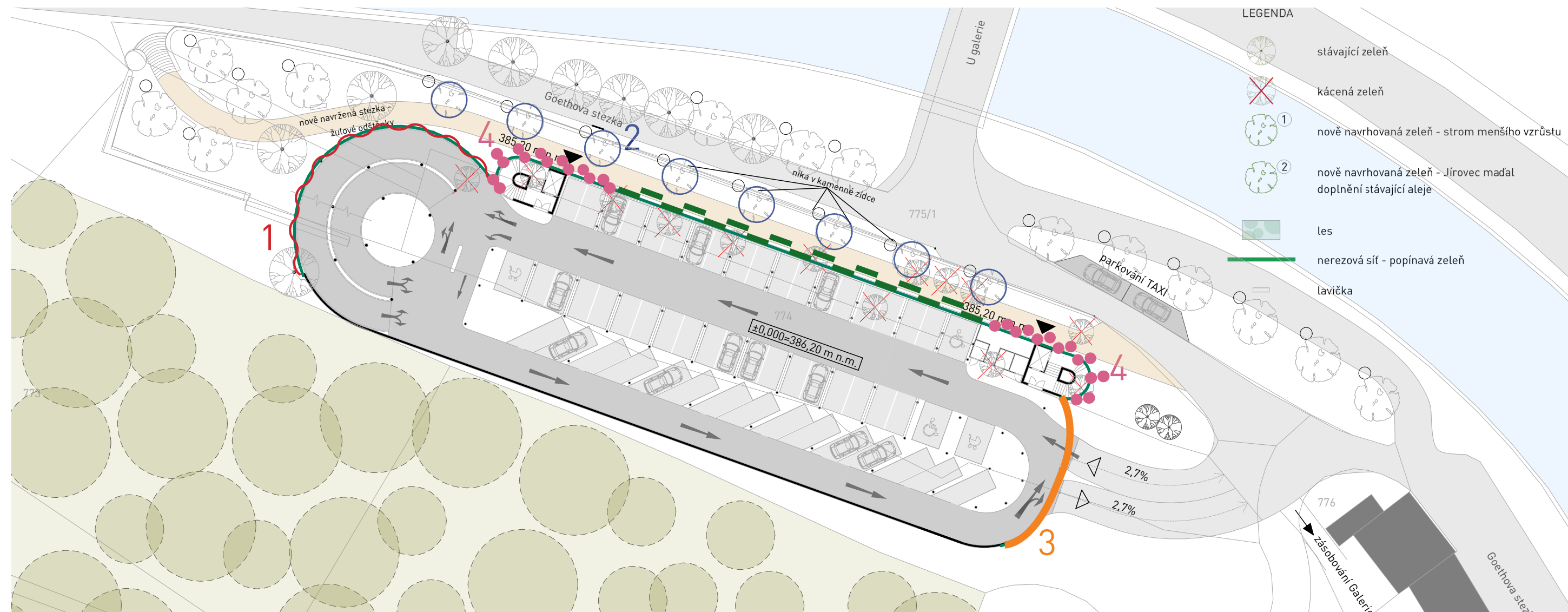
Texoversum Innovation Center - Germany

Síťová fasáda je inspirací pro lehkou konstrukci určenou k růstu popínavých rostlin. Postupně zarůstající síť vytváří druhou zelenou vrstvu fasády a změkčuje technický charakter

B.SITUACE

územní studie 07/2026





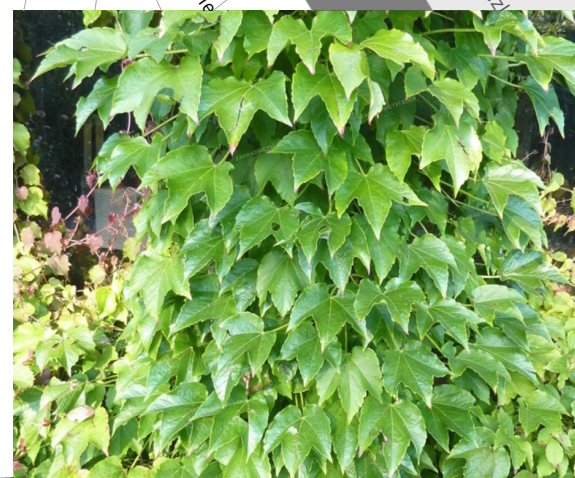
2

Stromořadí javorů je inspirováno tradičními alejemi a vytváří jasné vedení podél pěší a cyklistické trasy. Stromy zároveň zpřimují měřítko prostoru.



4

Vistárie přináší do prostoru výrazný kvetoucí prvek a upozorňuje vystouplé rizality, které slouží jako vertikální komunikace.



1

Břečtan navazuje na okolní lesní zeleň a pomáhá začlenit zpevněnou plochu do přírodního prostředí. V návrhu pokrývá okrajové konstrukce a celoročně změkčuje pohled na rondel.



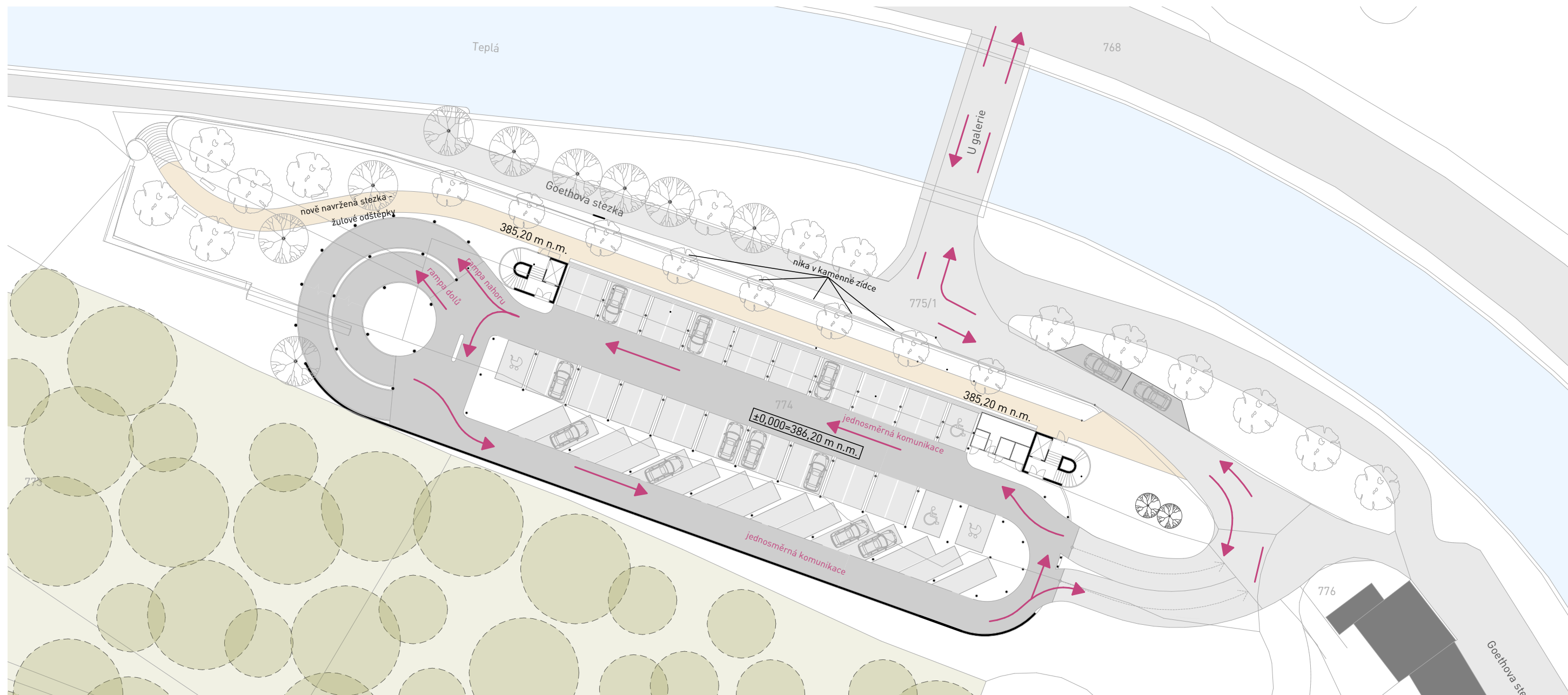
3

Přísavník byl zvolen především pro výrazné podzimní zbarvení, které vytváří sezónní akcent u příjezdu.



5

Přísavník tříprstý vytváří souvislou zelenou clonu mezi parkovištěm a navazující komunikací. Jeho husté olistění omezuje pohled na zaparkovaná auta a zjemňuje technický



Chodník pro pěší - žulové kostky/odštěpky

LEGENDA

- - - - - ➔ pohyb automobilů
- - - - - ➔ pohyb pěší
- - - - - ➔ zásobování galerie
- chodník pro pěší
- komunikace - asfalt
- chodník pro pěší - žulové kostky/odštěpky

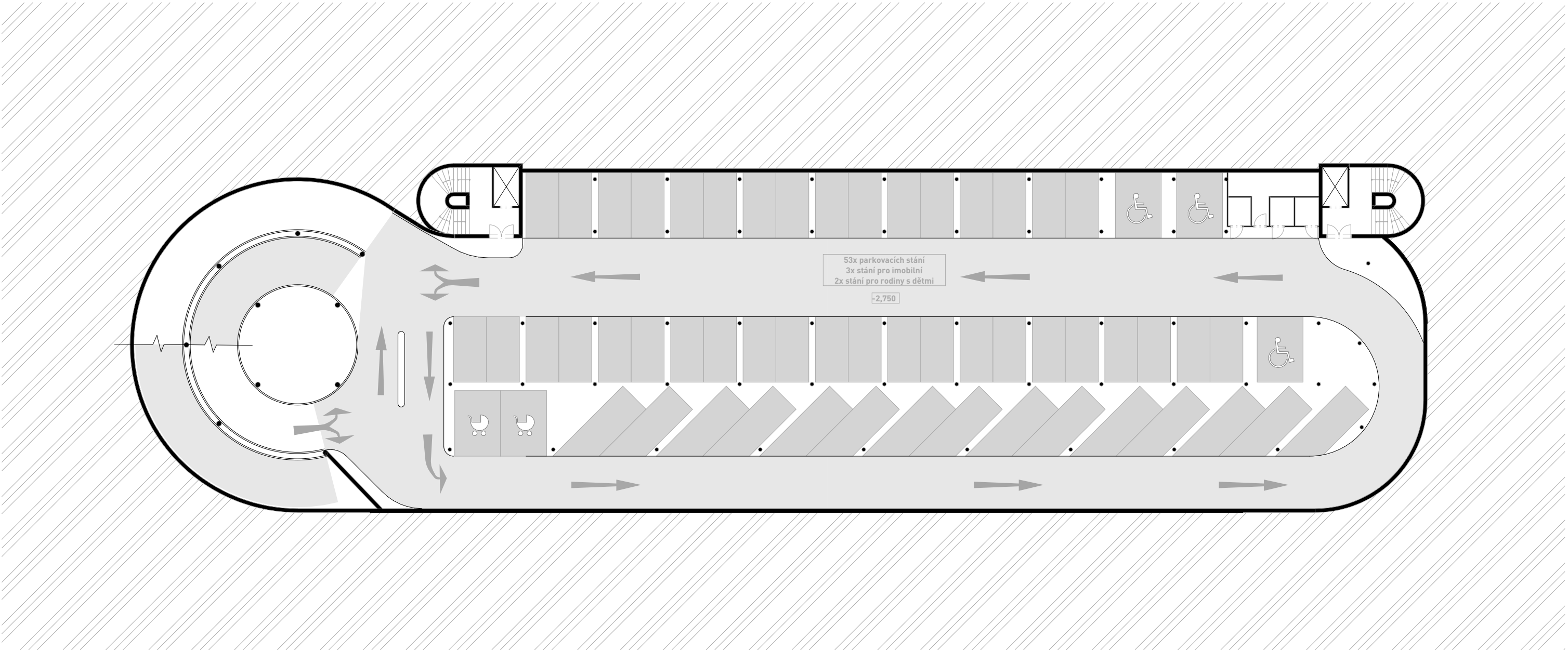


SITUACE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

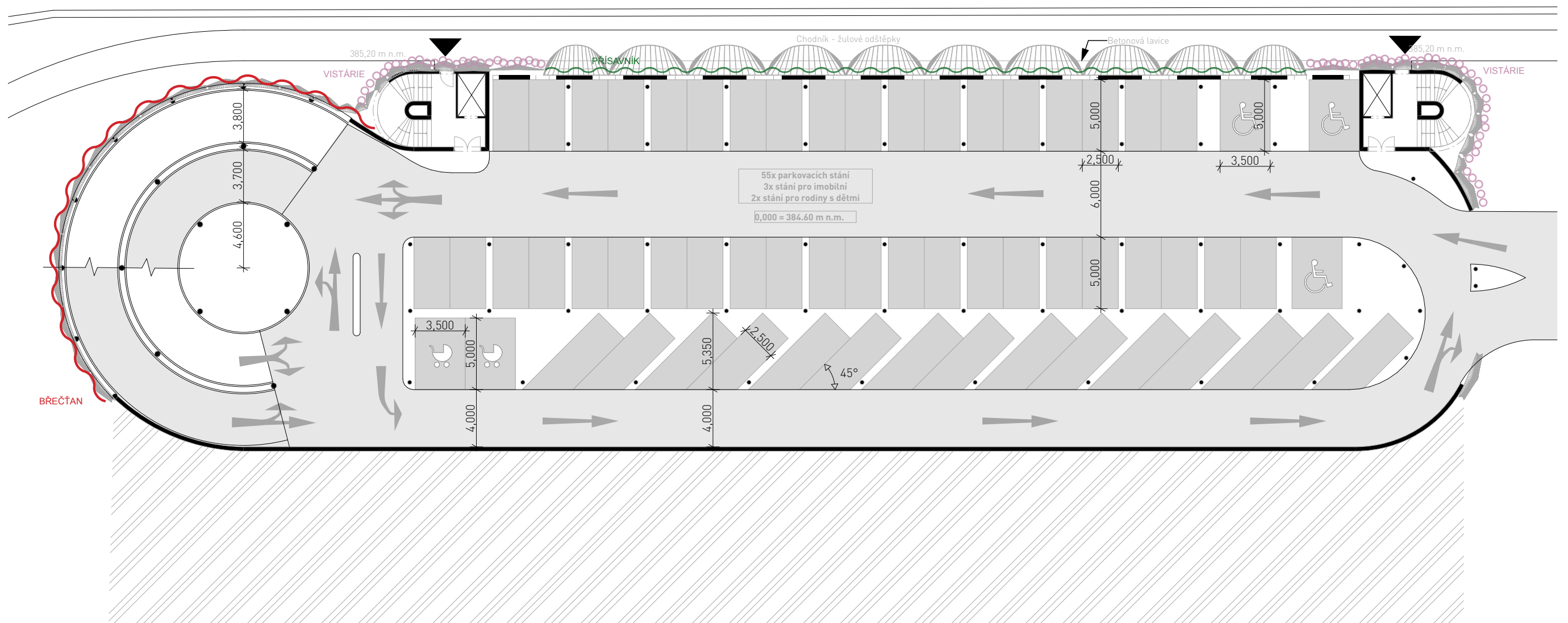
1:500

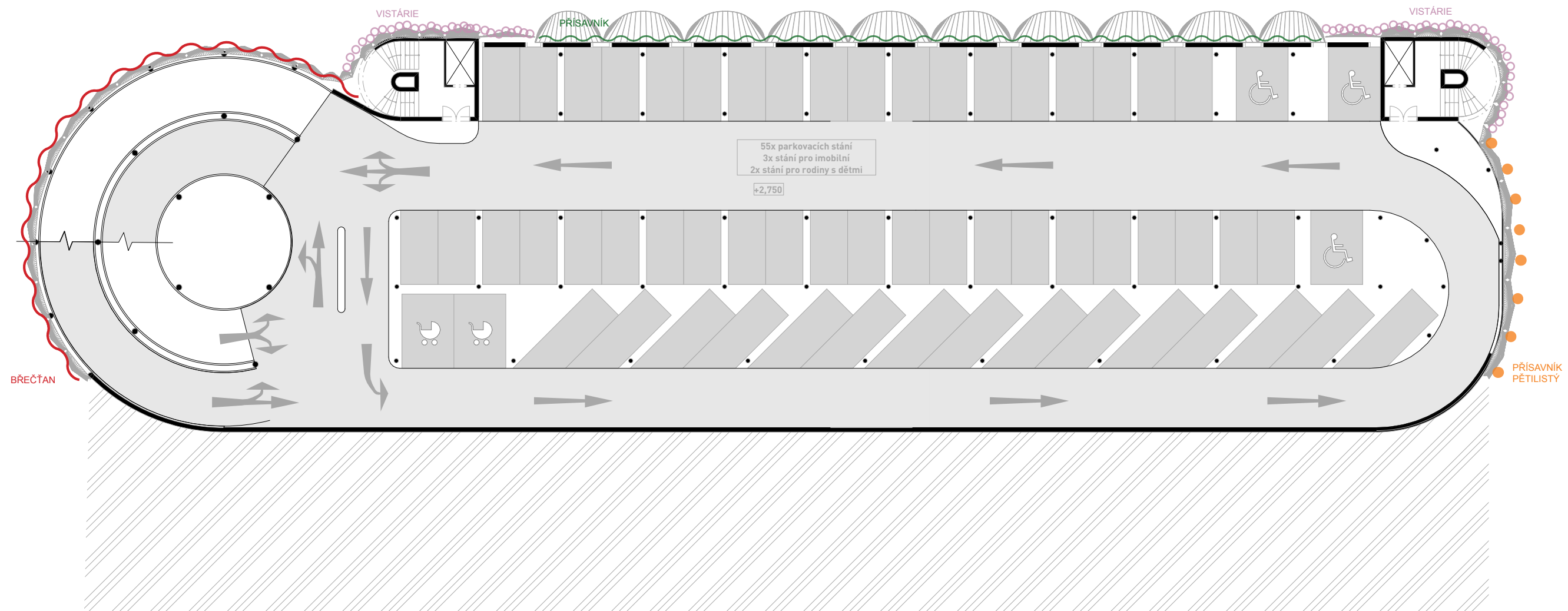
C.VÝKRESOVÁ ČÁST

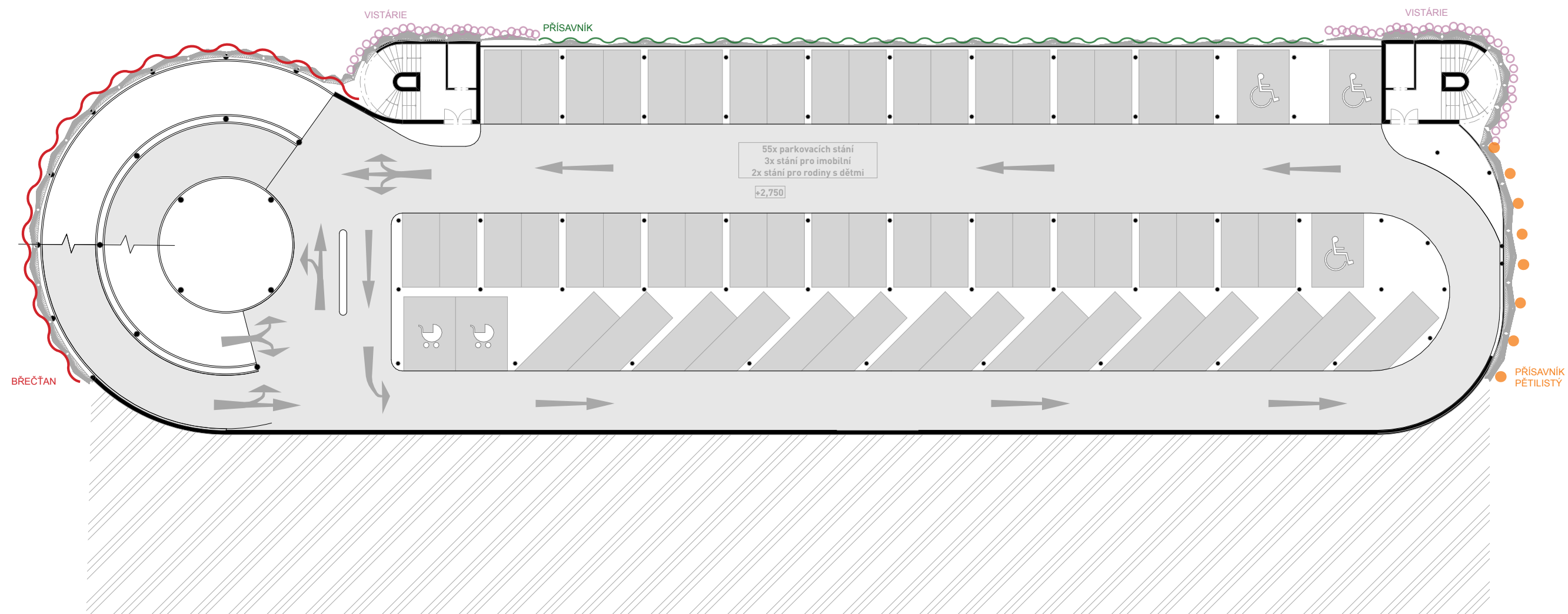
architektonická studie 06/2026

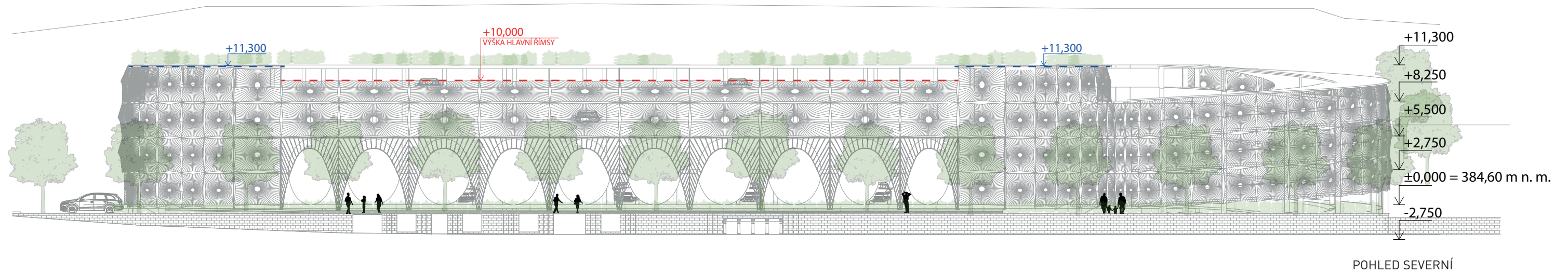


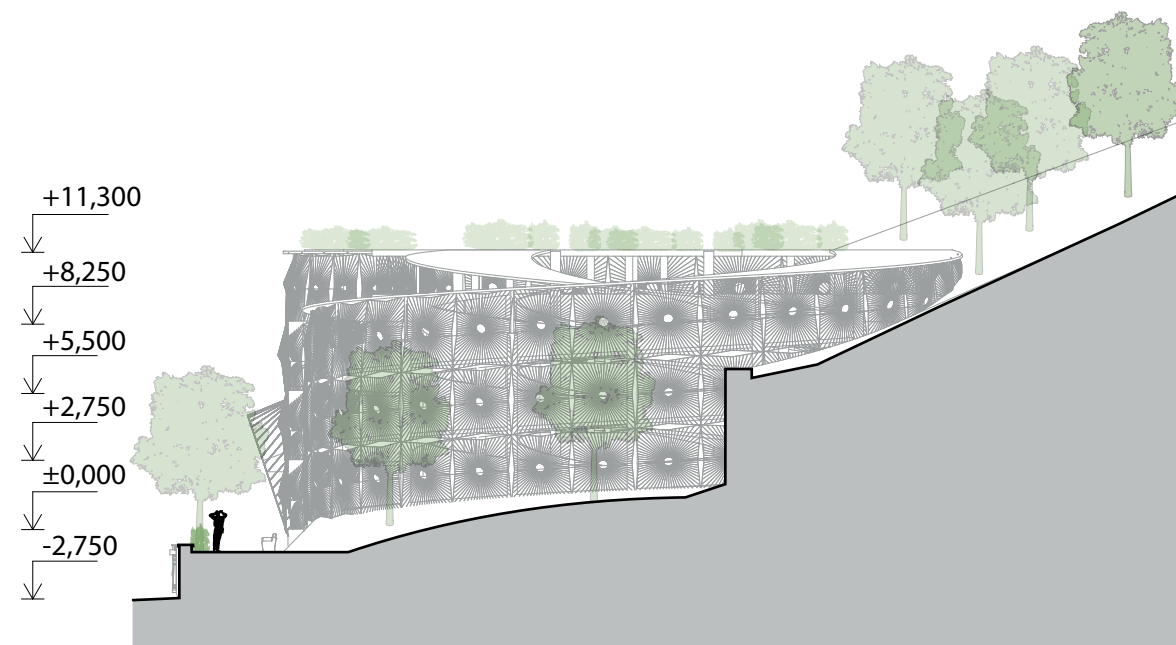
Goethova stezka



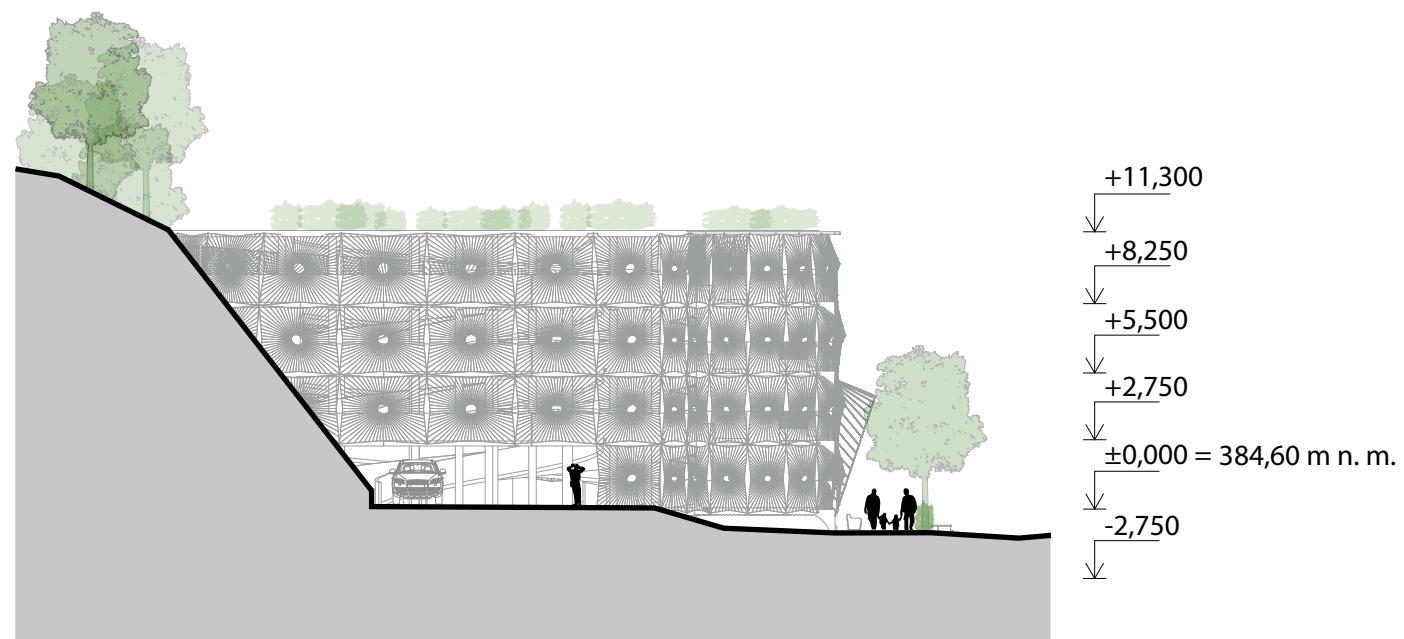




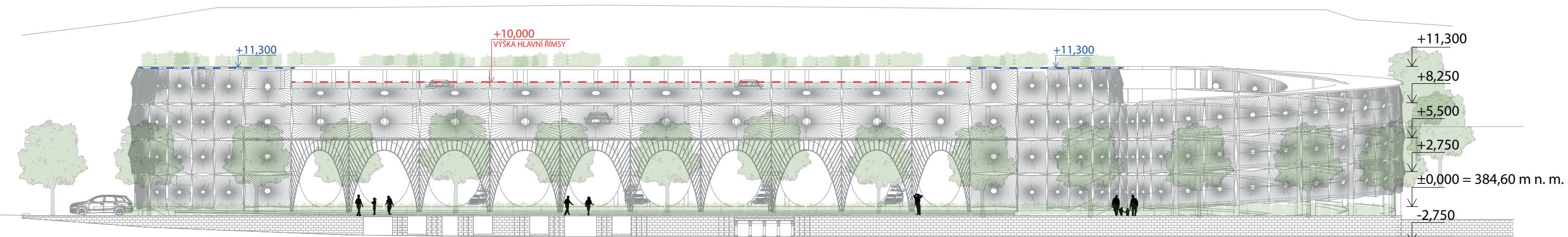


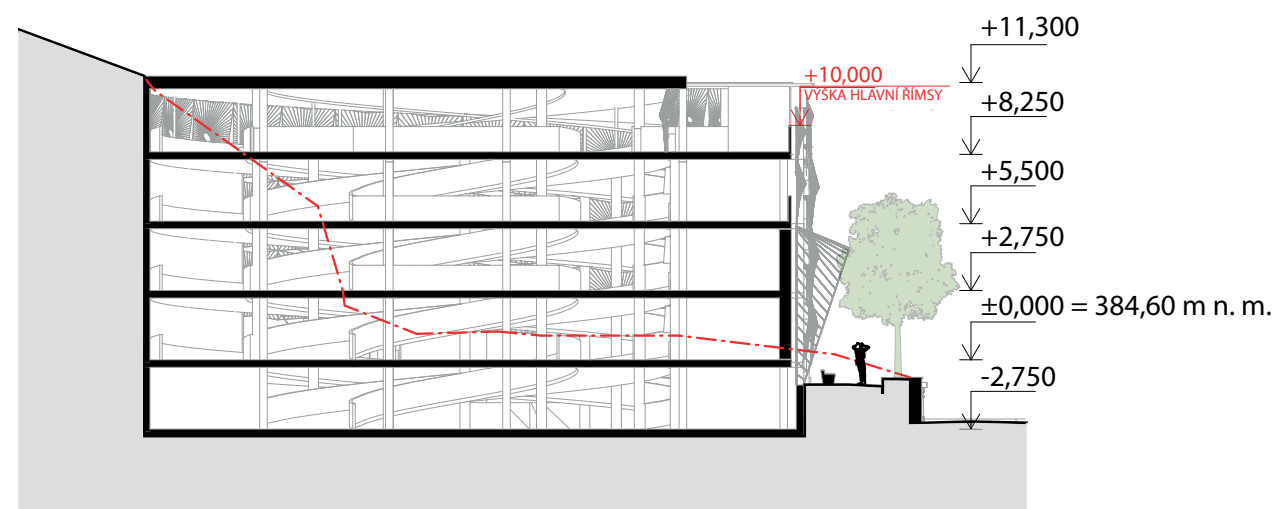


POHLED ZÁPADNÍ



POHLED VÝCHODNÍ

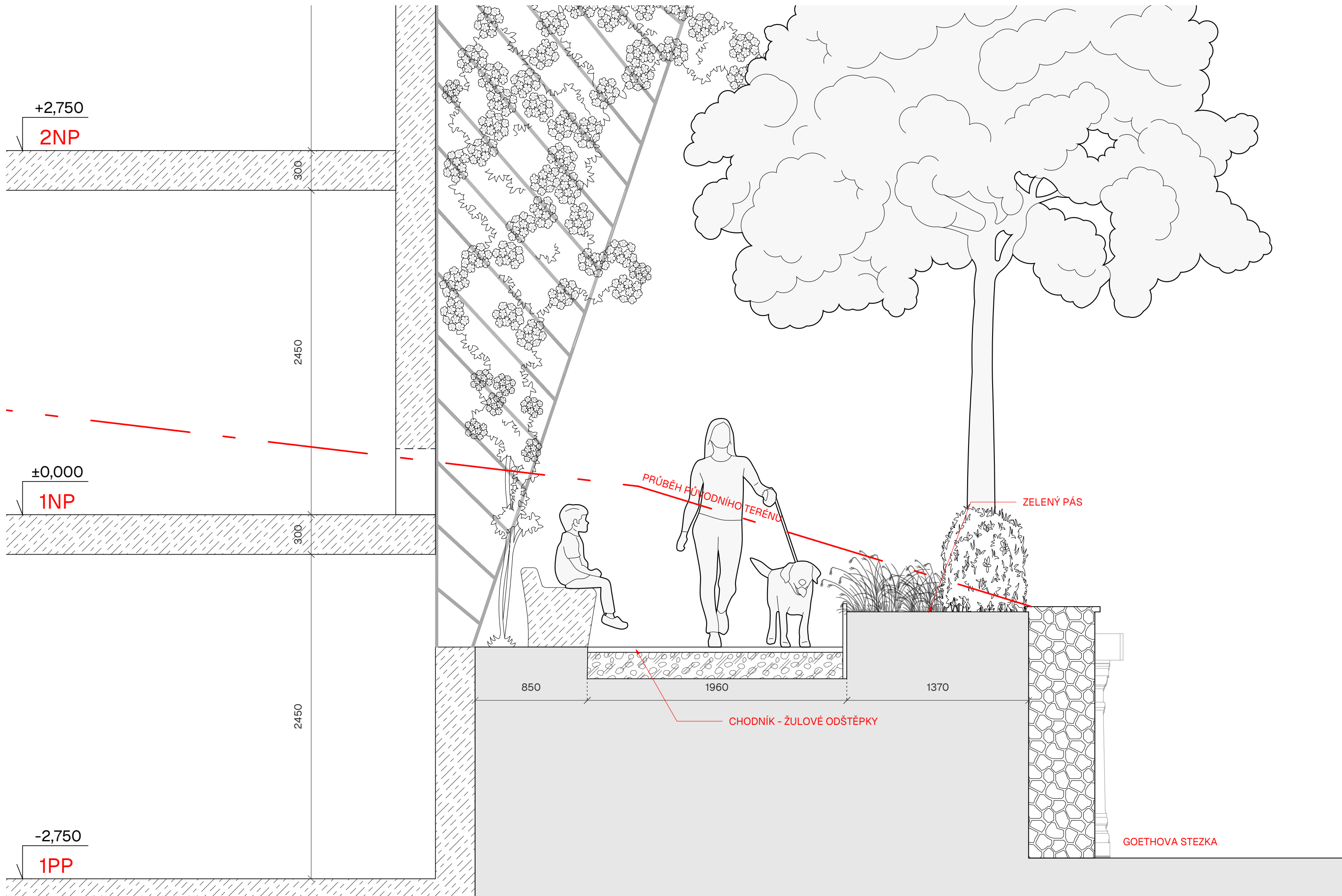




ŘEZ PŘÍČNÝ



ŘEZ PODÉLNÝ



E.GRAFICKÁ ČÁST

územní studie 07/2026





