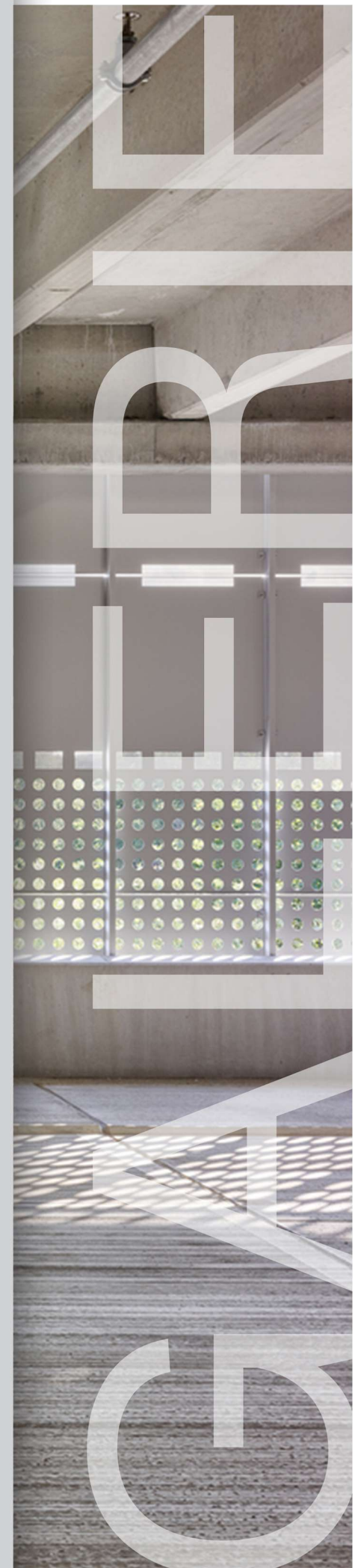


# P + G



# Obsah

Předmět řešení 4

Území 8

Širší vztahy 10

Doprava 11

Podklady a regulace 12

Historie 14

Řezy územím 16

Současný stav 17

Zadání 18

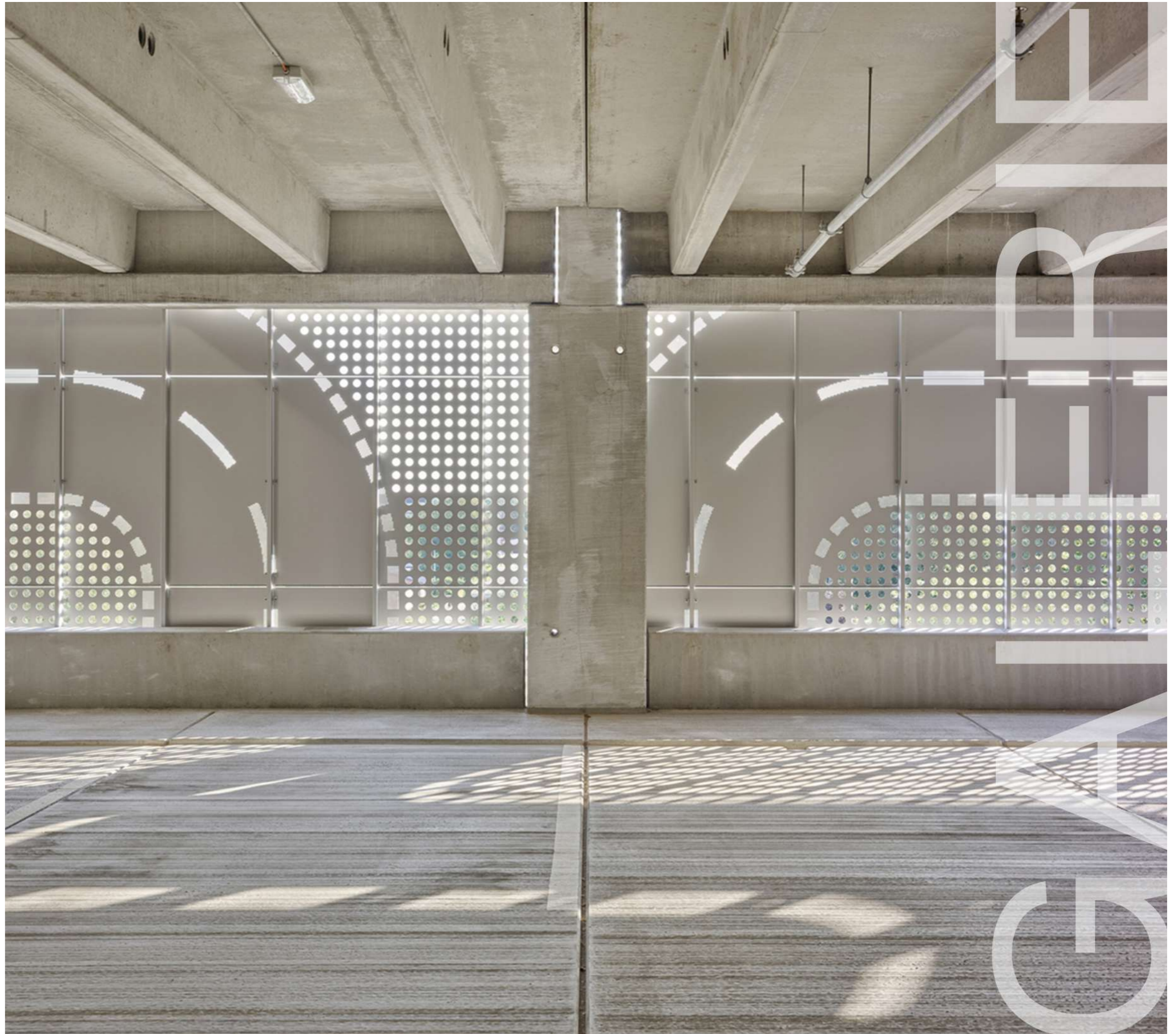
Požadavky 20

Požadavky jednotlivých orgánů veřejné správy 21

Identifikační údaje zpracovatele zadání

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)

Ing. arch. Daniela Vyhlídková





# Předmět řešení

# Parkovací dům u Galerie

## Zadání

- návrh parkovacího domu s kapacitou min. 250 parkovacích míst
- prověření všech dostupných variant s maximálním možným počtem parkovacích míst
- novostavba

## Lokalita

- 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
- Goethova stezka - pěší promenáda

## Koncept

- montovaný stavebnicový systém
- systém split level
- stavba splývající s okolím
- pohledově nekonkuruje vedlejší Galerii umění
- možná 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 a výstavbě nového koncertního sálu









# Území

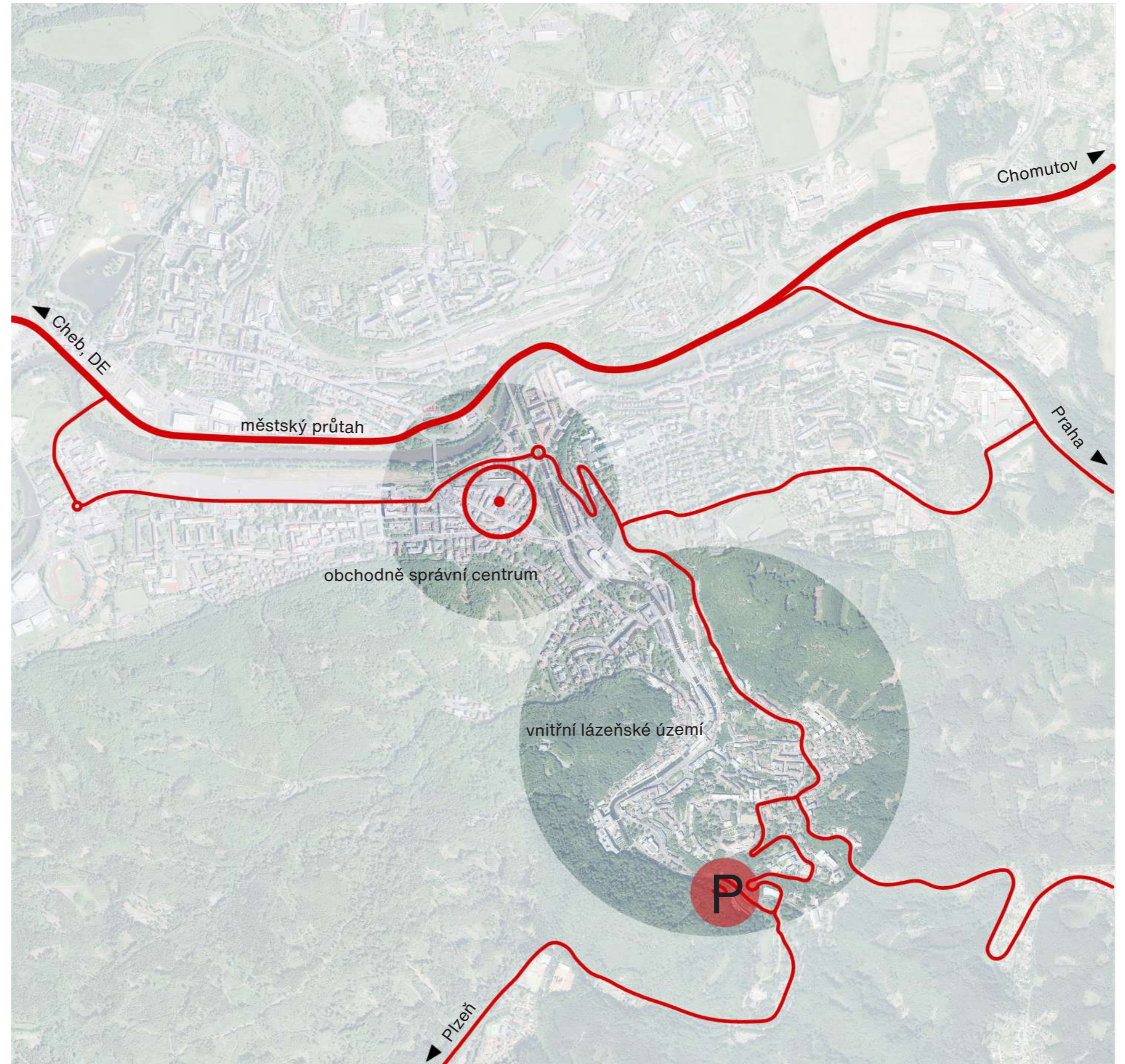
# Širší vztahy

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.

## Charakter urbanistické struktury

Urbanistická a architektonická struktura zástavby, která vymezuje veřejná prostranství, zásadním způsobem určuje jejich charakter. Řešené území se nachází v historickém lázeňském centru, a to u jeho pomyslného začátku za Galerií umění. Budovy v této části města udržují poměrně jednotný charakter výškové hladiny a struktury zastavění (tj. proporce pozemku, zastavěnost, charakter střech krajiny atp.).

Hlavní urbanizační i kompoziční osou lázeňského centra je říčka Teplá. Ulice a bloky domů korespondují s jejím průběhem a s výraznými vrstevnicemi údolí. Ulice a domy ve vyšších polohách jsou zejména v pohledu z lázeňských kolonád a nábřeží velmi exponované, a jakékoliv narušení prostorové struktury novými zásahy je zde proto velmi problematické. Na zástavbu údolí navazují vilové ulice a čtvrti ve svazích s lázeňskými a obytnými domy v zahradách. Na vilovou zástavbu pak v nejvyšší úrovni navazují lázeňské lesy. Bezprostřední výškový rozdíl mezi nábřežím a okolními vrchy je místy až 250 m. Obraz města je utvářen nejen vnímáním struktury z pohledu člověka v prostoru lázeňského korza podél Teplé, ale součástí je i bezpočet pohledů na město z vyhlídek v oblasti lázeňských lesů a opačně: v charakteristických průhledech ulicemi se uplatňují také zalesněné svahy nad městem.

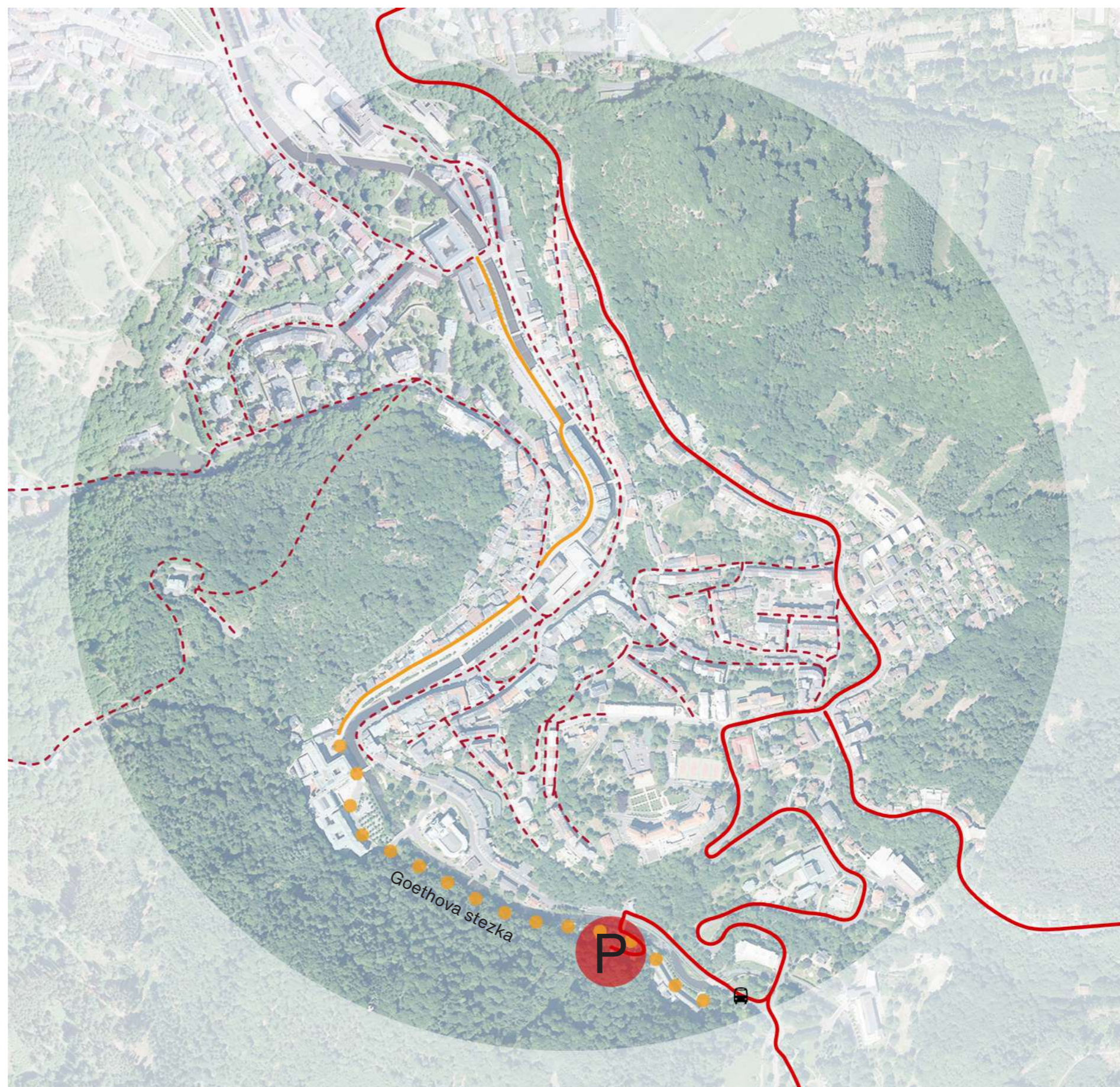





# Doprava

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.



-  nejbližší 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



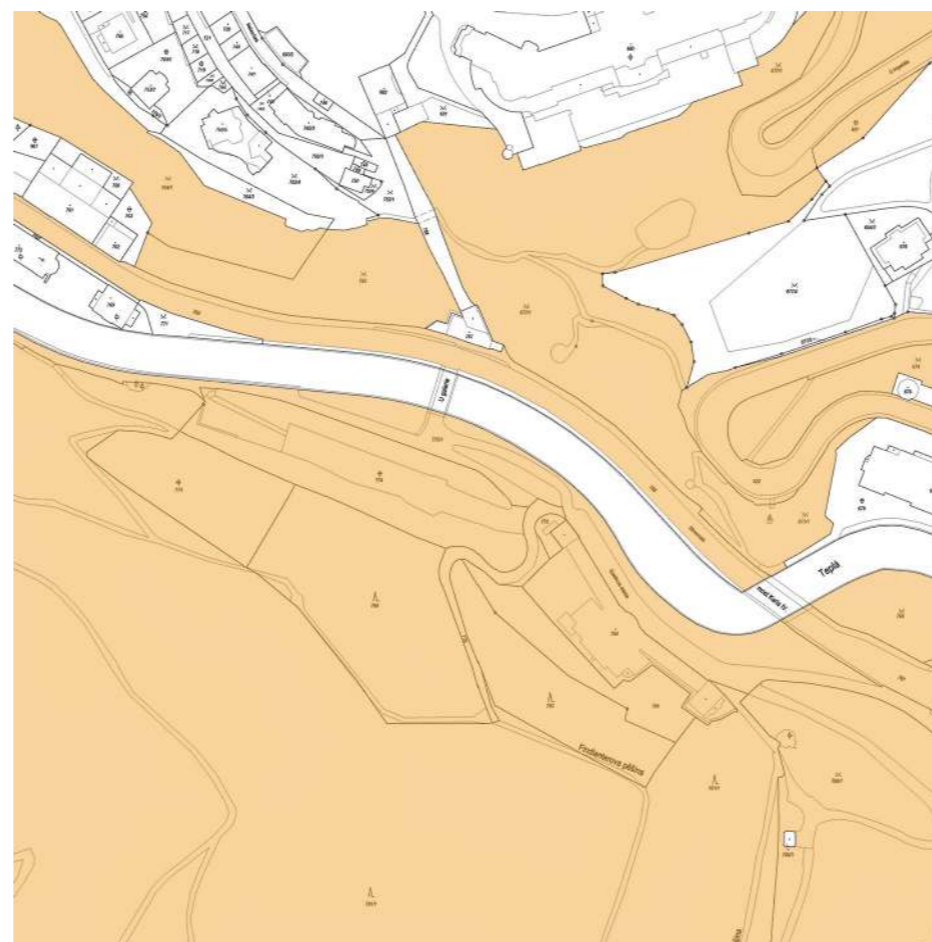
## Územní studie prostorových regulativů

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

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

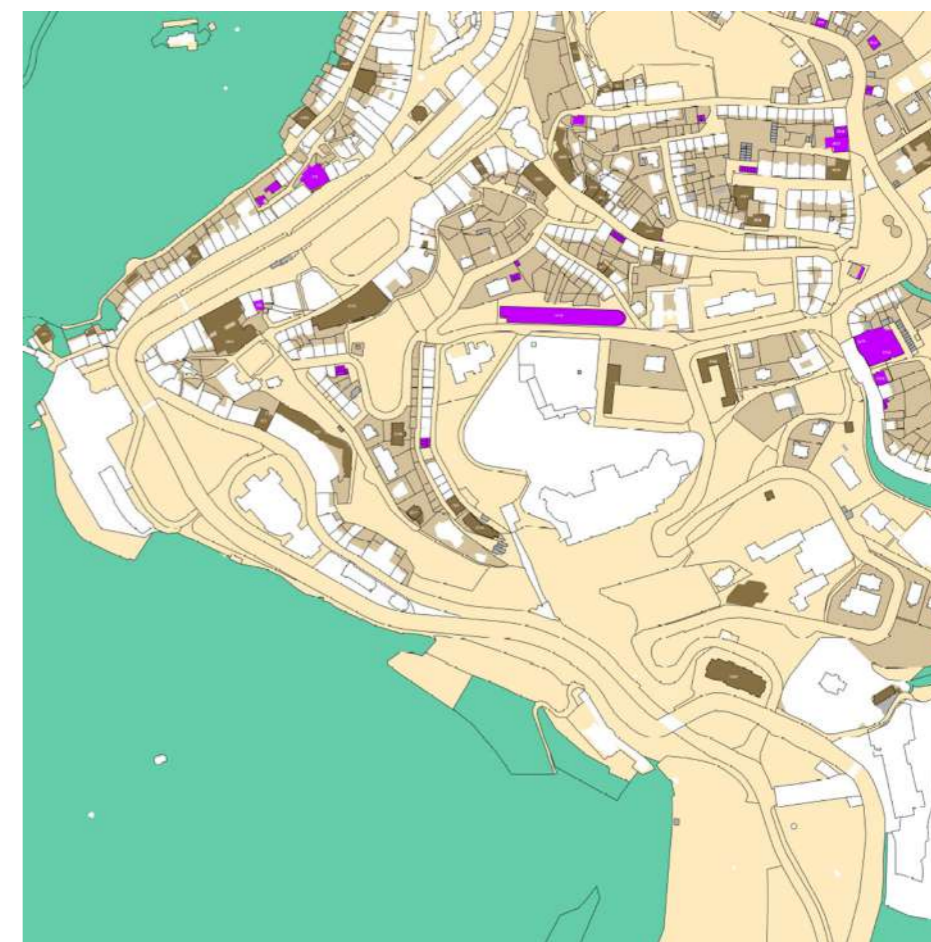
## Majetkové vztahy

Dotčené pozemky jsou majetek Statutárního města Karlovy Vary.



■ majetek Statutárního města Karlovy Vary

## Návrh plánu ochrany památkové rezervace Karlovy Vary 2018

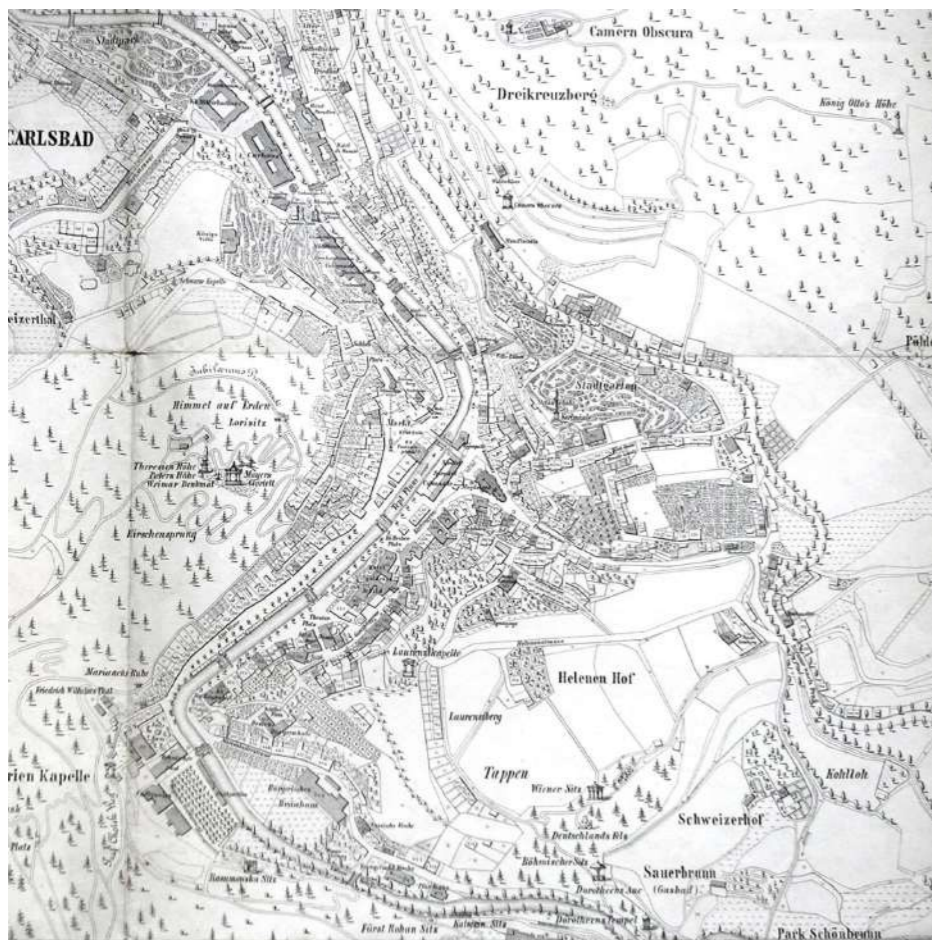


■ nezastavěné pozemky určující či dotvářející charakter území

■ 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.



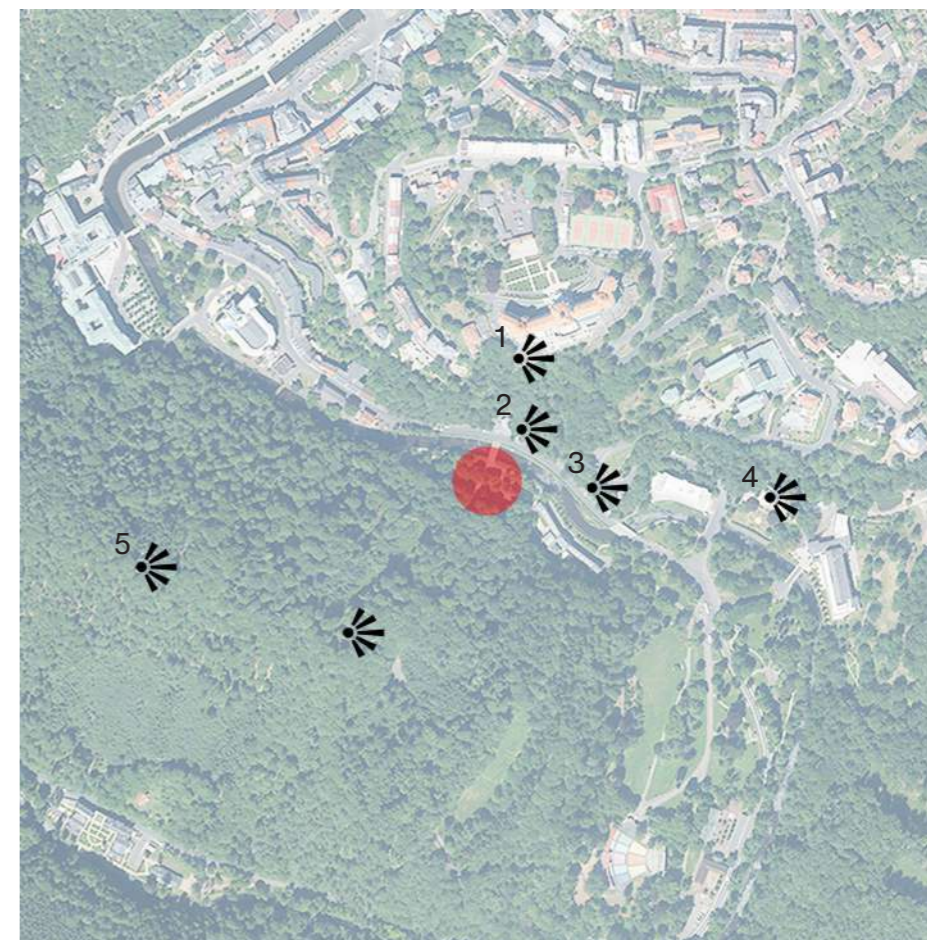
## Zeleň

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.



## Vyhlídky

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.

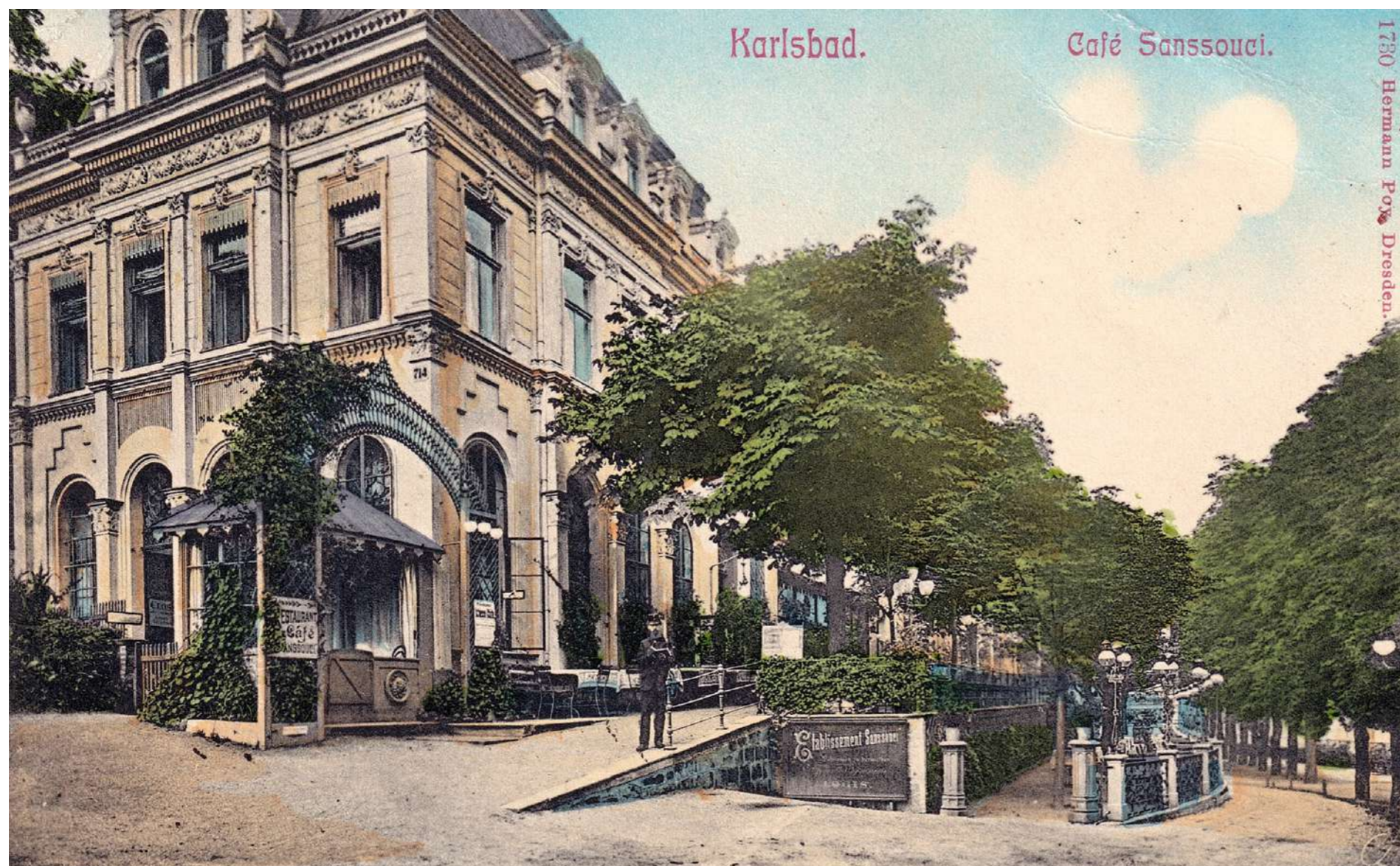


1. Vyhlídka Vídeňské sedátko
2. Dorotin altán
3. Vyhlídka Paraplíčko nad Teplou
4. Vila Margareta
5. Vyhlídka Karla IV.

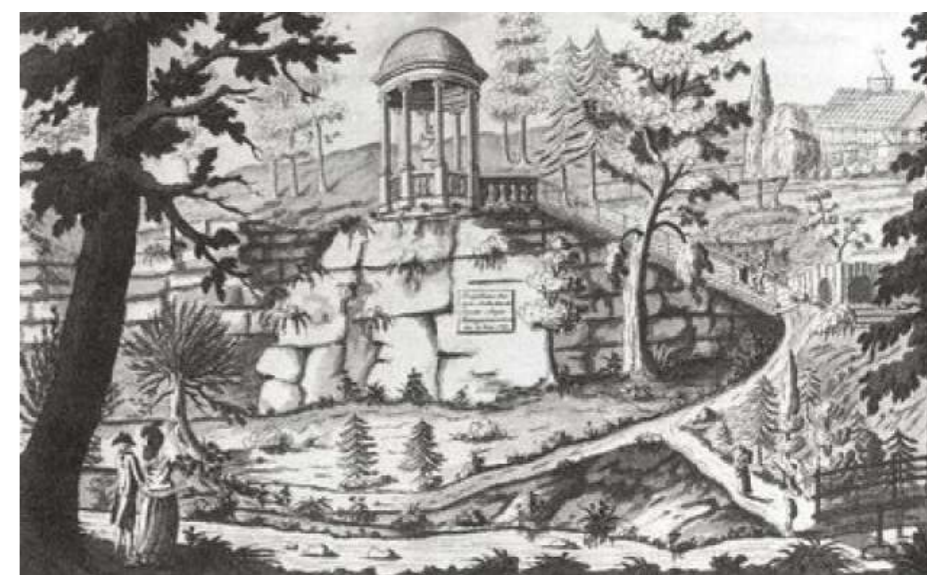
# Historie

V 18. století doplnil David Becher lázeňskou pitnou kúru o peší 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 neznámějších 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.

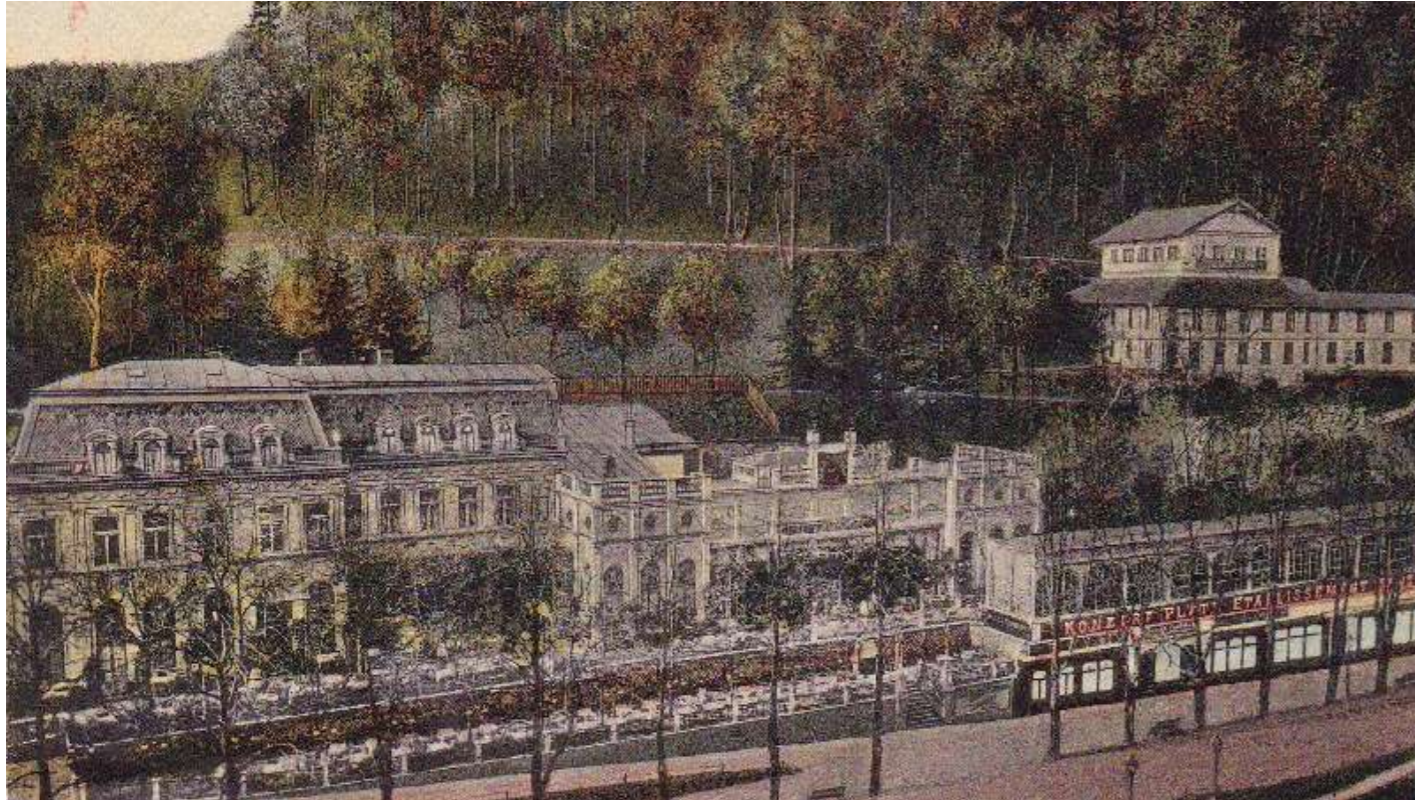
Kávu si už dnes lázeňští hosté na Goethově stezce neobjednají, stále ji ale mohou využít jako peší propojku městské lázeňské zóny s lázeňskými lesy, které jsou hustě protkané turistickými stezkami.



1908 - Výletní kavárna Sanssouci, kolorovaná pohlednice



1906 - Vila Margharetta na pravém břehu řeky Teplé



celkový pohled na kavárnu Sanssouci



Galerie umění

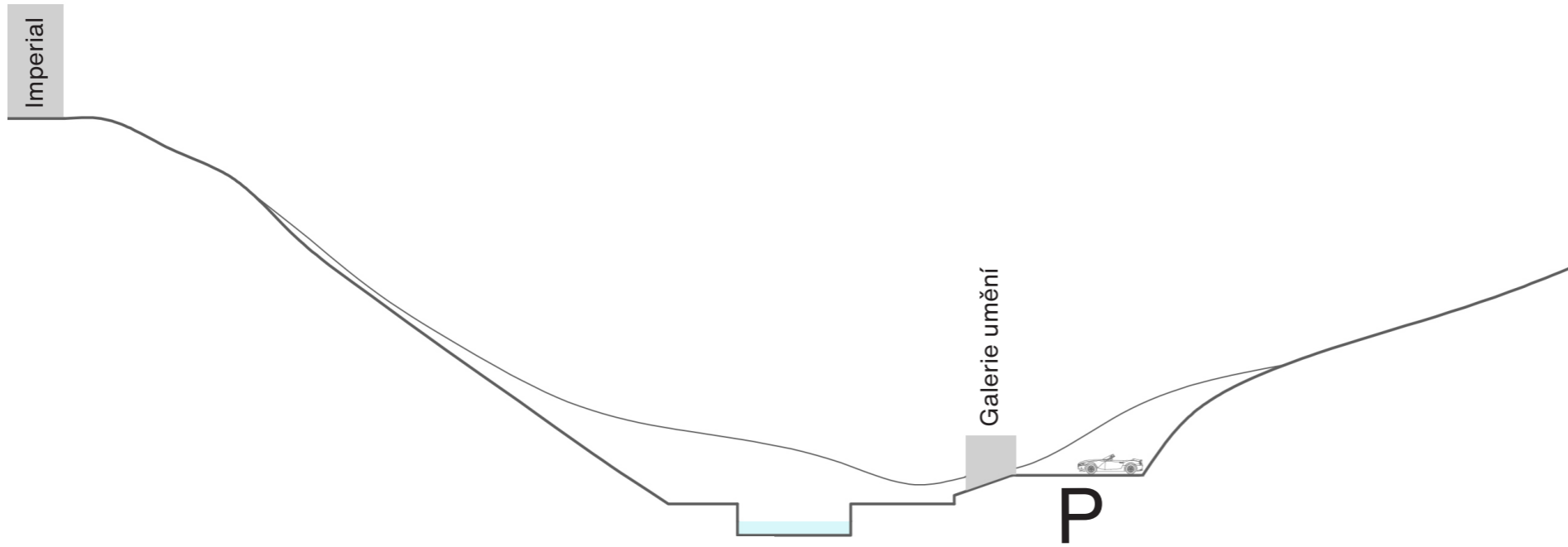


1875 - originální mapa stabilního katastru

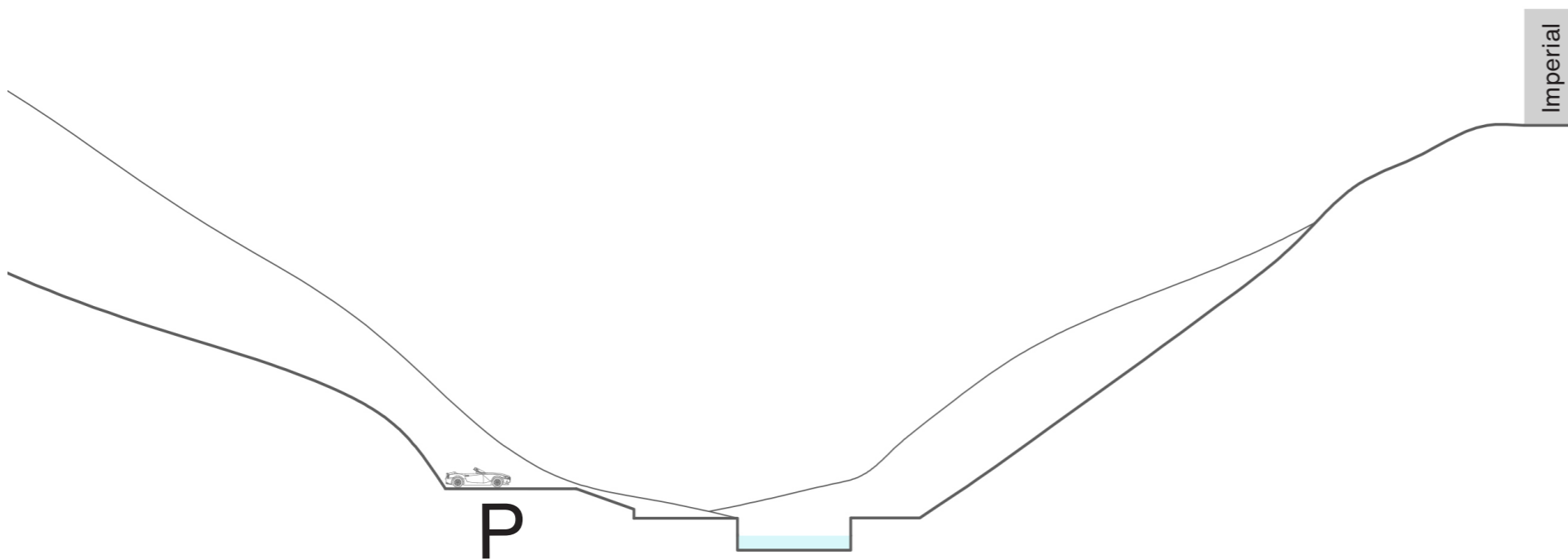
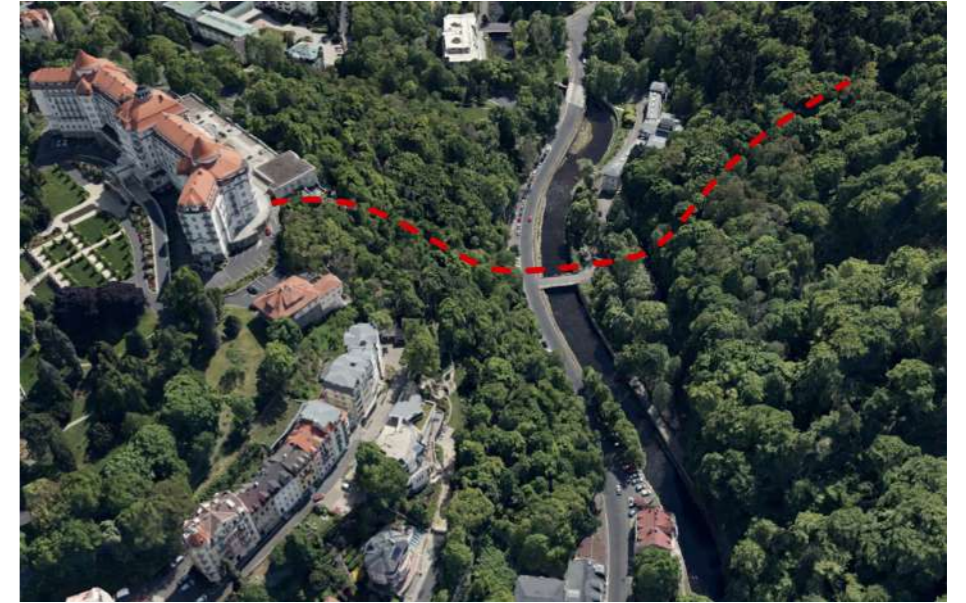


1952 - letecký snímek

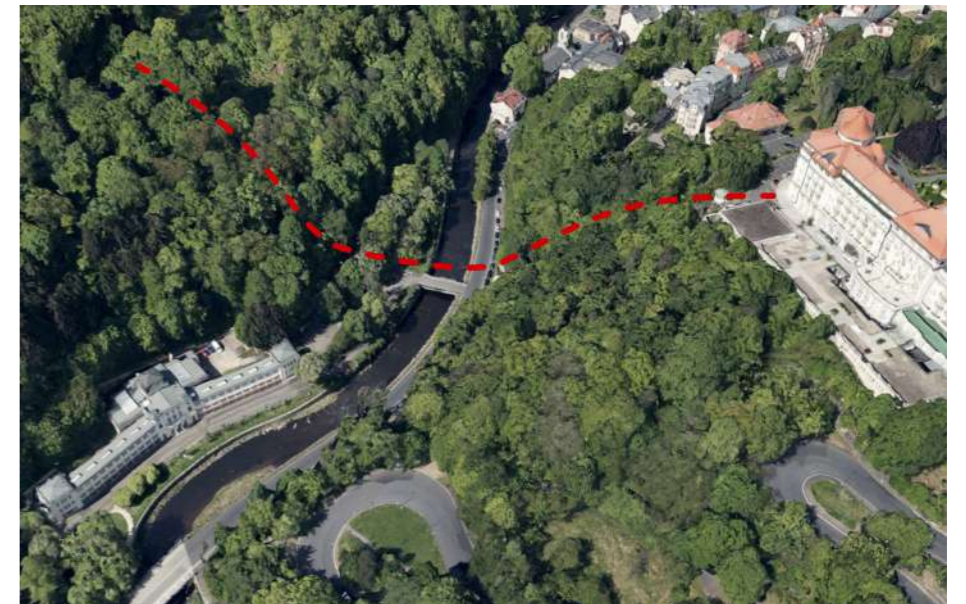
# Řezy územím



pohled na parkoviště směrem ke Galerie umění



pohled na parkoviště směrem od Galerie umění





# Současný stav



Goethova stezka



pohled ke vjezdu na parkoviště



schodiště k bývalé kavárně Sanssouci, Goethova stezka



pohled na parkoviště z ulice Slovenská





# Zadání

# Požadavky

## Kapacita

- min. 250 parkovacích míst IAD
- veřejné toalety
- možná kavárna v parteru

## Investiční náklady

Investiční náklady na stavbu vychází z cenového předpokladu 500 000 Kč bez DPH na parkovací stání. Součástí řešení domu je i jeho předprostor (část Goethovy stezky od domu k řece). Investiční náklady by neměly překročit 150 mil. Kč bez DPH.

## Urbanistické řešení

Stavba parkovacího domu bude umístěna v katastrálním území Karlovy Vary [663433] na parcele číslo 774. Příjezd k parkovacímu domu bude kopírovat dnešní stav, kdy se automobilem k parkovišti nad Goethovu stezkou přijíždí z ulice Slovenská přes most U galerie. Část Goethovy stezky tedy slouží jak pro pěší, tak pro automobilovou dopravu. Součástí řešení novostavby je i předprostor před parkovacím domem, se kterým souvisí 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.

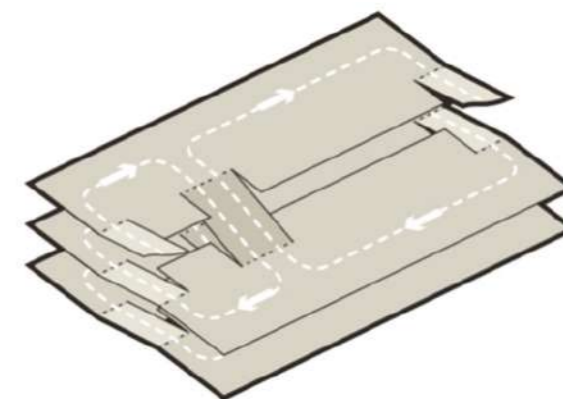
Parkovací dům je racionální stavba s cílem zaparkovat co nejvíce aut na co nejmenším prostoru. Nejeefektivnější systém, kterým toto reflektuje je systém rozdělených podlaží (split level). Stavba může být řešena jako montovaný stavebnicový systém. To nijak neubírá na možnosti navrhnout dům efektivně a 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 250. Komerční funkce bude nutná prostorově ověřit.

# Strategie a Manuál veřejných prostranství

## Organizace dopravy a dopravy v klidu

Lázeňské centrum je díky své specifické morfologii do jisté míry odloučené od zbytku města, a proto obtížně dostupné a přetížené individuální automobilovou dopravou. V lázeňském centru by na žádném místě neměl dominovat utilitárně dopravní charakter – tj. předimenzované vozovky v nepoměru k úzkým chodníkům, rozsah, přílišné množství dopravního značení apod. Dopravní funkce nesmí převážet celkovou obytnou kvalitu místa, ale naopak jí být podřízena.



## Záchytná a kapacitní parkoviště

Záchytná parkoviště a odstavné parkovací plochy jsou pro návštěvníky často prvními dojmy města.

V rámci těchto plošných parkovišť je důležité odstranit celkovou uživatelskou i pocitovou nepřívětivost, doplnit servisní vybaveností, dotvořit a členit krajinářskými prvky a také snižovat negativní dopady rozsáhlých zpevněných ploch implementací principů a objektů pro hospodaření s dešťovými vodami. V městské zástavbě je lepší plochy parkovišť přetvářet do efektivních kompaktních parkovacích domů v měřítku, které je blízké charakteru lokality.



# Požadavky jednotlivých orgánů veřejné správy

## ČIL (Český inspektorát lázní a zřidel)

Z pohledu ČIL je stavba přípustná za přísných podmínek.

Stavba se bude nacházet v ochranném pásmu I. stupně I B přírodních léčivých zdrojů a ve vnitřním území lázeňského místa Karlovy Vary. Všechny činnosti se v tomto území musí řídit omezeními plynoucími z usnesení vlády č. 257 ze dne 20. července 1966 (dále jen „vyhláška“), upravené usneseními č. 214 ze dne 15. září 1971, č. 146 ze dne 5. června 1974, č. 127 ze dne 2. června 1976, č. 27 ze dne 3. února 1982 a prozatímními ochrannými opatřeními Ministerstva zdravotnictví ČSR č.j. ČIL-484-3.1.1978 ze dne 11. ledna 1978 a Ministerstva zdravotnictví ČR č.j. ČIL-442-30.6.1994/2762 ze dne 30. června 1994. V OP I. stupně jsou dle vyhlášky a ustanovení § 22 odst. 5 lázeňského zákona zakázány všechny činnosti, které mohou rušit nebo jinak nepříznivě ovlivnit vydatnost, fyzikální vlastnosti, chemické složení nebo hygienickou nezávadnost přírodních léčivých zdrojů. Vyhláška v OP I. stupně zakazuje zejména práce uvedené v § 18 odst. 2 vyhlášky Ministerstva zdravotnictví č. 151/1956 Ú. l. o ochraně přírodních léčebných lázní a přírodních léčivých zdrojů a o jejich využití.

Další omezení výstavby v předmětném území upravuje Statut lázeňského místa, který byl stanoven nařízením vlády č. 321/2012 Sb. (č. 118, str. 4082-4100), o stanovení lázeňského místa Karlovy Vary a Statutu lázeňského místa Karlovy Vary ze dne 29. 8. 2012 (dále jen „Statut“). Ve Statutu je přímo ke stavbě parkovacích domů uvedeno následující:

„§ 4 (1) Ve vnitřním území lázeňského místa je v zájmu ochrany léčebného režimu a zachování, popřípadě vytvoření lázeňského prostředí omezena výstavba zábavních zařízení, parkovacích a garážovacích domů; tuto výstavbu lze povolit pouze po posouzení vhodnosti jejich umístění.“

Projektová dokumentace musí obsahovat podmínky na ochranu přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa (dále jen „PLZ LM“) Karlovy Vary při provádění stavby. Mezi podmínkami na ochranu PLZ LM Karlovy Vary by se měly objevit podmínky plynoucí z geologických a hydrogeologických posudků.

## RNDr. Tomáš Vylita, Ph.D. - odborník na hydrogeologii

Základové poměry jsou zde komplikované přítomností antropogenních a deluviálně-fluviálních sedimentů a stavem podložního granitu (silně zvětralý, hydrotermálně alterovaný); ve spodní části ležící již v říční nivě pak vývojem říčních sedimentů Teplé. Poměry jsou dále komplikovány též úrovní hladiny podzemní vody, kterou je nutné zohlednit především při hloubkových zásazích > 0,75 m v části svahu přiléhající skalní stěně za dnešním parkovištěm, případně kolem 2,8 m v prostoru říční nivy. Krom toho nelze vyloučit přítomnost starších podzemních prostor (byly zde dříve starší stavby).

Výsledky starších hydrogeologických prací svědčí o tom, že zájmové území se nachází mimo vývěrovou zónu zřidelní struktury, zastížený zde byly jen celkem slabě mineralizované vody, neproplyšené či velmi slabě proplyšené oxidem uhličitým, studené. Jen hydrogeochemický typ těchto vod je trochu varující - Ca(Na)-HCO<sub>3</sub>(SO<sub>4</sub>) - tedy jakýsi mix mezi běžnou vodou mělkého oběhu a vodou se stejnými chemickými složkami jako má karlovarská termální voda.

## NPÚ (Národní památkový ústav)

Zastavení předmětné parcely (p. p. č. 774) je z hlediska památkové péče možné, jelikož se jedná o místo, kde byla asanována historická zástavba („Sanssouci“). Ve smyslu rehabilitace zaniklé urbanistické struktury je proto záměr výstavby přijatelný.

Zastavením této parcely se pověřením zástupci orgánů státní památkové péče již zabývali (2006, 2021). Nejnověji zmiňujeme stanovisko Ministerstva kultury (č.j. MK 30690/2021 OPP ze dne 5. 5. 2021) k návrhu územního plánu. Z tohoto stanoviska vyjímáme následující (dále zvýrazněno):

„Dále upozorňujeme na fakt, že ve výkresu prostorového uspořádání a textové části výroku je uvedena pro dotčenou lokalitu výška hřebene střecha 12,0 m a výška římsy 10,5 m, podlažnost není uvedena. Dle našeho názoru je optimální maximální podlažnost 2 NP + podkroví a výška hřebene tak, aby případná výška novostavby nepřesahovala výšku nedaleké městské galerie. V případě realizace stavby, dle návrhem nastavených podmínek, by mohla novostavba vytvářet novou vizuálně se uplatňující dominantu na úkor městské galerie, což je v rozporu s památkovými zájmy v území.“

Hmotově jednotlý („monoblokový“) parkovací dům bychom z hlediska památkových zájmů vnímali problematičtěji. Jako vhodnější se jeví prověřit rozbití hmot do několika celků v závislosti na dynamické morfologii (svahy, terasy), podmínkách daného místa a zaniklé urbanistické struktury. K rozbití celkového pohledového účinku parkovacího domu by mohlo vést i prověření možnosti ustupujících podlaží. Ostatně i zaniklá zástavba, jak vidno z archivních obrazových podkladů, netvořila stavebně, půdorysně ani výškově jednotný komplex.

Vhodné zasazení parkovacího domu do daného prostředí, dále jeho hmotové rozvržení a architekturu vnějšího pláště vnímáme jako zásadní pro jeho začlenění do urbanisticko-architektonického obrazu dané části městské památkové rezervace a krajinného rámce. Doporučujeme proto zohlednit výše uvedený komentář a rozpracovat variantní řešení, která by měla být prokazatelně konzultována se zástupci státní památkové péče. S ohledem na míru podrobnosti podkladů budou v rámci navazujících jednání vypovídající zejména fotomontážní snímky a zákresy (průhledy údolím, vyvýšené stanoviště v okolí, rozvinuté plány apod.). Předpokládáme, že záměr výstavby parkovacího domu bude generovat úpravy okolí (povrchy pěších cest, úpravy zeleně, veřejné osvětlení apod.). I tyto by měly být v rámci navazujících prací rozpracovány.

## LLPKV (Lázeňské lesy a parky Karlovy Vary)

Nad Galeríí umění se vine cesta do lesa, jejíž využívání je pro LLPKV velmi důležité. Jedná se o jednu z mála cest, kam se dostane těžká technika, mimo jiné i hasiči. Tato cesta musí být v každém případě zachována, ideálně do budoucna zkvalitněna. Také by byla vhodná oddělená cesta pro pěší z parkovacího domu do přilehlého lesa.

## PČR (Policie České republiky)

Požadavek na dostatečně kapacitní příjezdovou komunikaci v rámci bezpečnosti silničního provozu a sklonu najíždějících ramp do parkovacího domu. Dále je potřeba vyřešit pěší dopravu z a do parkovacího domu.

