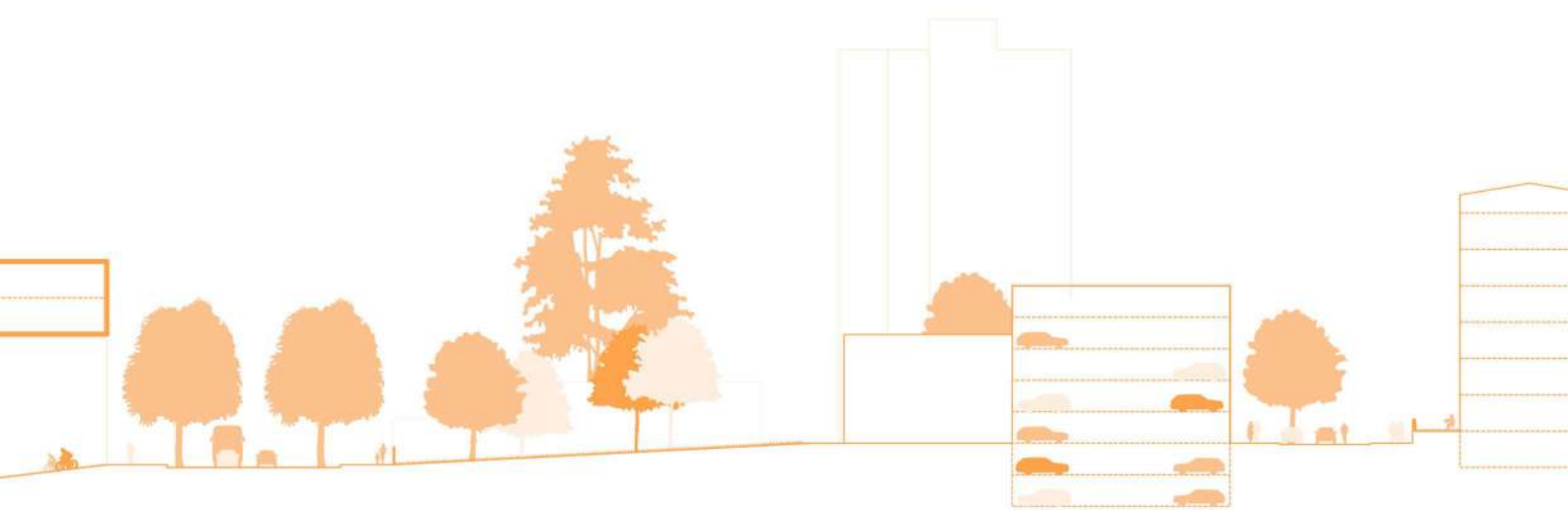


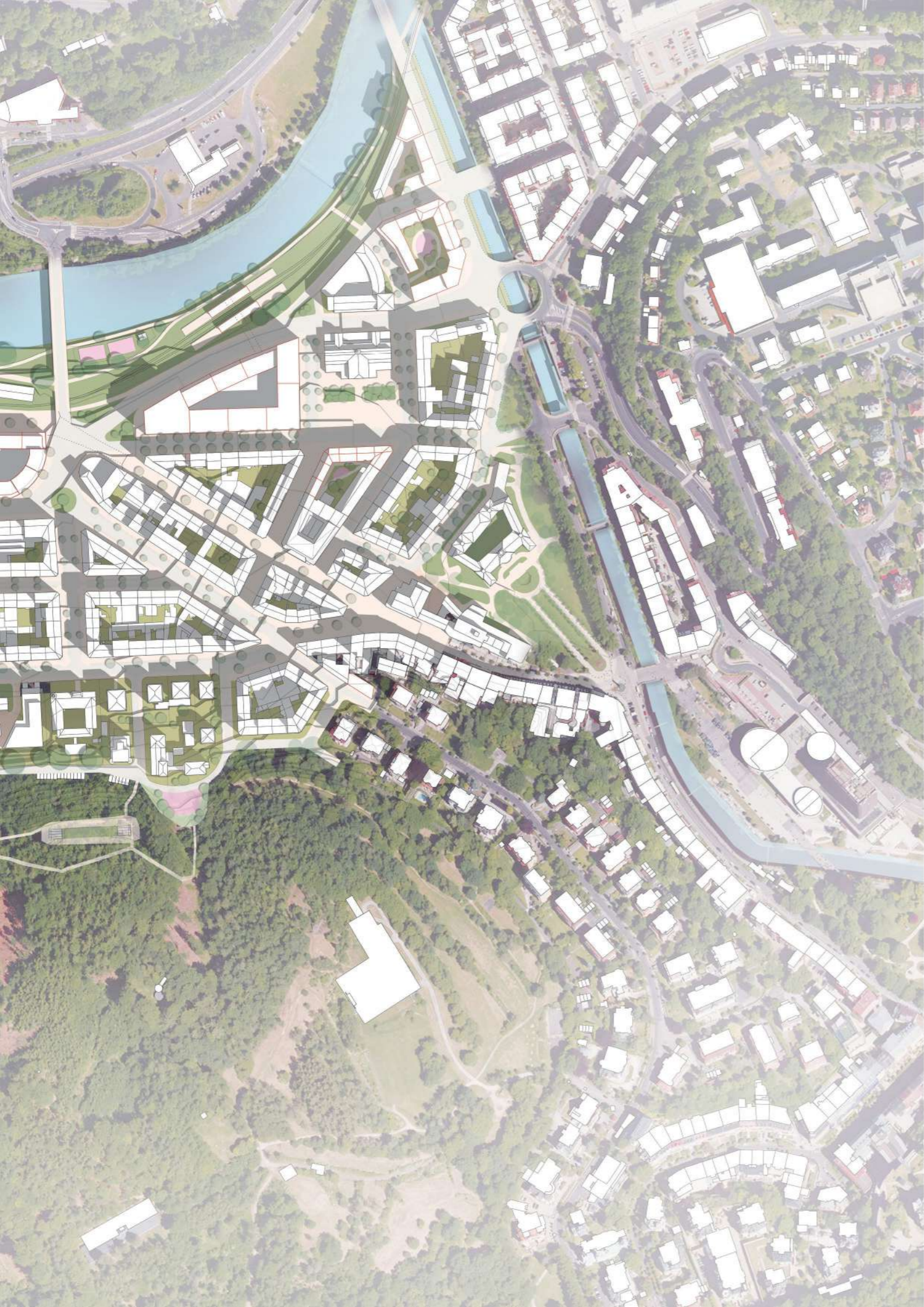
DIPLOMOVÁ PRÁCE

Revitalizace městské čtvrti
Tuhnice v Karlových Varech



ATELIÉR KOHOUT - TICHÝ

BC. VLADA KIRIAZEVA



Revitalizace městské čtvrti Tuhnice v Karlových Varech

DIPLOMNÍ PROJEKT

*Fakulta architektury
České vysoké učení technické v Praze
Ústav nauky o budovách
LS 2021/2022*

AUTOR

Bc. Vlada Kiriazeva

VEDOUČÍ PROJEKTU

*prof. Ing. arch. Michal Kohout
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph. D.*

Nejdříve zformujeme města, pak města formují nás.

Jan Gehl

Ráda bych poděkovala panu profesorovi Michalu Kohoutovi a docentovi Davidu Tichému za skvělé vedení práce, za všechny rady a konstruktivní kritiku. Práce pod jejich vedením pro mě byla potěšením a inspirací.

Chci vyjádřit své poděkování i celému týmu Kanceláře architektury města Karlovy Vary za poskytnutí potřebných podkladů a vzhledu do problematiky urbanismu města.

Dále bych ráda poděkovala své rodině, která mi studium umožnila a vždy mě ve všem plně podporovala. Srdečné poděkování patří i mému přítelovi a celé jeho rodině za to, že mě přijali jako vlastní a po celou dobu mého studia mi byli na blízku.

Můj dík patří také mým školním přátelům za pomoc během studia a společné chvíle.

Děkuji

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury
2/ ZADÁNÍ diplomové práce
Mgr. program navazující

jméno a příjmení: **Vlada Kiriazeva**
datum narození: 24.09.1997
akademický rok / semestr: AR 2021/2022, LS
obor: Architektura a Urbanismus
ústav: 15188 Ústav nauky o budovách
vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Michal Kohout
konzultant: doc. Ing. arch. David Tichý Ph.D.

téma diplomové práce: **Revitalizace městské čtvrti Tuhnice v Karlových Varech**
viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Tématem diplomové práce je návrh koncepce územního rozvoje městské čtvrti Tuhnice v Karlových Varech podle principů udržitelného rozvoje. Cílem práce je navrhnout proměnu současné sídlištní zástavby Tuhnic a ploch navazujícího brownfieldu podle principu města krátkých vzdáleností s jasně čitelnou strukturou veřejných prostranství.

Práce se zaměří především na vytvoření čtvrti odpovídající dnešním požadavkům na městské bydlení. Návrh bude reflektovat principy kompaktního a polyfunkčního města, využívajícího potenciál místa především ve vztahu k řece Ohři.

2/ Pro AU/ součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program

- koncepce rozvoje čtvrti (přiměřený rozvoj s ohledem na charakter města, region a fyzické limity území)
- urbanistická koncepce – celkové prostorové řešení čtvrti (definice hranic veřejného prostoru, hmotové řešení nové zástavby a její funkční náplň)
- koncepce řešení veřejných prostranství (stanovení významu a hierarchie jednotlivých prostranství v rámci města, mobilita a dostupnost, identita a charakter, specifikace uličních profilů)
- detailnější řešení vybraných bloků

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

- Analytická část
- Urbanistická koncepce řešeného území 1:6 000
- Detaily vybraných rozvojových a transformačních ploch a lokalit 1:500 (1:1 000)
- Uliční řezy, řezy vybranými plochami a lokalitami 1:500 (1:200)
- Dílčí situace (struktura a význam veřejných prostranství, doprava, krajina, hierarchie veřejných prostranství, občanská vybavenost a typologie zástavby)
- 3D výstupy - vizualizace / axonometrie / perspektivy / pohledy

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

- Model řešeného území

Rozsah a měřítka výkresů a modelu mohou být vedoucím projektu upřesněna.
Měřítka výstupů mohou být přizpůsobena požadovaným formátům odevzdání.

Datum a podpis studenta

21.2.2022

Datum a podpis vedoucího DP

21.2.2022

Datum a podpis děkana FA ČVUT

24.2.2022

registrováno studijním oddělením dne

24.2.2022

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE
FAKULTA ARCHITEKTURY

AUTOR, DIPLOMANT:
AR 2021/2022, LS

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:
(ČJ) REVITALIZACE MĚSTSKÉ ČTVRTI TUHNICE V KARLOVÝCH VARECH

(AJ) REVITALIZATION OF THE TUHNICE CITY DISTRICT IN KARLOVY VARY

JAZYK PRÁCE: ČEŠTINA

Vedoucí práce: prof. Ing. arch. Michal Kohout,
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph. D

Ústav: 151118

Oponent práce: Ing. arch. David Mareš

Klíčová slova
(česká): Revitalizace, sídliště, Karlovy Vary, Tuhnice

Anotace
(česká):

Tématem diplomové práce je návrh koncepce územního rozvoje městské čtvrti Tuhnice v Karlových Varech dle principů udržitelného rozvoje. Cílem práce je navrhnout proměnu současné sídlištní zástavby Tuhnic a ploch navazujícího brownfieldu podle principu města krátkých vzdáleností s jasně čitelnou strukturou veřejných prostranství.

Práce je zaměřena především na vytvoření čtvrti odpovídající dnešním požadavkům na městské bydlení. Návrh reflektuje principy kompaktního a polyfunkčního města, využívajícího potenciál místa především ve vztahu k řece Ohři.

Anotace (anglická):

The topic of the diploma thesis is the design of the concept of territorial development of the Tuhnice district in Karlovy Vary according to the principles of sustainable development. The aim of this work is to propose the transformation of the current settlement of Tuhnice and the areas of the adjoining brownfield according to the principle of a city of short distances with a clearly legible structure of public spaces.

The work is focused primarily on creating a neighborhood that meets today's requirements for urban housing. The proposal reflects the principles of a compact and multifunctional city, using the potential of the place especially in relation to the river Ohře.

Prohlášení autora

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

V Praze dne 20.5.2022

podpis autora-diplomanta

Struktura práce

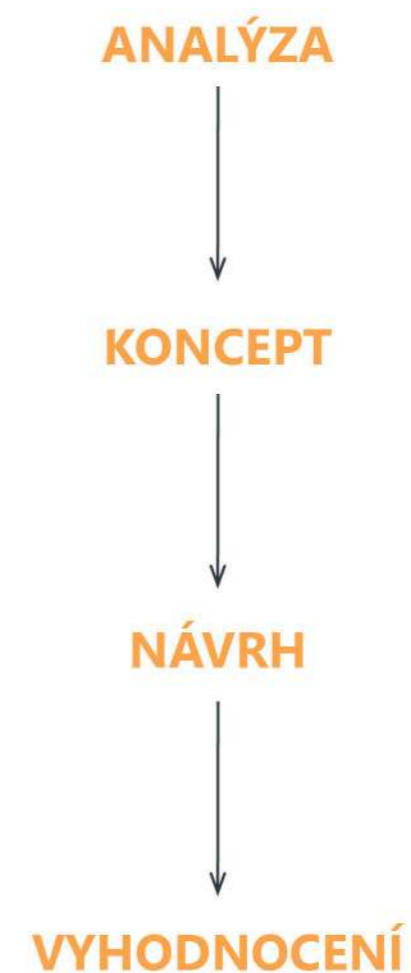
Tato práce je rozdělena na několik kapitol, které provedou čtenáře od základních východisek práce a upřesnění zadání až po samotný návrh a závěrečné zhodnocení projektu.

První kapitola - ANALÝZA se věnuje charakterizování města, shrnutí veškerých potřebných dat a vytyčení aktuálních potřeb a problémů města a vybrané lokality. Hlavní úlohou této části je upřesnění zadání diplomové práce. Analýza je klíčová pro komplexní pochopení místa ve všech jeho souvislostech. Tyto podklady jsou podstatné pro samotnou formulaci zadání a stanovení stavebního programu místa. Jsou rozhodující pro kvalitu celého projektu, jelikož ukazují potenciály rozvoje, na kterých je založené koncepční řešení a samotný návrh.

Druhá kapitola - KONCEPT ukazuje vize budoucího možného rozvoje a principy jejího prostorového naplnění ve spojení se zjištěnými podklady z kapitoly analýz. Hlavním cílem je ukázat směr, kam se bude podrobnější část návrhu ubírat.

Třetí kapitola - NÁVRH představí navržený regulační plán a jeho limity. A naváže zjednodušenou (vzhledem k velikosti lokality a časové dotací projektu) územní studii, která představí možnou podobu aplikace regulačního plánu.

Čtvrtá kapitola - VYHODNOCENÍ představí porovnání výchozího stavu s návrhem. Tato část se věnuje hlavním bodům návrhu - hmotovému uspořádání, hierarchii míry soukromí, dopravě a uspořádání krajiny.



OBSAH

ANALÝZA	13
ÚVOD	14
HISTORIE MĚSTA	20
HISTORIE LOKALITY	42
DEMOGRAFIE	46
Vývoj počtu obyvatel KV mezi lety 2001 - 2020.....	46
Vývoj počtu obyvatel KV mezi lety 2001 - 2020 podle věkových skupin.....	46
Průměrný věk obyvatel KV mezi lety 2001 - 2020.....	47
VZDĚLÁNÍ	50
Vzdělanost obyvatel Karlových Varů v roce 2018.....	50
Nabídka vysokých škol v republice.....	51
EKONOMIKA	52
Zaměstnanost obyvatel podle ekonomického sektoru v roce 2011.....	52
Zaměstnanost obyvatel v jednotlivých ekonomických odvětvích v roce 2011	53
STRUKTURA MĚSTA	54
MORFOLOGIE A TYPOLOGIE	56
KRAJINA	60
KRAJINNÉ PRVKY	63
ÚSES	65
VYBAVENOST	66
FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ	69
DOPRAVA	70
MOTOROVÁ A ŽELEZNIČNÍ.....	73
CYKLISTIKA A TURISTIKA.....	75
DOPRAVA V KLIDU.....	77
ÚZEMNÍ PLÁN	78
SOUHRNNÁ ANALÝZA	85
SWOT	86
PRÁCE	89
KONCEPT	91
MĚSTO	92
MĚSTO TŘÍ ŘEK.....	92
UDRŽITELNÉ MĚSTO	93
KVALITNÍ PROSTŘEDÍ.....	94

ZELENÉ PROPOJENÍ.....	94
HIERARCHIZOVANÁ PROSTRANSTVÍ	95
SROZUMITELNÁ STRUKTURA.....	95
NÁVRH	97
REGULAČNÍ PLÁN	102
ZÁKLADNÍ STRUKTURA ÚZEMÍ	104
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	106
REGULACE ZÁSTAVBY	108
DOPRAVA	110
MODRO-ZELENÁ INFRASTRUKTURA	116
FUNKČNÍ VYUŽITÍ	118
VYHODNOCENÍ	121
HMOTY	122
HIERARCHIE SOUKROMÍ	126
DOPRAVA	130
KRAJINNÉ PRVKY	134

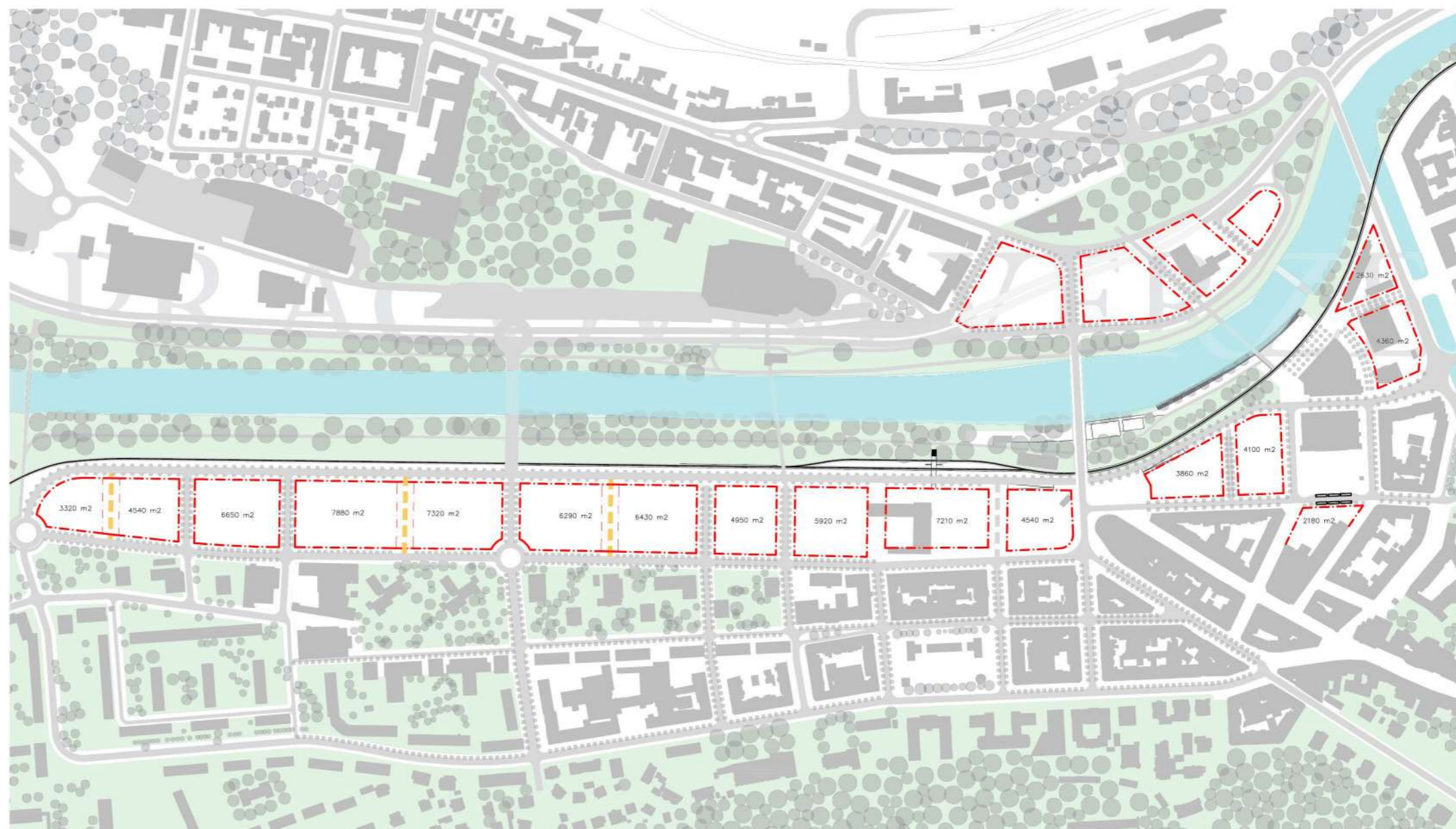
Zadání diplomové práce

Předmětem této práce je revitalizace městské čtvrti Tuhnice v Karlových Varech. Diplomová práce navrhuje dostavbu brownfieldu po pravém břehu řeky Ohře a celkové přetvoření sídlištní zástavby dnešních Tuhnic.

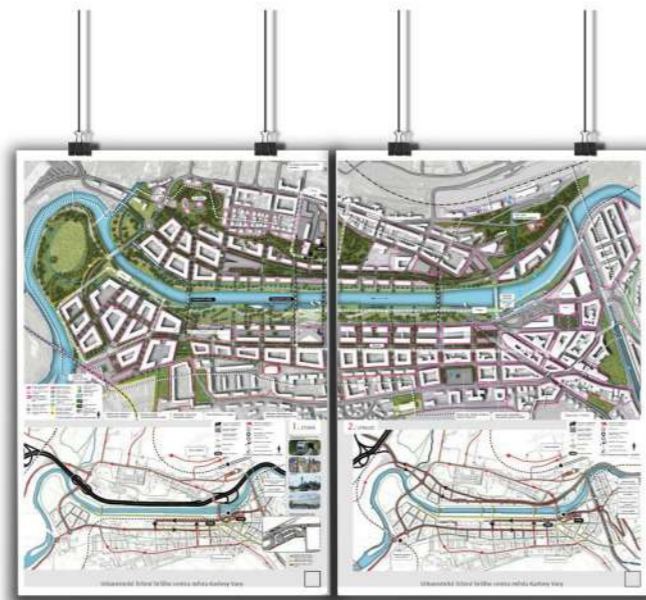
Celý projekt navazuje na zadání ověřovací studie transformace území širšího centra v Karlových Varech zpracovaného v srpnu 2021 odbornou radou Kanceláře architektury města Karlovy Vary.

Toto zadání klade za cíl urbanistický a architektonický návrh pro postupnou transformaci vytyčené lokality v novou městskou čtvrť, která nabídne kombinaci bydlení, služeb, administrativy, občanské vybavenosti a pracovních příležitostí. Žádoucí je stav, kdy dnes téměř nevyužívané území naváže na lázeňskou zónu, propojí se s územím současných Tuhnic, zacelí proluky a doplní městskou urbanistickou strukturu. Rozšíří se tak lokalita širšího centra města a navrátí ho směrem k Ohři. Dalším benefitem zadaného projektu je potenciál k postupnému urbanistickému propojení obou břehů řeky. Jedná se v podstatě o rozvojový záměr, který má ojedinělou příležitost výrazně vylepšit image města.

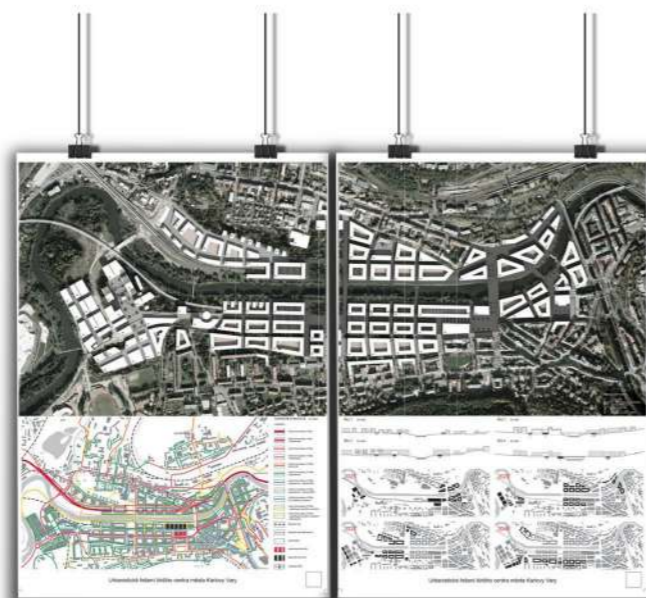
Území navazuje na koryto řeky Ohře, a to přímo v geografickém středu Karlových Varů. Z důvodů možných záplav byly tyto plochy zastavovány ve značné vzdálenosti od vody. Podél obou břehů Ohře na valech, z části fungujících jako protipovodňová bariéra, vyrostli podélné dopravní stavby. Na levém břehu se jedná o čtyřproudový průtah D6. Na jižním břehu - kolejiště Dolního železničního nádraží. Došlo tak k rozdělení města, a potenciál, který nabízí prostor u řeky, nikdy nebyl využit.



Návrh urbanistické struktury ze zadání územní studie řešení širšího centra Karlových Varů, KAM KV



Návrh od Cigler Marani Architects



Návrh od BOD Architekti



Návrh od A69 Architekti

Architektonická soutěž 2013

Pozoruhodný je, že na dané území již byla v minulosti zpracovaná řada architektonických studií. V roce 2013 proběhla architektonická soutěž „Urbanistické řešení širšího centra města Karlovy Vary“, zaštiťovaná Českou komorou architektů.

Předmětem soutěže o návrh bylo zpracování urbanistické koncepce území širšího centra města Karlovy Vary. V rámci urbanistického řešení byl důraz kladen jak na funkční a prostorové uspořádání a využití řešeného území, tak také na jeho dopravní koncepci. V rámci této dopravní koncepce byl dále důraz kladen na koncepci dopravy veřejné. Soutěž přinesla myšlenku umístění budo-

vy dopravního terminálu, tedy dopravního uzlu velké části městské a mimoměstské hromadné dopravy v jednom místě. Tato myšlenka byla podpořena tehdejšími vedením města. V současnosti je podřízena právě zpracovávanému dopravnímu generelu.

Vítěz soutěže měl s městem uzavřít smlouvu o zpracování studie tohoto území. První cena ale udělena nebyla a vytyčená lokalita dodnes čeká na vhodný návrh ke své proměně. Snaha o to ale rozhodně za strany města a soukromého investora, vlastního velkou část pozemků řešeného prostranství je. Tato snaha vyvrcholila ve výše zmíněné zadání na urbanistickou studii od KAMu.

Základní údaje o městě

Kraj	Karlovarský
Nadmořská výška	447 m. n. m.
Plocha	59,1 km ²
Počet obyvatel	48 319 ob.
Průměrný věk obyvatel	40,4 let

Karlovy Vary jsou krajským a statutárním městem Karlovarského kraje. Jedná se o nejzápadněji položený kraj v republice v území bývalých Sudet a je pro něho významné sousedství s Německem. Město je aglomerací, která zahrnuje 15 městských částí. V dnešní době zde žije zhruba 48 tisíc obyvatel a rozloha města činí 59,1 km².

Město je známo pro své léčivé prameny. Je největším a nejnavštěvovanějším lázeňským městem v České republice a také pro mezinárodní filmový festival, který zde každoročně probíhá. Karlovy Vary cílí hlavně na turismus a od roku 2021 jsou na seznamu UNESCO.

Město leží na soutoku řek Teplá, Ohře a Rolava pod úpatím Krušných hor, průměrná nadmořská výška je 447 m.n.m. Řeky jsou významné pro celý urbanismus aglomerace. Město je řekou Ohře rozděleno na dvě části. Jižní (pravobřežní) část tvoří vlastní Karlovy Vary se sloučenými a připojenými vesnicemi, severní (levobřežní) stranu vytváří Rybáře s volněji souvisejícími dalšími aglomerovanými obcemi. Historická a současně lázeňská část města je sevřena v úzkém a velmi hlubokém údolí řeky Teplé.

Městem prochází průtah dálnice D6, která spojuje Karlovy Vary s Prahou a s dalšími okresními městy v kraji – se Sokolovem a Chebem. Okresní města spojuje také podkrušnohorská železnice Ústí nad Labem - Cheb.



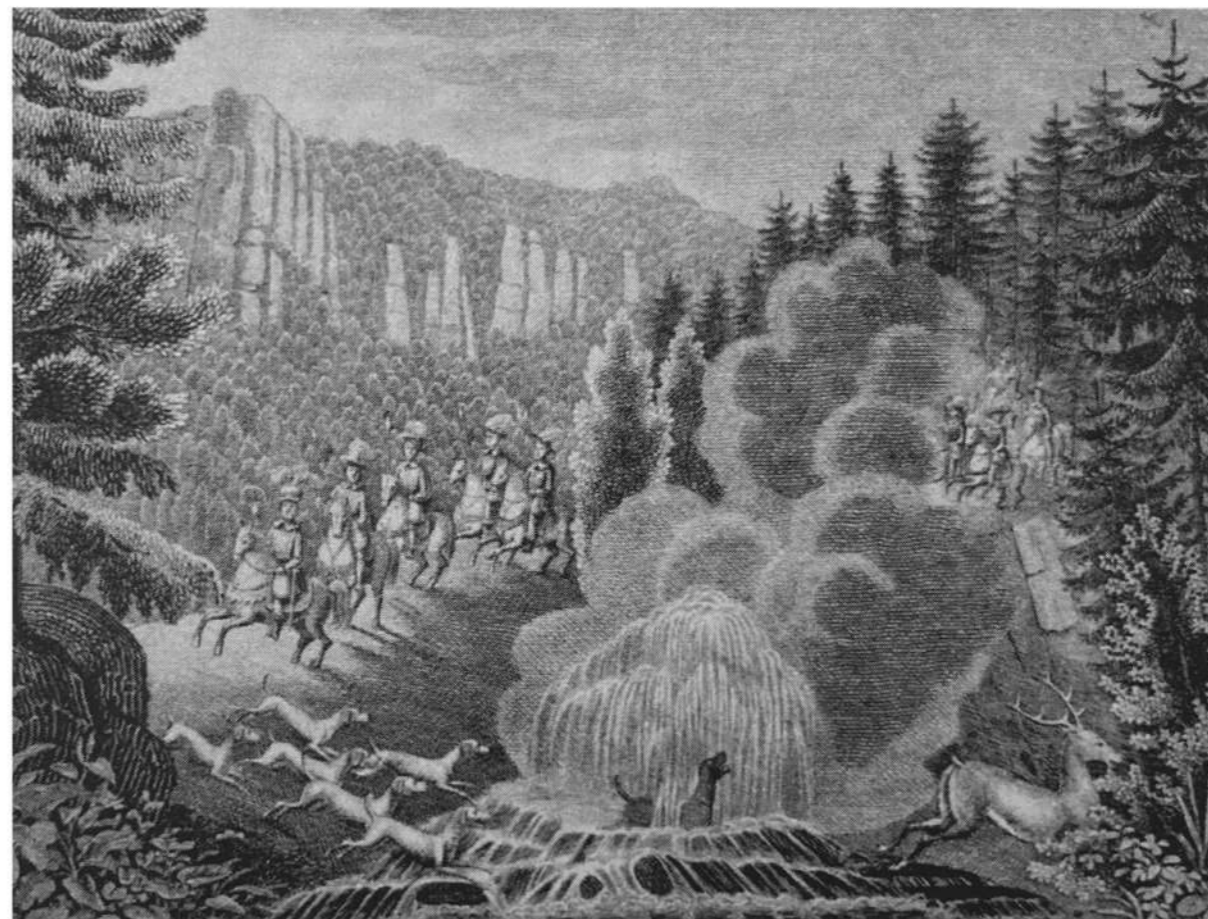
Legenda o založení města

„Vypráví se, že Karel IV. kdysi podnikl loveckou výpravu do lesů v hornatých končinách a údolích, kde nyní vyvěrají horké prameny. Zdejší lesy oplývaly zvěří. Při lovu jeden ze psů počal štítat kus divoké zvěře. Při jeho pronásledování spadl do tůně, odkud nyní prudce tryská horká voda. Pes začal bolestí výt. Lovci, kteří uslyšeli psí nárek, přispěchali v domněnání, že jej poranila pronásledovaná zvěř. Podívaná, jež se jim naskytla, je velice udivila. Přistoupili blíže, vytáhli psa z tůně a pak sami ochutnali horkou vodu, jež tolik vyděsila psa. O celé události byl zpraven císař Karel IV., který se pak s četnou družinou vydal k onomu místu, aby tam sám obdivoval nevšední dílo přírody. Za přítomnosti svých lékařů moudrý panovník poznamenal, že takováto horká voda může zažehnat mnohé těžké nemoci a jest velmi užitečná a posilující. Poté vodu sám užil, (říká se, že měl nemocnou nohu) a seznal úlevu a zlepšení. Nad tím se panovník radoval a brzy nařídil, aby celé místo bylo osídleno a kol pramene zřízeny domy.

Místo, na kterém císař užíval vodu, bylo podle údajů tam, kde před časem stávaly obecní lázně a nyní tam vystavěna jest radnice. Při té vyvěrá pramen, jehož voda neprýští příliš prudce a je pouze vlažná. Vypráví se, že před dávnými lety tam býval do skály vytesán stolec, na kterém sedával panovník a byl proto nazýván stolcem císaře Karla.

To místo však již zaniklo a je na něm zbudována radnice. Poté, co jej voda zhojila, dal císař Karel na onom místě postavit nové městečko. Chtěl je také opevnit zdí, leč jeho plány byly zkříženy jinými naléhavými událostmi. Že tomu tak bylo, o tom až dodnes svědčí četné zbytky opevňovacího zdiva, které lze spatřit pod Jelením kamenem. Na Jelením kamenu lze rovněž najít mnohé propadlé sklepní klenby. Staří obyvatelé říkají, že císař Karel měl v úmyslu postavit na zmíněné hoře hrad k opevnění Karlových Varů. I pojmenování městečka upomíná na svého objevitele – je nazýváno lázně císaře Karla, Karlovy Vary.“

Dr. Fabian Sommer, 1571

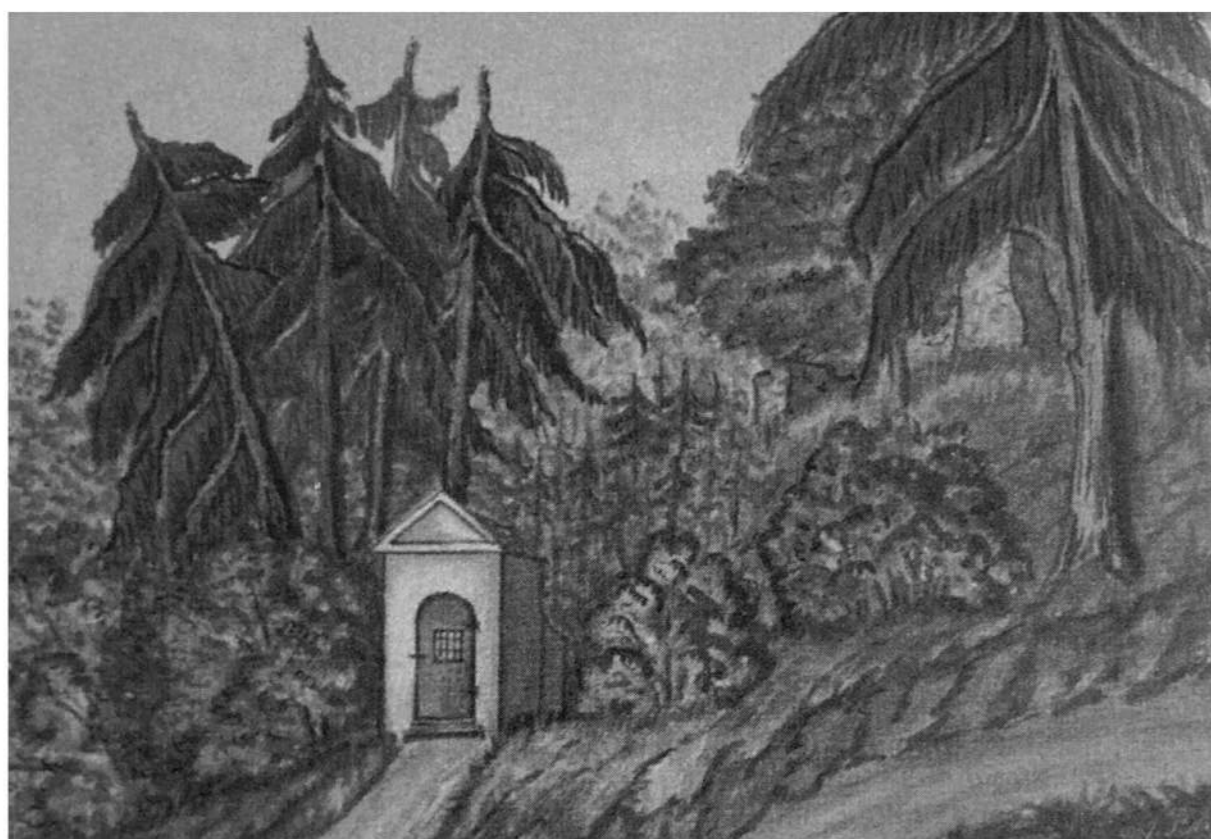


Objevení karlovarského Vřídla Karlem IV. a jeho družinou při lovu v údolí říčky Teplé
Lopold Platzer, 1830

Historie města

Karlovy Vary je město založené na lázeňství a nepatří mezi klasická středověká osídlení. Nejrozsáhlejší a druhé nejstarší město v České republice se začalo vyvíjet v místě, kde ve složitých terénních podmínkách pramení minerální vřídla.

Město je aglomerací, která je složená z 15 městských částí: Karlovy Vary, Bohatice, Cihelny, Čankov, Doubí, Drahovice, Dvory, Olšová Vrata, Počerny, Rosnice u Staré Role, Rybáře, Sedlec, Stará Role, Tašovice a Tuhnice.



obr.1

Legenda praví o tom, že Karlovy Vary byly založeny Karlem IV. někdy kolem roku 1350, kdy byly při lovu náhodně objeveny léčivé prameny.

Ze zápisků kronikáře a archiváře Augusta Leopolda Stöhra víme, že císař Karel IV. zázračná vřídla opravdu navštívil, léčil se tu z následků bitvy u Kresčaku. Stalo se to v roce 1347 a právě tento rok se udává jako datum založení Karlových Varů.

Z archeologických výzkumů je však patrné, že sídelní útvary na Karlovarsku vznikaly již před těmito událostmi.

Jeho prvními osídlenci byly slovanské kmeny, což dokládá i původní slovanský název Wary. Provedené průzkumy poukazují na osídlení z období pravěku (Tašovice, Dvory, Dalovice), pozdní doby bronzové (Drahovice) a i z 13. století (Sedlec a Tašovice). Ve 14. století byla také sídla například v nedalekém Lokti, Olšo-

vých Varech a v Ostrově a dá se předpokládat, že tamní obyvatelé mohli vědět o léčivých účincích termálních pramenů v okolí u říčky Teplé a využívali je k léčbě.

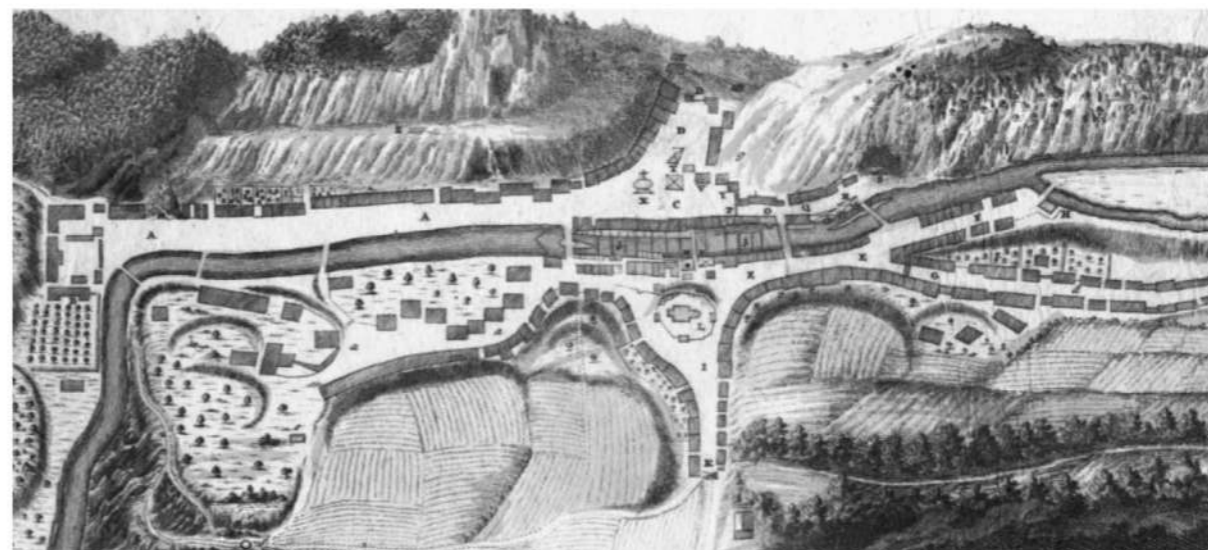
První zmínka o území dnešního města se vztahuje k roku 1325, kdy český král Jan Lucemburský udělil svému manovi Kojatovi z Otnavic do lenního držení několik lánů půdy včetně sídla Obora (Tiergarten), nacházejícího se asi tři kilometry západně od Vřídla.

Bývalá románská obec sice zanikla, dodnes se z ní však dochovala ruina kostela sv. Linharta (viz obr.1), nejstarší dochovaná stavební památka na území Karlových Varů. Vystavěná byla ve 13. století (první zmínka z roku 1246). Můžeme předpokládat, že prvními osídlenci okolí Vřídla byli právě obyvatelé Obory.



obr.2

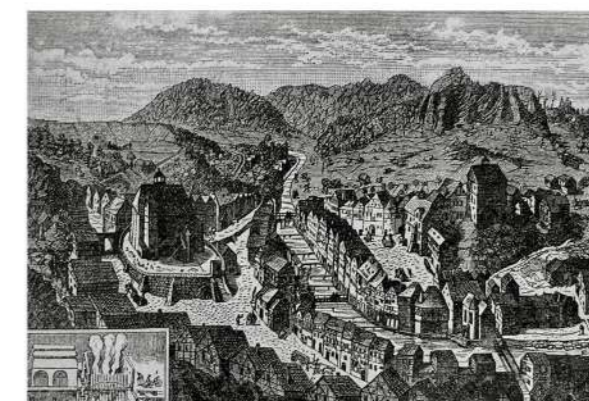
Dnes bohužel neznáme jak přesně vypadaly Karlovy Vary v období po jejich „objevení“ Karlem IV. Můžeme však předpokládat, že první sídelní útvary té doby vznikaly v okolí Vřídla, dříve označovaného jako Sprudel nebo Fons. Dodnes se dochovala pouze hranolová věž královského hrádku, a to na Zámeckém vrchu nad Tržištěm. Věž se v průběhu let značně proměnila. Na nejstarších vyobrazeních města má pouhé tři patra a čtyřstrannou křížovou střechu (obr.2).



obr.4

V roce 1370 byla osada v místě dnešního historického jádra povýšena na město. Tímto získaly Vary městská práva, obdobná výsadám nedalekého Lokte, královského města a výletního sídla Karla IV.

Právo azylu a statut otevřeného města bez opevnění bylo uděleno Varům v roce 1401 králem Václavem I. Šlechta od tehdy proti němu nesměla bojovat a na jeho území bylo zakázáno nošení zbraní. Tyto opatření zachránili město od ničení v době husitských válek.

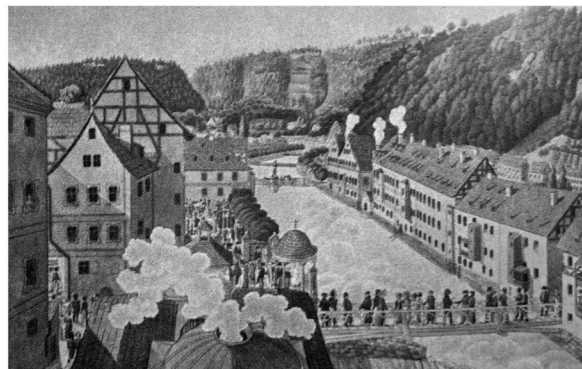


obr.3

Od 16. století má město statut veřejných lázní. Hlavní dominantou bylo Vřídlo, kolem kterého, na obou březích Teplé, se rozprostíralo centrum. Z té doby se dochoval plán města, podle něhož víme jak tehdy vypadaly Karlovy Vary (obr.4).

Hlavními prostory tehdy byla dvě protilehlá náměstí u pramene. Náměstí po levém břehu s tržištěm a radnicí z roku 1520 bylo správním a obchodním centrem. Na pravém břehu mělo sakrální charakter - nacházel se zde chrám sv. Marii Magdalény, prostavěný ve 14. století pro ochranu Vřídla. Obě prostranství spojoval most přes Teplou (obr.5).

Jak již bylo zmíněno, Vřídlo vždy bylo středobodem Karlových Varů, právě ono přineslo jim celosvětovou popularitu. Na druhou stranu ale neslo pro své okolí obrovské nebezpečí. V důsledku ucpání usazujícím se aragonitem vznikaly exploze vřídla, které bořily stavby v jeho bezprostřední blízkosti.



obr.5

V průběhu let bylo město několikrát komplexně přestavováno, a to po ničivých požárech (1604 a 1759) a povodních (1582, 1821, 1890). Jeho zástavba se však vždy držela původní středověké parcelace.

Období rozkvětu Karlovy Vary zažívaly v 18. - 19. století. Znamé ho jako „zlatý věk“ Karlových Varů. V této době se městu začalo přezdívat „největší salón Evropy pod širým nebem“, reflektující nejen oblibu léčivých pramenů, ale také specifické prostředí města založené na rekreaci a kulturně-společenských zážitcích v kosmopolitní a svobodomyšlné atmosféře. Staví se letohrádky pro šlechtickou zábavu, probíhají i slavnosti pod širým nebem.

Dokladem barokního rozmachu města je monumentální stavba chrámu sv. Maří Magdaleny od Kiliána Ignáce Dientzenhofera na místě původního gotického kostela z poloviny 14. století. Tento římskokatolický kostel dodnes má svou původní podobu a je označován za jednu z nejhodnotnějších a nejvýznamnějších památek vrcholného baroka v Čechách.



obr.3

Morfologie území udává urbanistický charakter města, soustřeďující se podél řeky Teplá. Ta se stává přírodní kompoziční osou města, podél níž vznikají nábřeží s korzem pro lázeňské hosty. Úprava přilehlých veřejných prostranství do promenádního charakteru začala druhou polovinou 18. století, čili dokonce dříve nežli v Praze.

Do poloviny 19. století pokračuje rozšiřování lázeňské oblasti. Jelikož byla léčba úzce spjatá s tělesným pohybem, začala se do urbanismu města začleňovat krajina. Vznikají sítě vycházkových tras a vyhlídek, zejména v nynějším Slavkovském lese. Krajina pronikla do města i skrze uliční stromořadí, úpravy veřejných parků a soukromé zahrady. Pro Karlovy Vary je příznačný vysoký podíl zeleně v organismu města.

Kvůli zvyšujícímu se počtu lázeňských hostů bylo zapotřebí architektonické úpravy pramenů – vznikají první kolonády, které tvoří kryté korzo.



V 70. letech 19. století se Karlovy Vary napojily na železniční síť (Buštěhradská dráha Cheb - Praha), což se stalo impulzem pro vznik mnohých ubytovacích zařízení a objektů občanské vybavenosti. Výstavba směřuje k nově vybudovanému Hornímu nádraží, které disponuje rozsáhlými výhledy na město. Vznikla nová obchodně-správní část města s hlavní komunikační tepnou, ulicí císaře Františka Josefa (dnes třídou T. G. Masaryka). Podél ulice Moskevské vznikají celoměstsky významné budovy (magistrát, soud a další).

Historickou rostlou strukturu doplnila tradiční městská zástavba. Dochází k logické hierarchizaci ulic a náměstí, avšak centrální prostor kolem městské tržnice zůstává nedokončen.

V roce 1928 došlo k administrativnímu scelení města, vytvoření tzv. Velkých Karlových Varů připojením Tuhnic, Rybářů a Drahovic. Došlo k tomu téměř přirozeně vzhledem k tomu, že se i tyto přilehlé vesnice rozrostly natolik že splynuly s městem a hranice těchto lokalit je dodnes nečitelná. Nově připojené subjekty sloužily lázeňskému městu pro zásobování surovinami (plyn, voda, uhlí, porcelán, železo atd.) a zároveň jako zdroj pracovních příležitostí např. v kaolinových dolech.

S druhou světovou válkou jsou spjaty citelné zásahy do urbanistické struktury města. Došlo k prudkému poklesu obyvatelstva, bombardování a přerušení mnoha důležitých vazeb.

Poválečné období je spjato s centralizovaným řízením lázní a plánováním města. Vzniká mohutná výstavba sídlišť v okrajových čtvrtích – nejstarší v Tuhnicích (1962–1969), posléze v Drahovicích (1967–1972), Růžovém vrchu (1970–1986), ve Staré Roli a nakonec Čankovská (1980–1990). Tyto stavitelské aktivity upozadily údržbu his-

torických staveb, což vedlo k jejich chátrání. Až v pozdních 80. -90. letech dochází ke komplexní modernizaci karlovarských podniků a renovaci starých lázeňských objektů.

Karlovy Vary se stávají velmi známé skrze každoroční mezinárodní filmový festival. Po demolicích na místech historické zástavby v centru vyrůstají nové modernistické dominanty – Hotel Thermal, Vřídelní kolonáda a několik dalších méně výrazných staveb. Ty přinesly do centra města také nový charakter veřejných prostranství – monumentální měřítko, nové formy, tvarosloví i materiály.

V roce 1956 udělila vláda Karlovým Varům statut lázeňského města. Lázeňství se stalo ekonomickou prioritou, v důsledku čehož začala zanikat průmyslová výroba. To zapříčinilo vznik mnohých brownfieldů – např. Stará vodárna v Tuhnicích, bývalý pivovar v Rybářích, stáčírna minerálních vod, Knollova porcelánka a další.

Pro současnost Karlových Varů je typické, že množství budov patří do soukromého vlastnictví. Došlo k nevhodným přestavbám v rozporu se zásadami památkové péče, které narušují urbanisticko-architektonickou integritu a hodnotu lázeňského centra.

Od roku 2018 je centrum města, část Tuhnic a část Drahovic včetně lázeňských lesů na obou svazích chráněno jako městská památková rezervace (MPR). Určitou ochranu poskytuje také Statut lázeňského města, nařízení vlády, které reguluje některé aktivity v lázeňské zóně. V roce 2021 byly Karlovy Vary společně s Mariánskými a Františkovými Lázněmi (tzv. Lázeňský trojúhelník) zapsány na Seznam světového kulturního dědictví UNESCO, což samozřejmě přispívá k prestiži města.

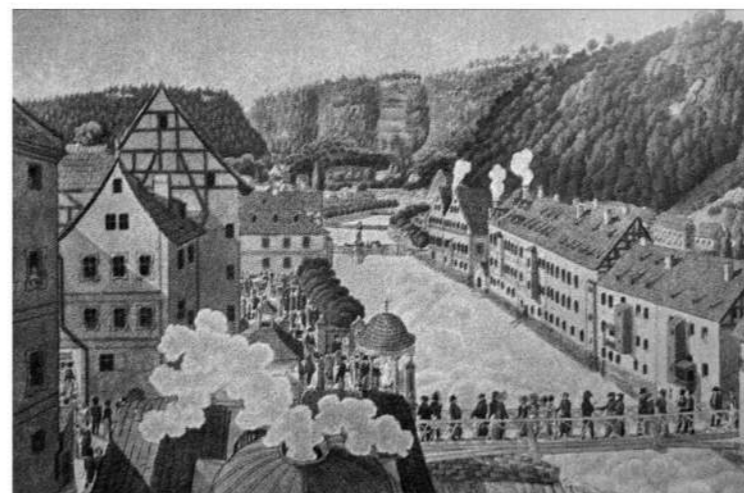


1780

Obecní lázně
Vřídlo a vřídelní hala

Před Teplou byl pro lázeňské hosty vybudován promenádní prostor.

V pozadí je kostel Máří Magdalény.



1800

Vřídlo

Zástup lázeňských pacientů při raní pinté kúře u Vřídla.

Médirtina od Zimera a syna.



1830

Most sv. Jana Nepomuckého

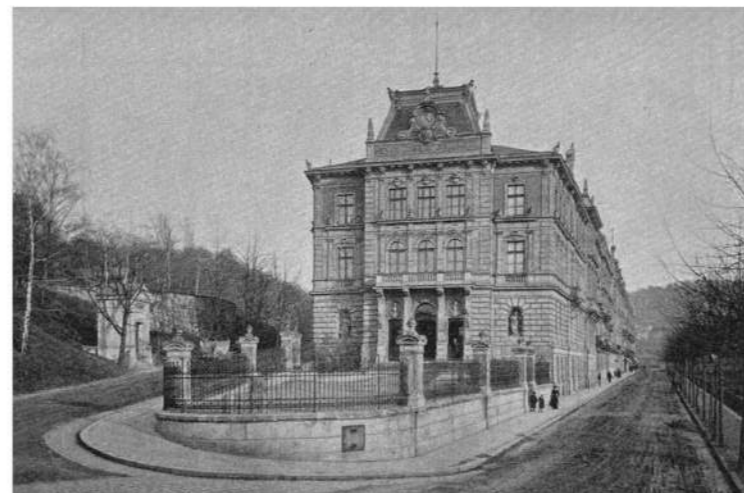
Most, Stará a Nová louka. V zadní části na skále Keglevicův kříž.



1870

Budova Vřídelních lázní

Budova byla vystavěna roku 1831 na místě dřívější vřídelní haly. Přízemní budova měla koupací sály a odpočívárny pro pacienty.



1900

Gymnázium Františka Josefa

Městské gymnázium pojmenované po Františku Josefovi bylo poprvé otevřeno v roce 1892 na nábřeží císařovny Alžběty (Elisabethquai). Jeho zřízení přišlo město 453 000 korun. Dnes je v něm základní škola.



1890

Povodeň, u hotelu de Russie

24. listopad 1890 byl tragickým dnem historie Karlových Varů. Po lijácích se nebezpečně rozvodnila říčka Teplá a způsobila ve městě četné škody, vyčíslené na dva miliony zlatých. Při záchranných pracích zahynul i starosta Eduard Knoll. Na snímku je poškozený most u hotelu de Russie (dnes hotel Kolonáda).



1909

Budova okresního soudu

Budova soudu v Karlových Varech vystavěna architektem Försterem v roce 1906.



1908

Tržní kolonáda

Tržní kolonáda a domy na Tržišti v roce. Uprostřed je dům Zawojski ještě předtím, než jej Živnobanka architektonicky upravila do dnešní podoby.

Domy v popředí (Vesuv, Zlatá hvězda a pošta) dnes již nestojí.



1910

Kostel Máří Magdalény

Detailní pohled na kostelní náměstí a kostel. V popředí dvě kupole Vřídelní kolonady, na levé straně ještě stojí domy, dnes je tam opuštěný prostor.



1910

Budovy u nábřeží Teplé

Stará louka se secesně upravenými domy, přiléhajícími k nábřeží Teplé.

Za průčelími s historizujícím, případně i jiným mladším zdobením se velmi často skrývá konstrukce barokního či dokonce renesančního organismu.



1927

Vřídelská kolonáda

Průčelí litinové Vřídelské kolonády, vystavěné v roce 1879. Na stavbu bylo třeba přes 3000 tun litiny. Trojstupňové rozlehlé zastřešení zakrylo přes 1400 m² celkové plochy. V zadní části byly vyzdvíženy dvě kupy nad pramenem Hygie a Vřídla.

Kolonáda byla rozebrána v roce 1938.



1910

Svatošské skály

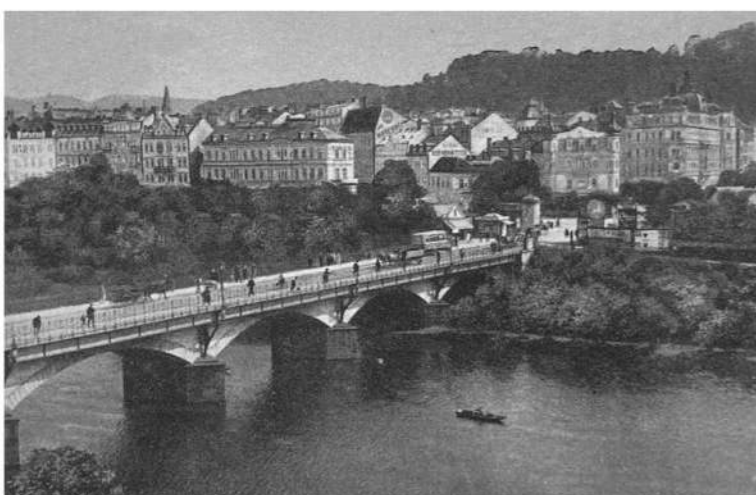
Výletní pramice na Ohři u Svatošských skal.



1944

Bombardování

Bombardování Karlových Varů a Rybář 12. září 1944. Bomby padaly na úsek od hlavní pošty do Rybář. Cílem měl být Chebský most. Na snímku je těžce poškozený dům Pfeiffer.



1923

Ohře a Chebský most

Pohled z Rybář na uzlovou dopravní křižovatku před Becherovkou.



1947

Dolní nádraží

Na lázeňské dráze do Mariánských Lázní byl provoz zahájen v roce 1898.

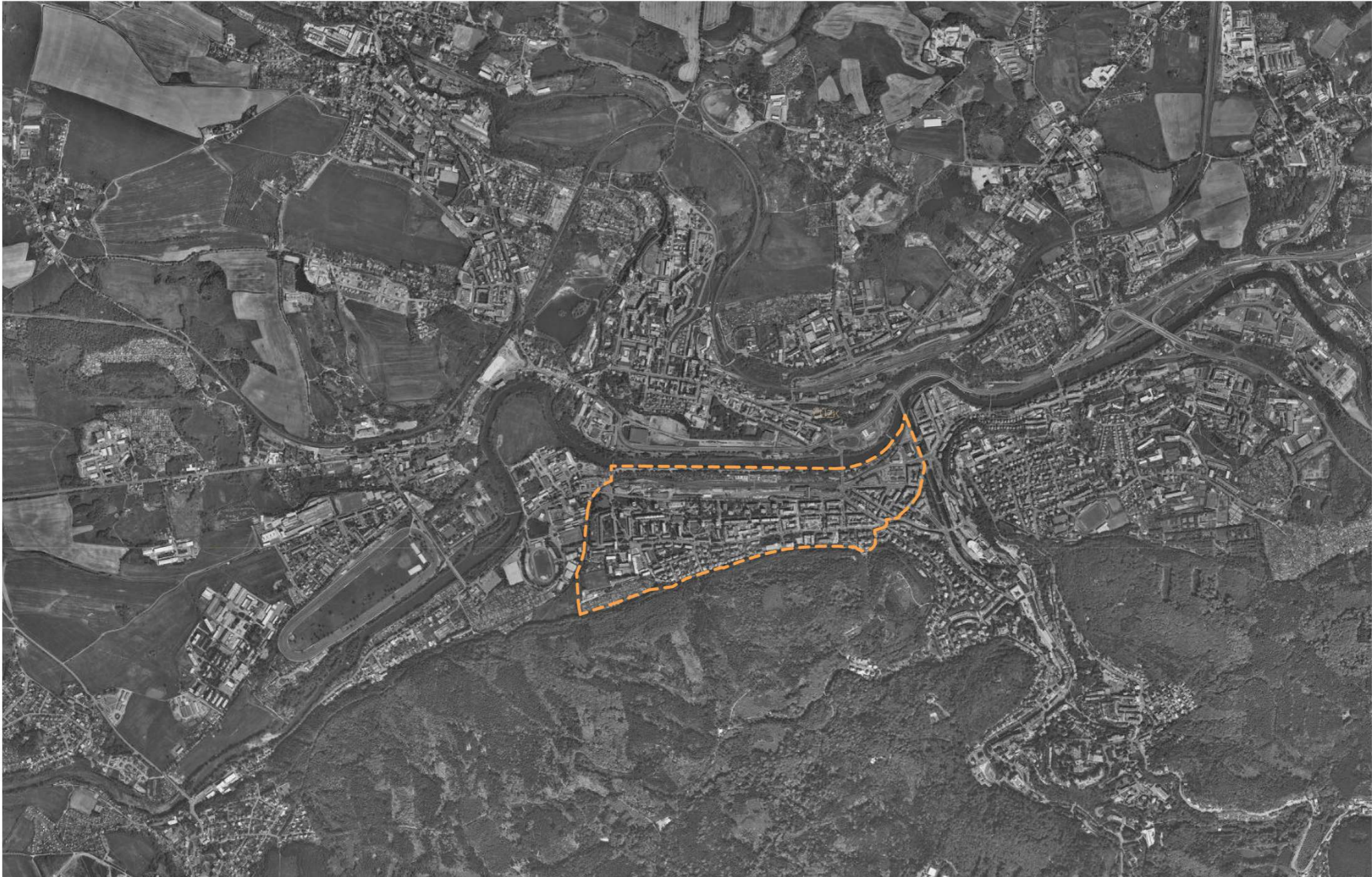




CÍSAŘSKÝ OTISK STABILNÍHO KATASTRU 1842



ORTOFOTO MAPA 1952



ORTOFOTO MAPA 1999



ORTOFOTO MAPA 2018

HISTORIE LOKALITY

Tuhnice se rozkládají na rovinatém terénu podél pravého břehu řeky Ohře. Od druhé poloviny 15. století začíná postupné pohlcování vsi Karlovými Vary.

Jelikož byly Vary městem lázeňským se speciálními privilegii, byly ušetřeny válečnému drancování. Město nemělo povinnost ubytovávat vojáky a platil zákaz nošení zbraní. To se nedá říci o přilehlých vesnicích. Tuhnicemi prošlo mnoho vojsk, což se na vsi poznamenalo.

Ke konci 18. století začala směrem k Doubí výstavba Nových Tuhnic a v polovině 19. století získala vesnice samostatnost. Obecní úřad a policie byly umístěny ve středu Tuhnic na Hlavní ulici (dnešní Západní ulice). Ve středu obce byla vystavena na konci století kaple Nanebevzetí Panny Marie, jejíž okolí bylo taktéž parkově upraveno. Ačkoli se stavba nedochovala, tento prostor dodnes přitahuje místní.

Roku 1928 došlo ke sloučení Tuhnic a Karlových Varů, pro které byly atraktivní jednak pro množství volných stavebních parcel, jednak z hlediska možnosti zásobování lázní surovinami a pracovní silou. Bylo zde množství podniků (vodárna, elektrárna, plynárna, cihelna,...). Firmy proto pro své zaměstnance stavěly nové domy.

Druhá světová válka byla pro Tuhnice fatální. Po bombardování některé části naprosto zmizely z mapy. Nejvíce postiženy byly bytové domy a Hlavní ulice včetně kapličky.

Mezi první obyvatelé, kteří se začali do Tuhnic po válce vracet, patřili zejména železničáři. To bylo příčinou výstavby mnohých železničních domů.

Když byl v roce 1956 Karlovým Varům udělen statut lázeňského města, obrátil se zájem zejména na turismus. Poškozené podniky nebyly obnoveny. Městské domy

byly přestavovány lázeňské a hotelové domy. Původní obyvatelé těchto objektů měli získat náhradní „luxusní“ bydliště v nově budovaných panelových sídlištích. První takové vzniklo právě v Tuhnicích. Vyrůstlo zde 9 jedenáctipodlažních solitérů a několik větších sedmipodlažních bloků. Bytovou zástavbu doplnila základní škola, dvě mateřské školy, jesle, obchody a další občanská zařízení.



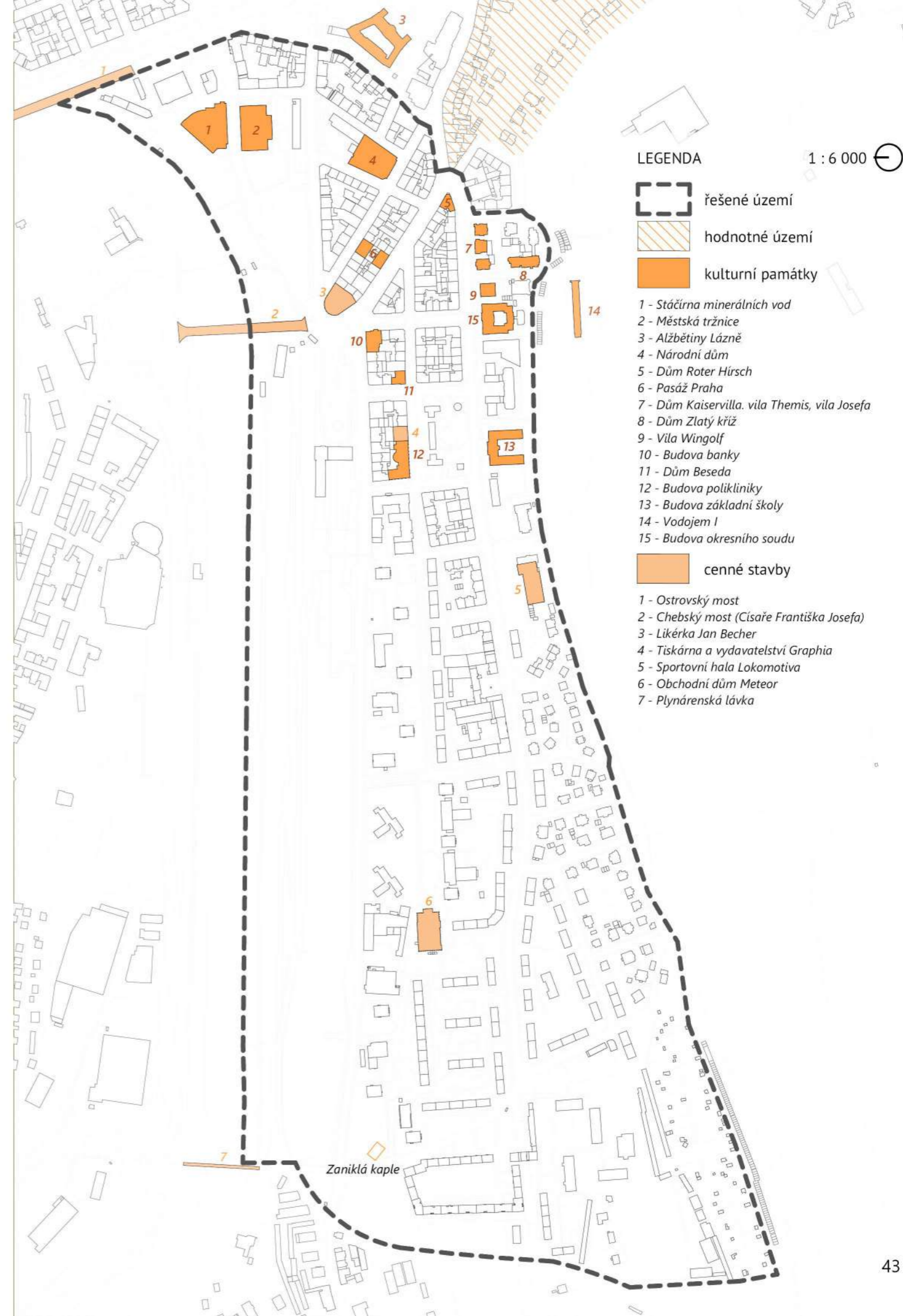
Městská tržnice, okolo 1920



Likérka Jan Becher, okolo 1940



Obchodní dům Meteor, okolo 1970





ok. 1928

Ulice Západní (Hlavní)

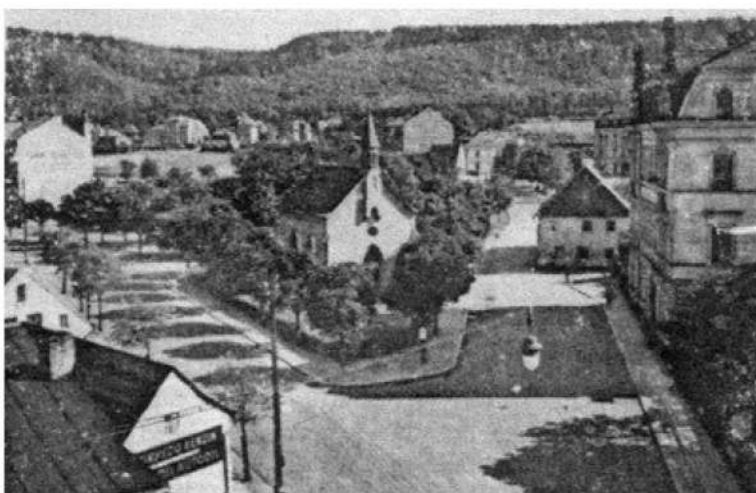
Po získání samostatnosti soustřeďovala tehdejší ulice Hlavní - dnešní ulice Západní nejdůležitější instituce pro obec. Sídlil zde městský úřad a obecní policie.



1967

Ulice Krymská

Sídlště tvoří kombinace jedenácti-podlažních výškových domů, situovaných k řece Ohři a několika velkých bloků sedmipodlažních staveb s plasticky zdobenými průčelími.



ok. 1940

Zaniklá kaple

Kaple Nanebevzetí Panny Marie byla postavená v letech 1888 - 1891 ve středu tehdy samostatných Tuhnic. Během druhé světové války roce 1945 dostala kaple zásah zápalnou bombou. Stavba byla značně poničená, ale zůstala staticky stabilní. Bohužel na opravu nedošlo a v 50. letech byla kaple demolovaná.



1971

Vnitroblok v ul. Brigádníků

Pohled do dvorního traktu domů v ulici Brigádníků dokončených v první etapě výstavby sídlště v roce 1971 ukazuje neutěšený stav věřených ploch, jenž byl při výstavbě sídlště dlouhodobě kritizován.



ok. 1940

Ulice Šumavská

Historický pohled na ulici přilehlou ke kapli Nanebevzetí Panny Marie.

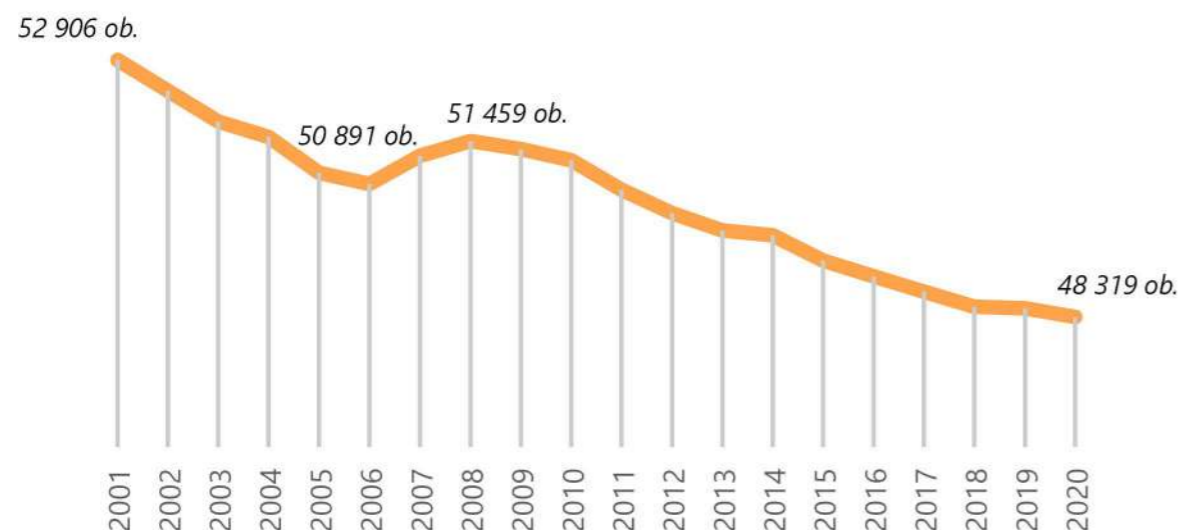


1974

Pohled od Tří křížů

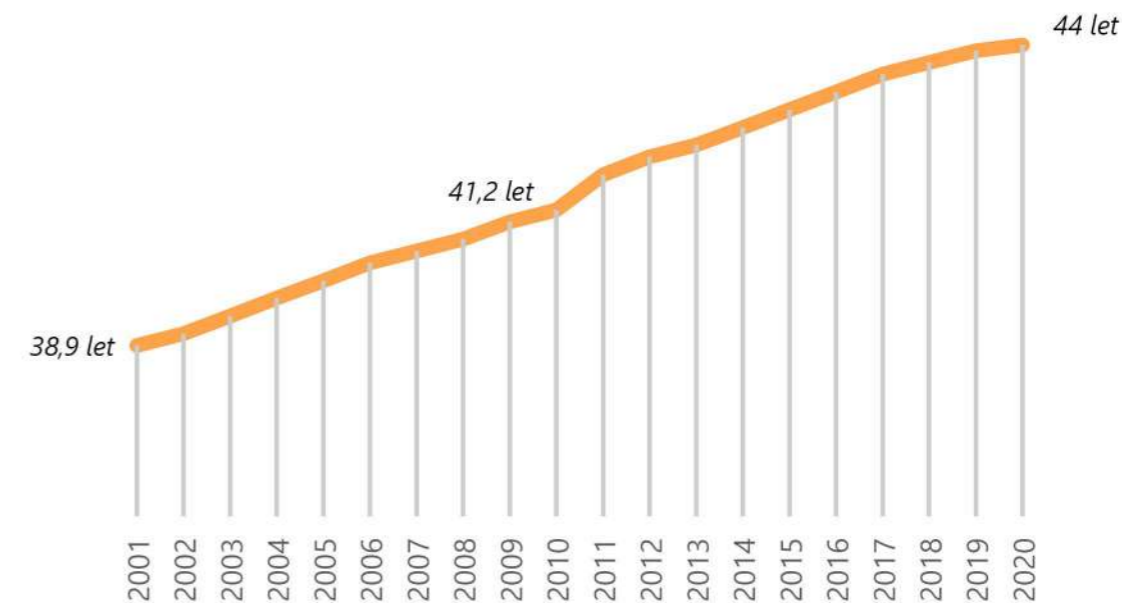
„Jestliže se nám při procházení městem zdá tuhnické sídlště chudé a šedé, pohled od Tří křížů dokazuje, že právě taková ulice pod zalesněným pásmem kopců k dokonalé siluete Karlových Varů chyběla. Prostě širší pohled ukáže velkorysejší souvislosti“ dočteme se v karlovarském Lázeňském časopise z roku 1974.

Vývoj počtu obyvatel KV mezi lety 2001 - 2020



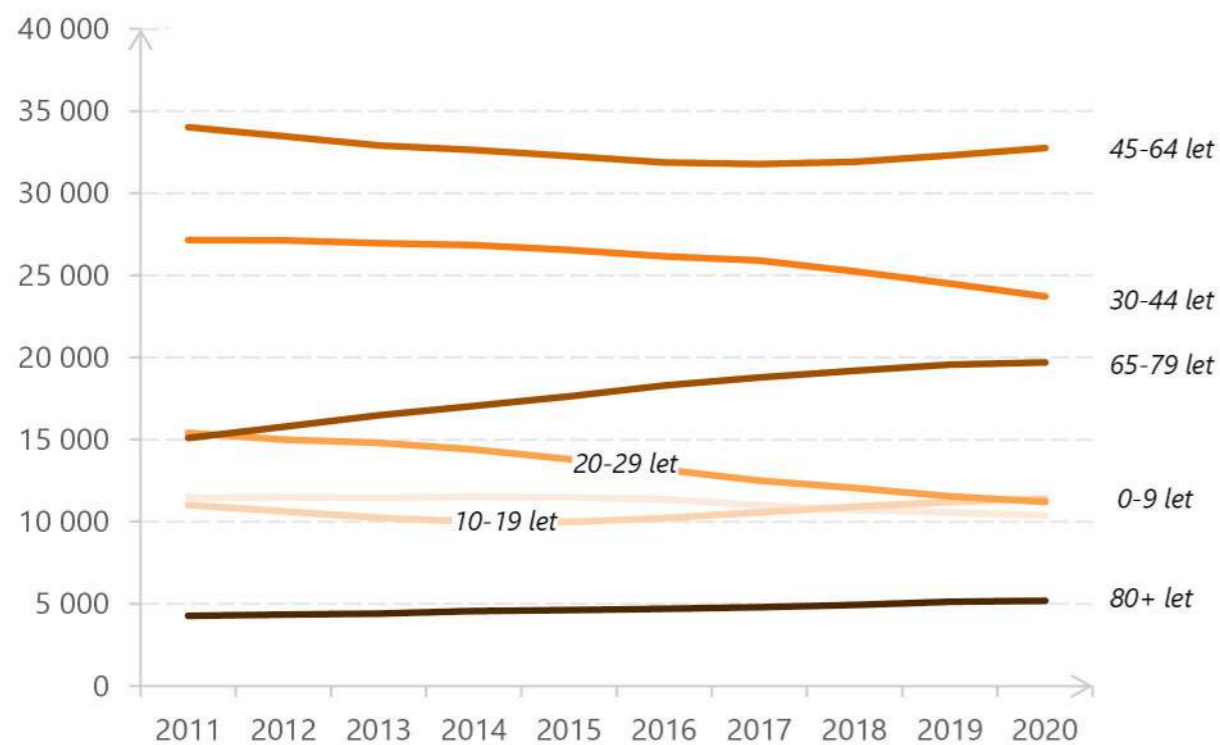
Zdroj: ČSÚ

Průměrný věk obyvatel KV mezi lety 2001 - 2020



Zdroj: ČSÚ

Vývoj počtu obyvatel KV mezi lety 2001 - 2020 podle věkových skupin

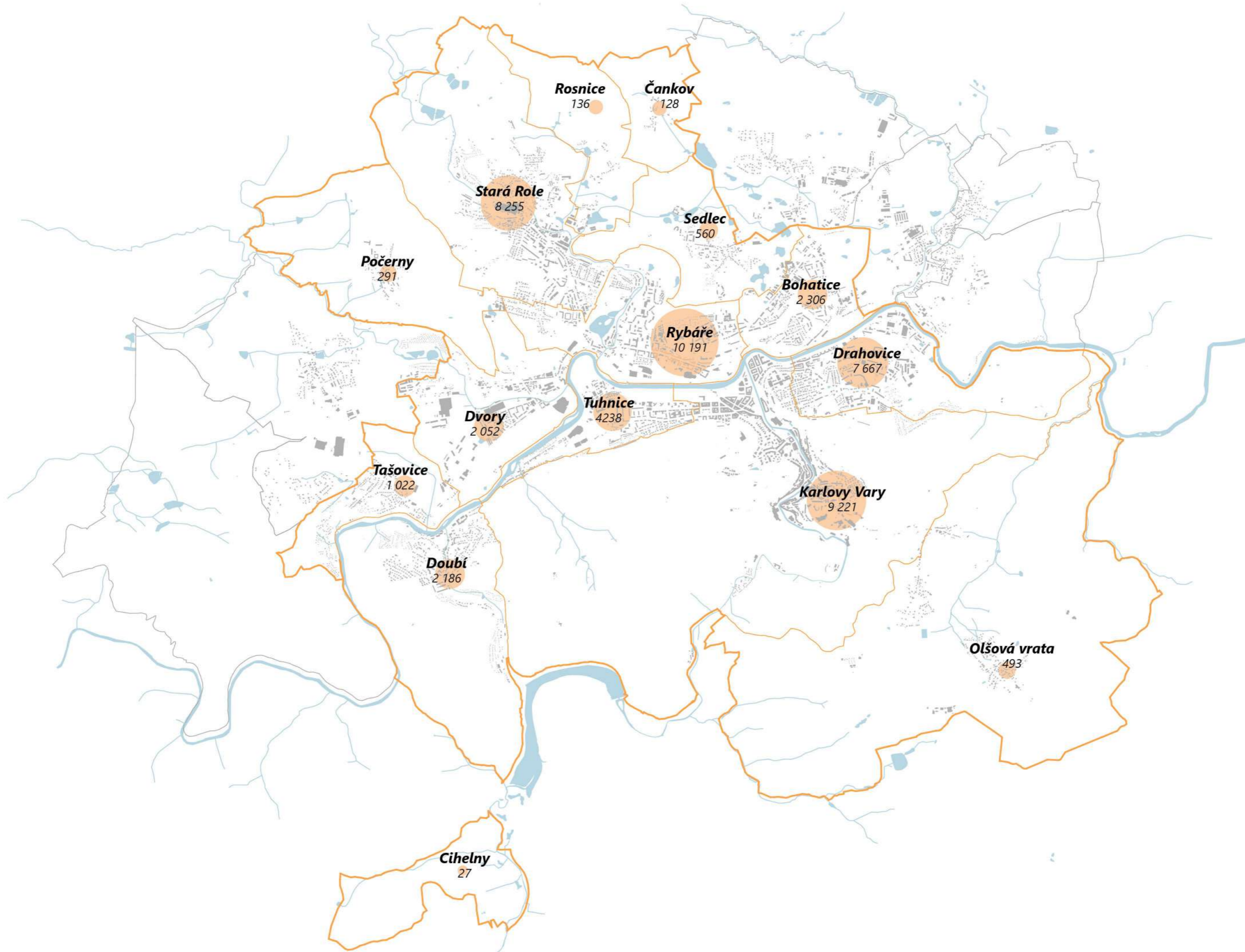


Zdroj: ČSÚ

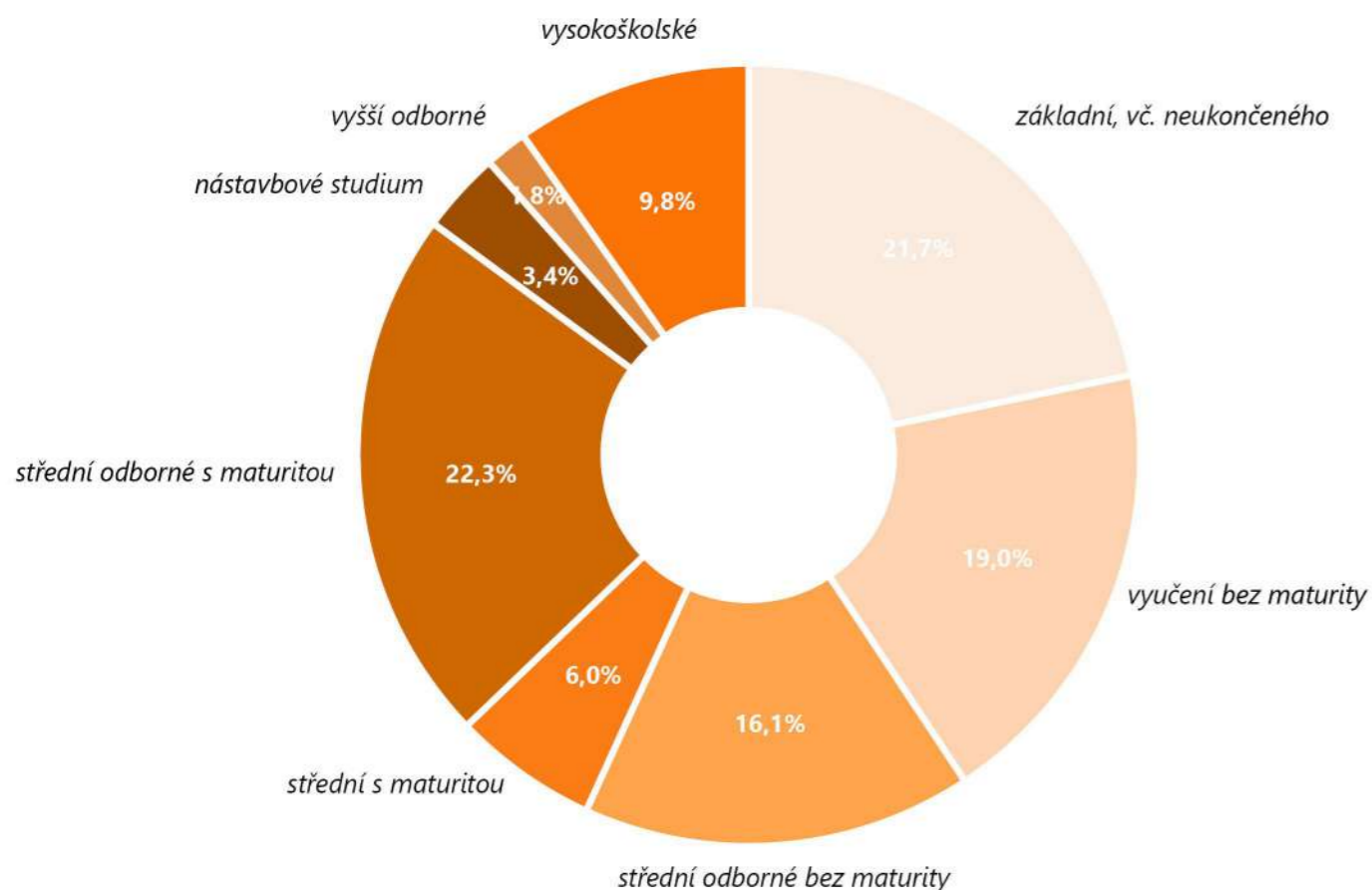
V dnešní době v Karlových Varech bydlí přibližně 48 tisíc obyvatel, což z něj dělá největší město kraje. Z představených dat z ČSÚ je patrné, že počet obyvatel ve městě dlouhodobě klesá. Za posledních 20 let hovoříme o 10% poklesu.

Populace Karlových Varů podobně jako v mnoha jiných českých městech stárne. Údaje jsou neuspokojivé. Tempo stárnutí je podstatně vyšší než jinde v republice - 5,1 roku za posledních 20 let a průměrný věk obyvatelstva je o 1,7 roku vyšší, než je celorepublikový průměr.

Ze statistiky vývoje počtu obyvatel podle věkových skupin za posledních 10 let je zřejmé, že se z kraje stěhují hlavně lidé ve věku 20 až 29 let (skupina se značným podílem vysokoškolských studentů a mladých specialistů) a 30 až 44 (aktivně pracující lidé, mladé rodiny). Tyto údaje naznačují, že kraj není atraktivní pro ekonomicky aktivní obyvatelstvo, pro mladé lidi. Do kraje se naopak vrací lidé v předdůchodovém a důchodovém věku, které kraj vnímají jako ideální místo k poklidnému životu ve městě a zároveň i na dosah přírody.



Vzdělanost obyvatel Karlových Varů v roce 2018



Zdroj: ČSÚ

Průzkum vzdělanosti obyvatel Karlových Varů ukázal neuspokojivě nízké procento vysokoškolsky vzdělaných lidí, a to pouhých 9,8 %. Celorepublikový průměr činí 18,7 %. Bezsporu je to důsledek absence vysoké školy v krajském městě. Lidé s ambicemi na vysokoškolské vzdělání město opouštějí, neboť zde nemají možnost své ambice naplnit. Většina z nich se po studiu bohužel nevrací, jelikož turisticky orientované lázeňské město pro ně nemá uplatnění.

Karlovy Vary jsou si vědomi tohoto problému a dlouhodobě prosazují příchod vysoké školy do města. Probíhala jednání s Fakultou zdravotnických studií ZČU, s 3. lékařskou fakultou Univerzity Karlové a s Dopravní fakultou ČVUT.

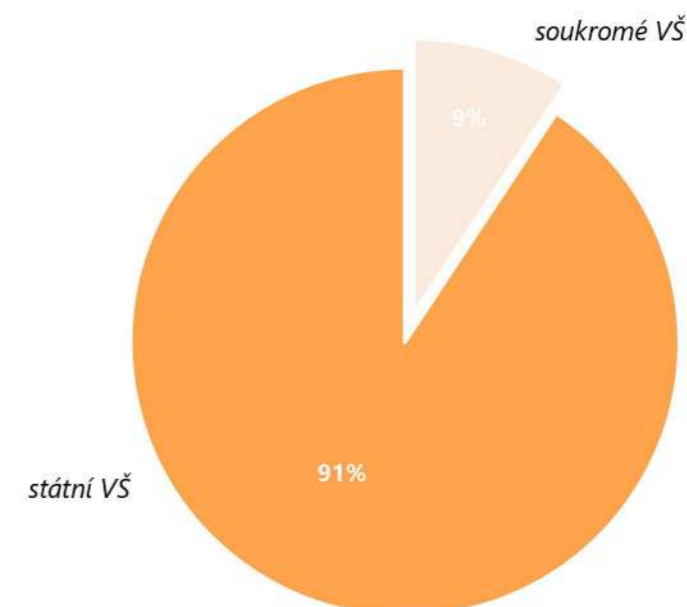
Ve městě se nachází pobočka soukromé Vysoké školy finanční a správní, která ale není moc lákavá a ani není na seznamu vysokých škol na stránkách ministerstva školství.

Nabídka vysokých škol v republice



Zdroj: vysokeskoly.com

Zájem studentů o studium na vysokých školách v ČR v roce 2017

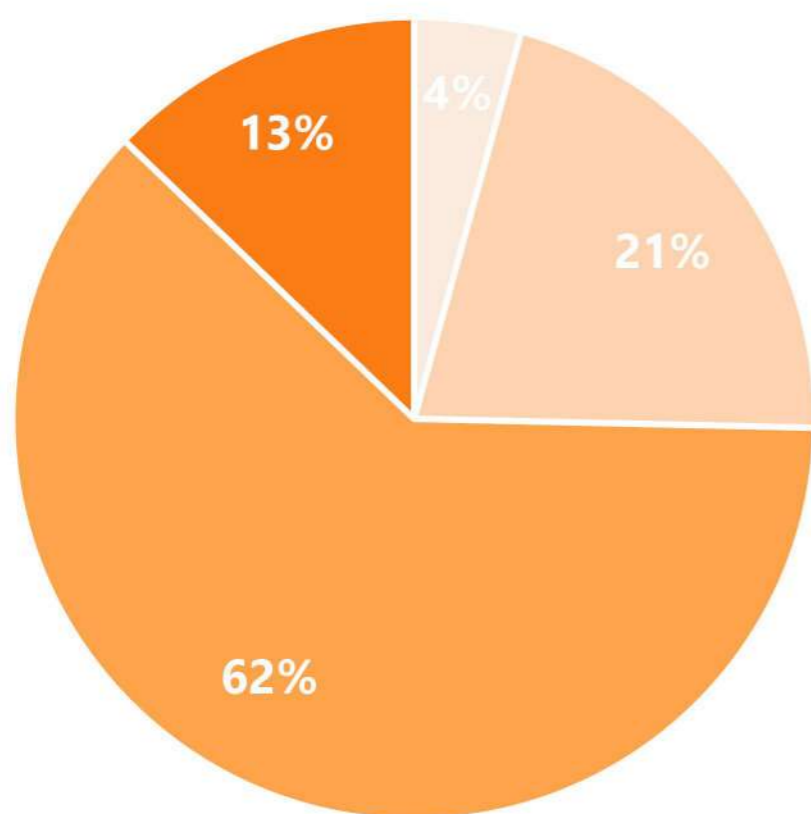


Zdroj: ČSÚ

Ekonomická situace Karlových Varů není příznivá. Město je dlouhodobě orientováno výhradně na turismus, proto většina obyvatel pracuje ve službách a o vysokokvalifikované pracovníky zde není příliš zájem. Pro soukromé podniky není město příliš lákavé. Mla-

dý specialista tak většinou nemá jinou možnost než zvolit zaměstnání ve státní správě. Podmínky zde ovšem nejsou ideální - platové ohodnocení je zde hluboko pod průměrem. Lidé tak často zvolí pro svůj život jiné město.

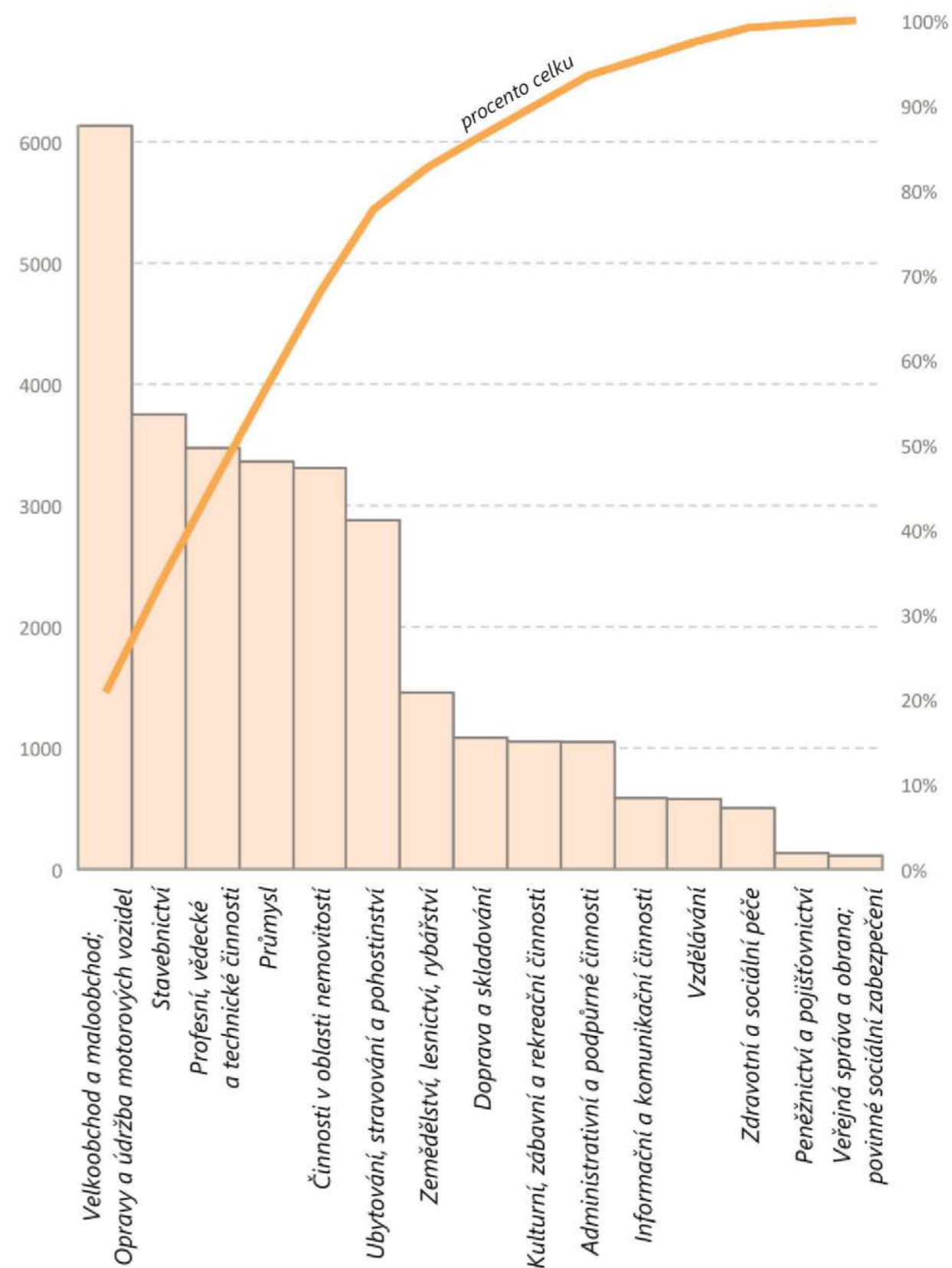
Zaměstnanost obyvatel podle ekonomického sektoru v roce 2011



■ Primární sektor ■ Sekundární sektor ■ Terciární sektor ■ Nežjištěno

Zdroj: ČSÚ

Zaměstnanost obyvatel v jednotlivých ekonomických odvětvích v roce 2011



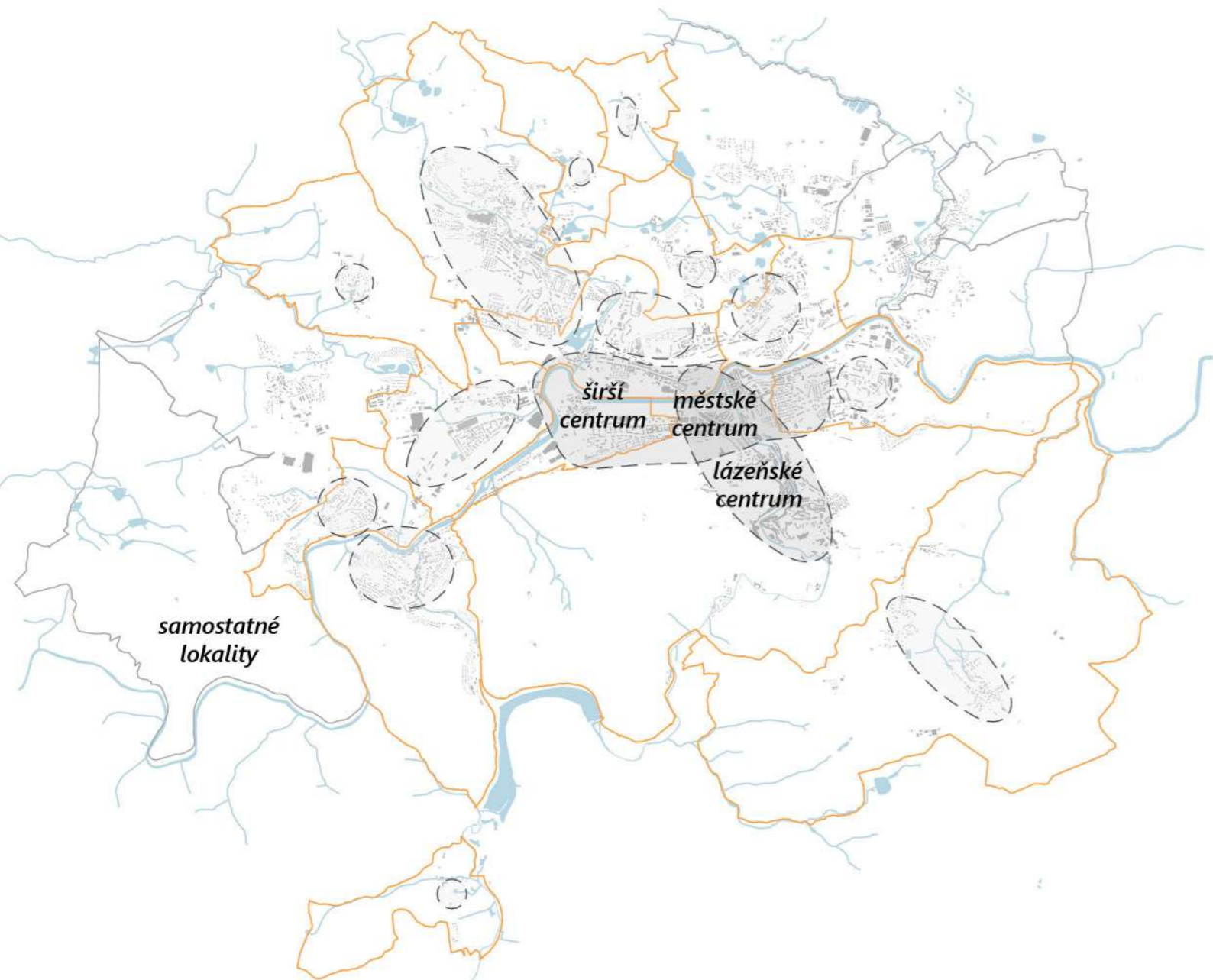
Zdroj: ČSÚ

STRUKTURA MĚSTA

Město je tvořeno rozmanitou urbanistickou strukturou. V historickém jádře hovoříme o rostlé městské struktuře, následuje kompaktní bloková zástavba městského centra a vilová struktura v návaznosti na lázeňské lesy. Pokud se posuneme trochu dál od centra narazíme na sídlištní strukturu druhé poloviny 20.století, původní rostlou venkovskou strukturu a drobnou rozptýlenou strukturu zahradních osad.

Pro velkou část turistů jsou Karlovy Vary jen lázeňské a městské centrum. Příjez-

dové cesty nejsou příliš atraktivní. Průtah dálnice D6 je obklopen protihlukovými zábranami. Železniční trať je na druhou stranu obklopena keřovitou zelení. Zkrátka zde není hezká podívaná při příjezdu do města. Následně uvidí až historickou půvabnou výstavbu podél řeky Teplé, a tak si myslí, že je město ve skutečnosti maličké a skládá se pouze z městského a lázeňského centra. Město ale tvoří také krajina, panelová sídliště nebo původní vesnice.



rostlá městská struktura



kompaktní bloková struktura



městská vilová struktura



volná sídlištní struktura



rostlá venkovská struktura



drobná rozptýlená struktura

MORFOLOGIE A TYPOLOGIE

Výšková hladina zástavby ve zkoumaném území se pohybuje mezi 2 až 11 podlažími.

Celou lokalitu můžeme pomyslně rozdělit na několik kategorií. Ve východní části území zástavbu tvoří **městské bloky** o výšce převážně 4 - 5 NP. Slavkovský les lemují reprezentativní **objekty veřejných institucí** obdobné výšky, navazuje **zástavba vilových domů** o výšce 2 - 3 NP a přízemní **zahrádkářská kolonie**.

Severozapadní část zkoumaného území zabírá plocha sídliště. Zástavba zde je výškově rozmanitá. Dochovali se předválečné objekty výšky 3 NP a obdobně se zde stavělo i těsně po válce. Výstavba sídliště v 60. letech sebou přinesla vyšší, převážně 7 podlažní zástavbu s několika dominantními 11ti podlažními objekty a přízemními objekty občanské vybavenosti.



Bloková zástavba



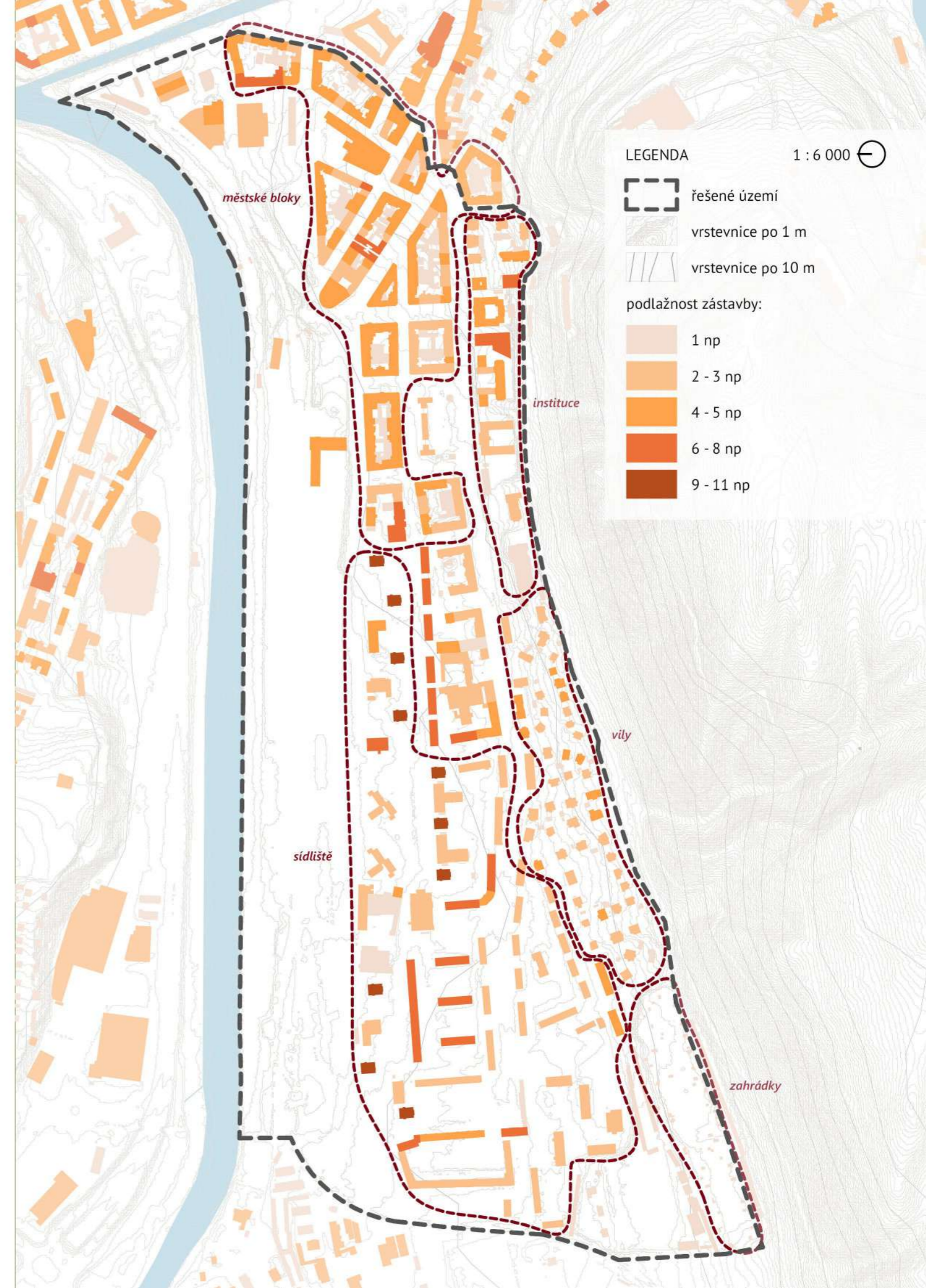
Panelová zástavba

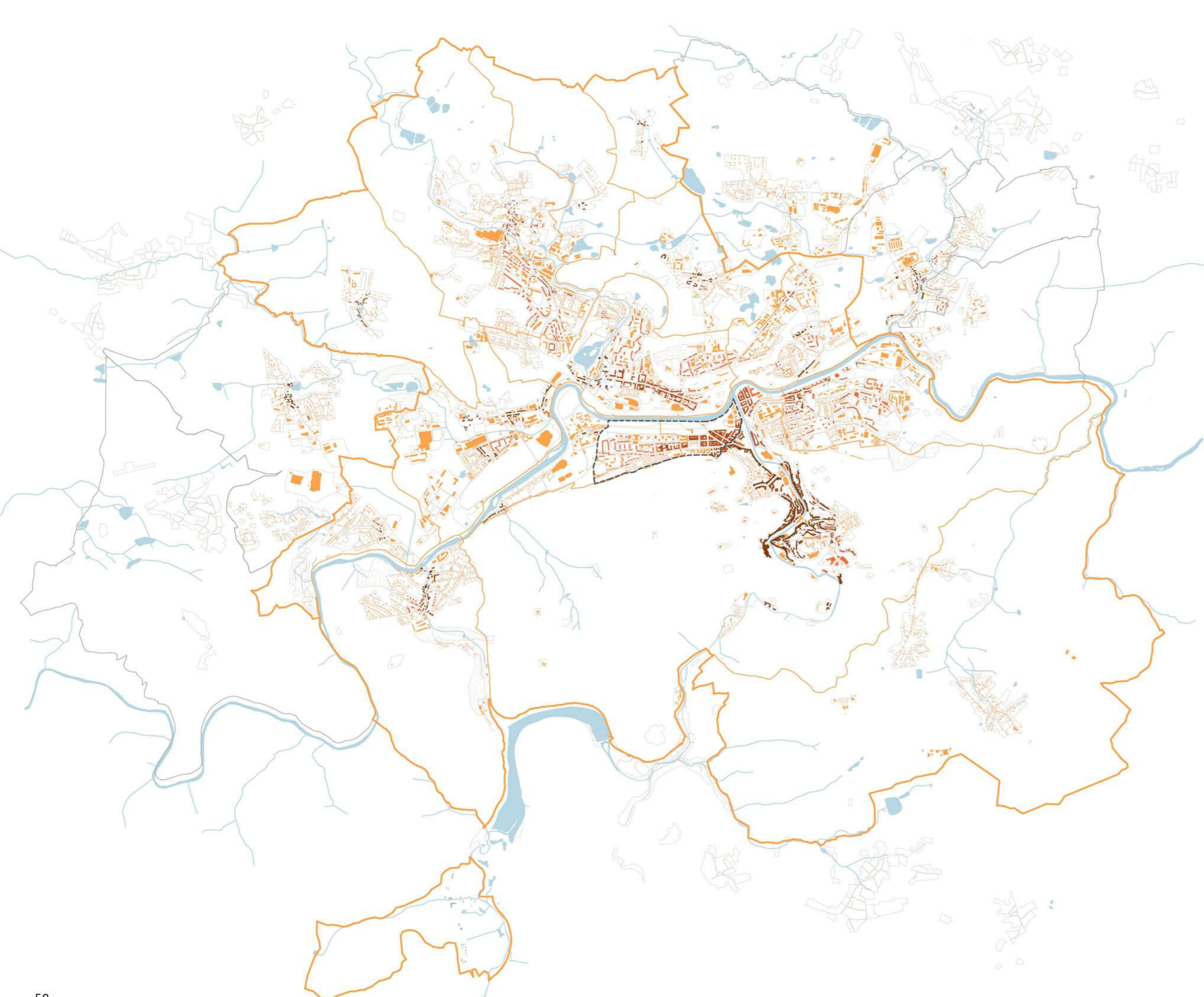


Vilová zástavba



Chatky





- LEGENDA 1 : 40 000 
-  řešené území
 -  historická rostlá zástavba
 -  městská bloková zástavba
 -  bytová zástavba
 -  účelové areály / stavby
 -  zástavba rodinných domů
 -  zahradkařská zástavba

TIPOLOGIE ZÁSTAVBY

Zdroj: Data 50, ČÚZK

KRAJINA

Tuhnice jsou známé pro svou výhodnou polohu ve městě a to zejména s ohledem na množství a kvalitu zeleně - přímé návaznosti na Slavkovský les a řeku Ohří s rekreačním areálem v meandru. Pokud se člověk vydá o něco dále z Tuhnic, rychle se dostane na nejkrásnější cyklostezku v širokém okolí. Tato stezka vede podél řeky přes Svatošské skály k městu Loket a dále k městu Cheb. Řeka Ohře je navíc velkým lákadlem pro vodáky a v sezoně je zde rušno.

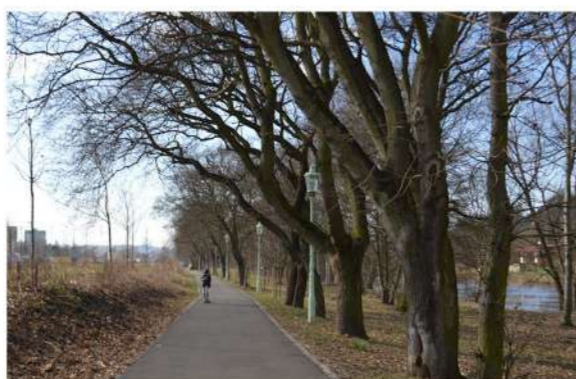
Pro přírodu Karlových Varů v širším kontextu je příznačná její poloha v Krušnohoří. Vrchovatý terén, husté lesy a množství minerálních pramenů z něj dělá nejnavštěvovanější lázeňské město v republice. Karlovy Vary nabízejí velké množství zajímavých destinací pro pěší turistiku a trailové sjezdy v letě a pro lyžování či snowboardování v zimě. Mezi nejznámější z těchto areálů patří Klínovec, Plešivec či Boží Dar. Díky své poloze v blízkosti hranic jsou tyto areály velice populární i mezi Německými turisty.



CHKO Slavkovský les



Parčík u Slavkovského lesa

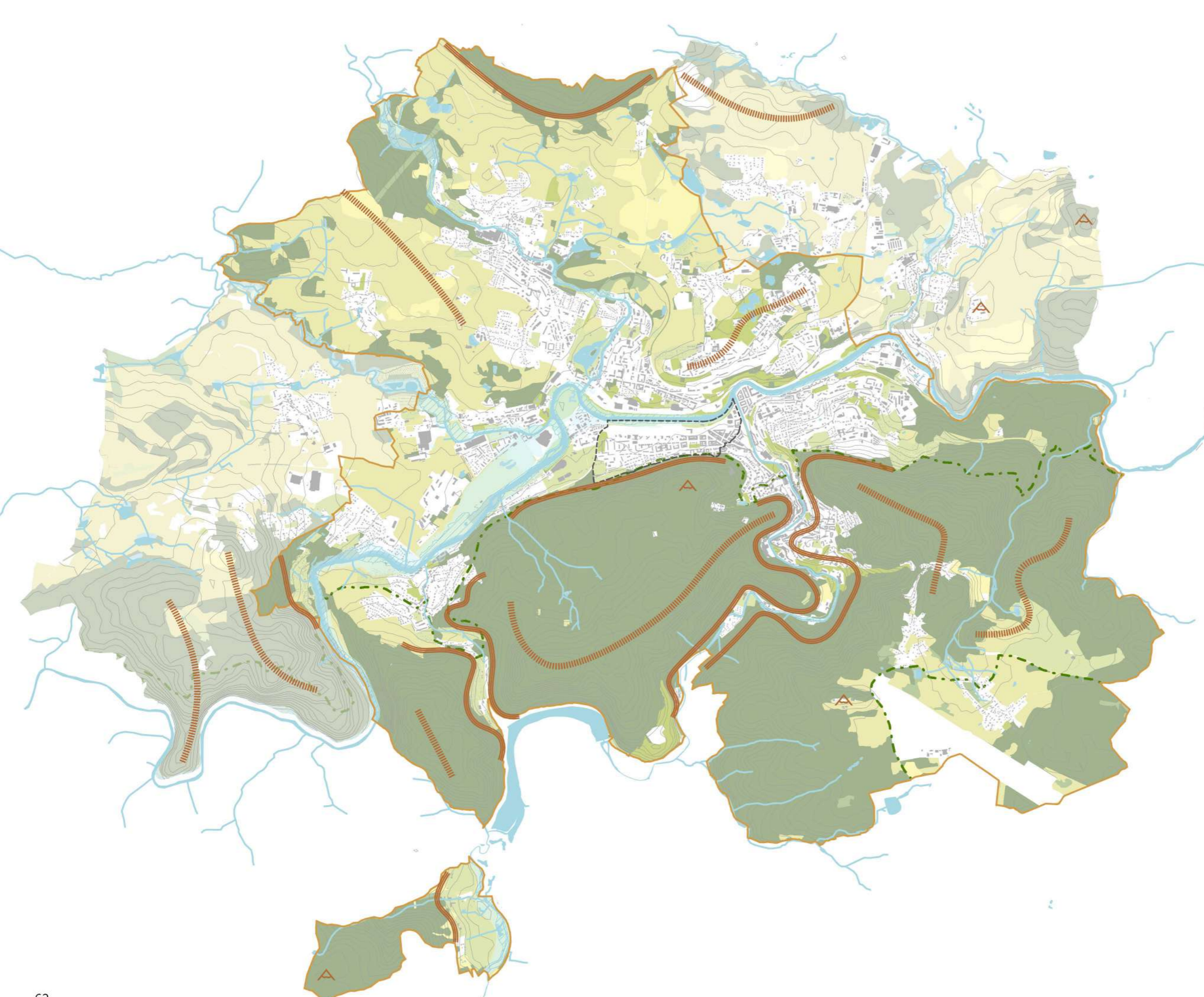


Stezka podél Ohře



Tuhnická vrba





LEGENDA 1 : 40 000

-  řešené území
-  lesy / lesoparky
-  louky a pastviny / orné půdy
-  parkové plochy / rekreační areály
-  vodní plochy
-  záplavová území Q100
-  záplavová území Q5
-  hranice CHKO
-  terénní zlom
-  horizont
-  vrchol

KRAJINNÉ PRVKY

Zdroj: Data 50, ČÚZK




 řešené území

Plochy změn a územních rezerv

 Z01-BI-dr zastavitelné plochy

 P01-BV-ov plochy přestavby

 K01-NP-ck plochy změn v krajině

 R01-DS-tu plochy územních rezerv

Skladebné části ÚSES

 lokální biocentrum

 lokální biokoridor

 regionální biocentrum


 regionální biokoridor

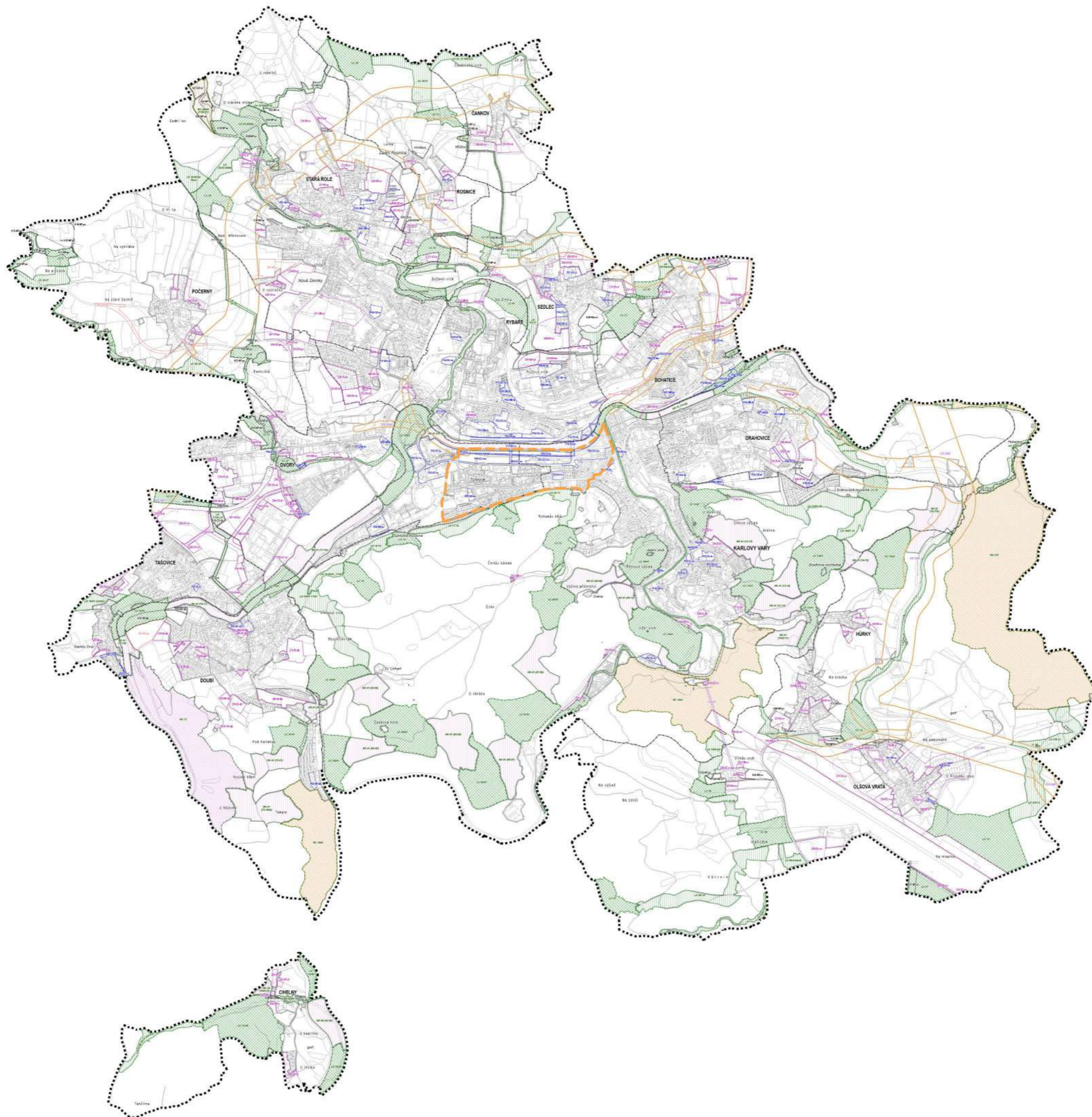
 nadregionální biocentrum

 nadregionální biokoridor

Koridory dopravní infrastruktury

 CD 01 místního významu

 CD D45 nadmístního významu



VYBAVENOST

Ve východní části zkoumané lokality se nachází městské centrum, kde je soustředěno velké množství objektů veřejné vybavenosti a správy města. Směrem na jiho východ začíná lázeňské centrum s pěšími ulicemi a s velkým množstvím obchodů a služeb v přízemních parterech.

Směrem na Západ je situace opačná - objekty veřejné vybavenosti z dob výstavby sídliště se dochovaly jen ve skromném počtu a jejich stav neodpovídá dnešním požadavkům na veřejnou vybavenost. "Srdce" sídliště - obchodní dům Meteor po požáru na přelomu tisíciletí se necitlivě obnovil a působí spíše nostalgicky než atraktivně.



Obchodní dům Meteor



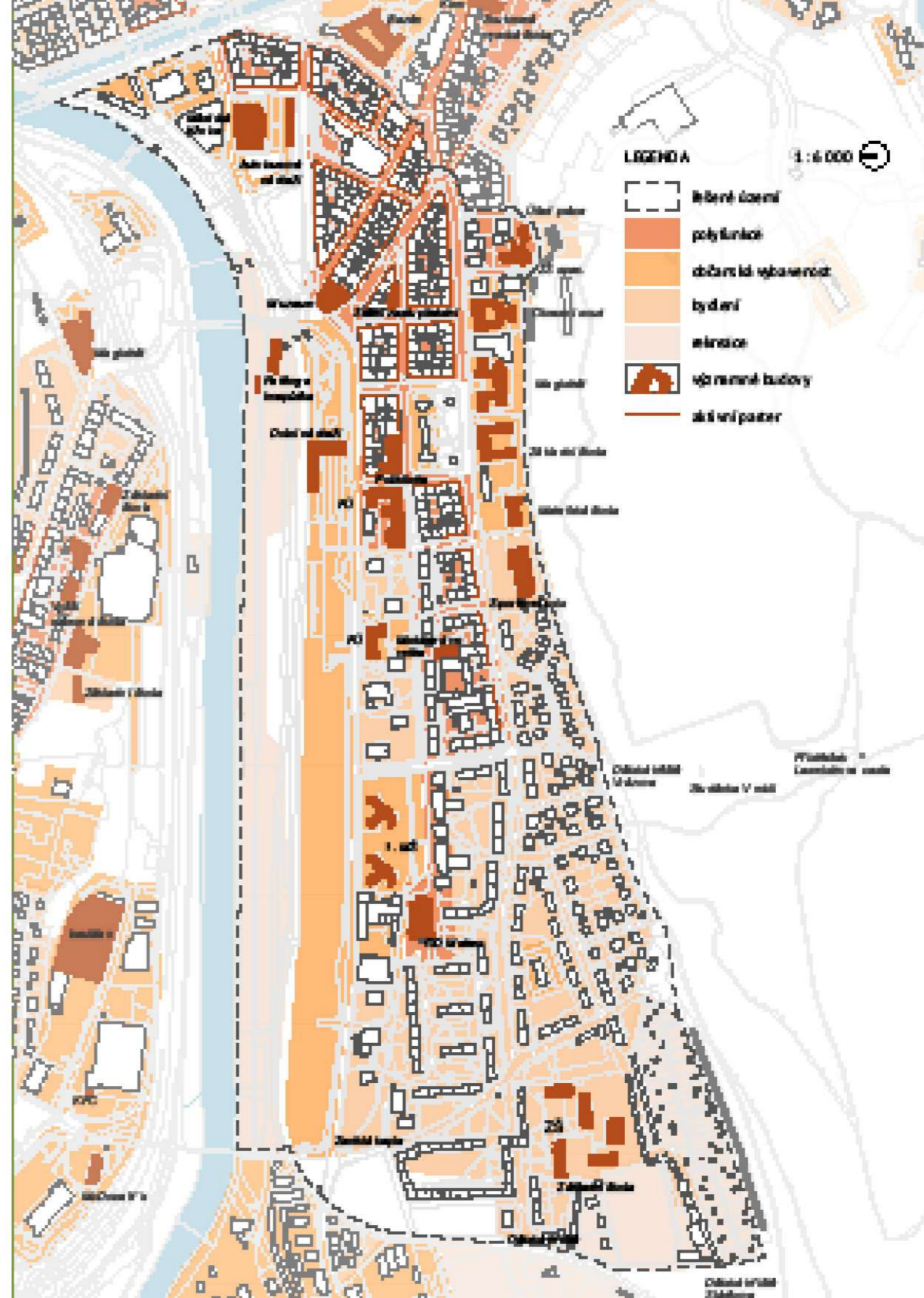
Základní škola Dukelských hrdinů

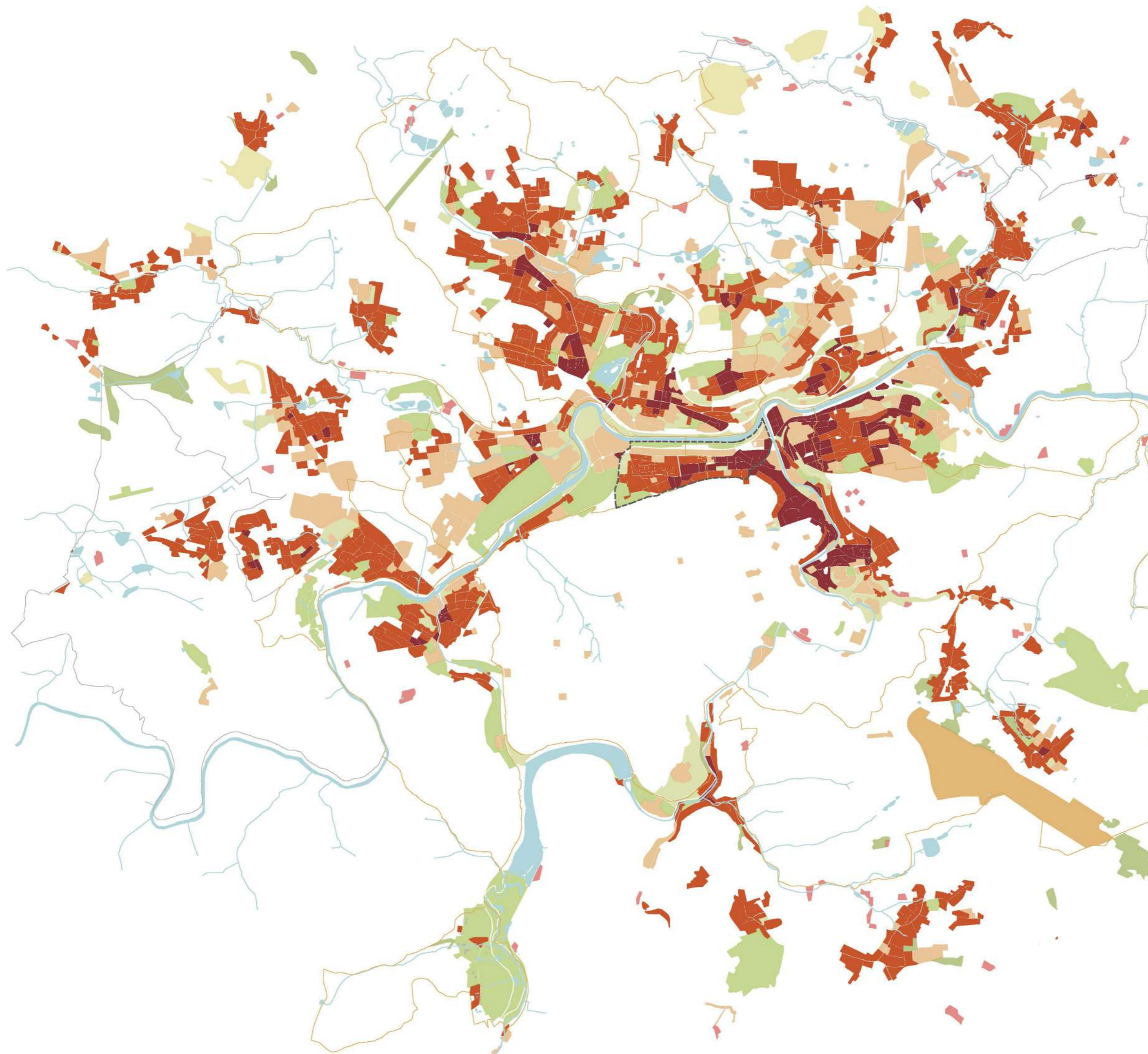


Aktivní pářterter v ulici T. G. Masaryka



Věřejná prostranství u Ohře





LEGENDA

1 : 40 000



-  řešené území
-  souvislá městská zástavba
-  nesouvislá městská zástavba
-  speciální městské objekty
-  industriální, komerční, veřejné a soukromé areály
-  plochy letišť
-  oblasti těžby surovin a skládek
-  nelesní vegetace
-  zelené plochy k rekreaci a sportu
-  lesoparky

FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Zdroj: Urban Atlas 2018

DOPRAVA

Městem prochází průtah dálnice D6, která spojuje Karlovy Vary s Prahou a s dalšími okresními městy v kraji – se Sokolovem a Chebem. Okresní města spojuje také podkrušnohorská železnice Ústí nad Labem - Cheb. Autem se lze do Prahy dostat za 90 minut, přímé vlakové spojení neexistuje. Do druhého největšího města kraje Chebu se lze dostat autem za 30 minut, vlakem za 60 minut.

Požadavky na řešení dopravy v klidu

Všechny stavby na území města Karlovy Vary, které jsou zdrojem a cílem dopravy, musí být vybaveny plochami pro parkování na vlastním pozemku, případně i mimo pozemek stavby.

Území města je rozděleno na oblasti A, B a C, pro které územní plán stanovuje počet parkovacích míst na 1000 obyvatel. Oblasti jsou vyznačené na výkresu dopravy v klidu.

- A – 600 míst / 1000 ob.
- B – 480 míst / 1000 ob.
- C – 240 míst / 1000 ob.



Podzemní parkoviště nám. Dr. M. Horákové



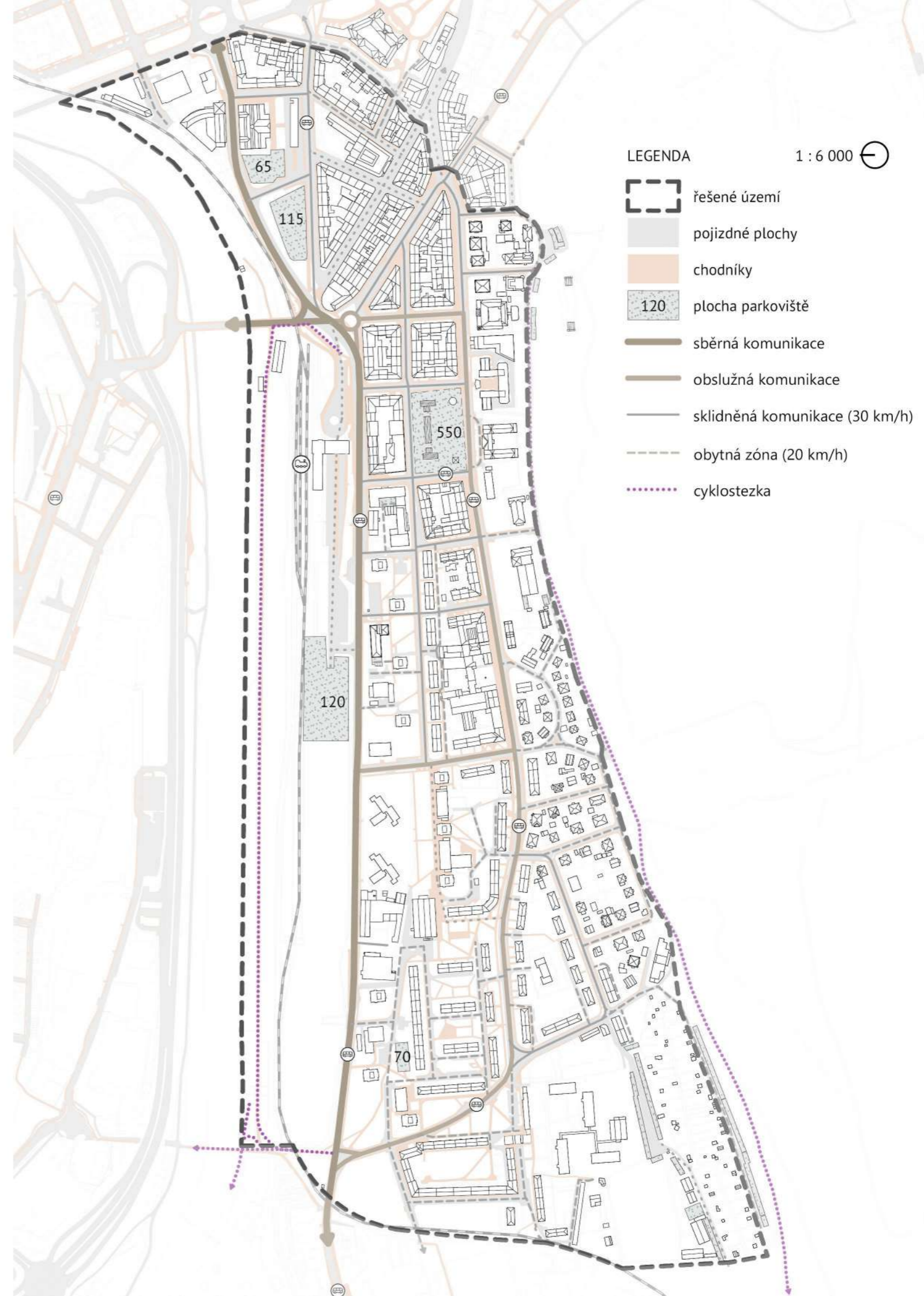
Parkoviště Tuhnice, ul. Západní



Parkování v ulici Moskevská

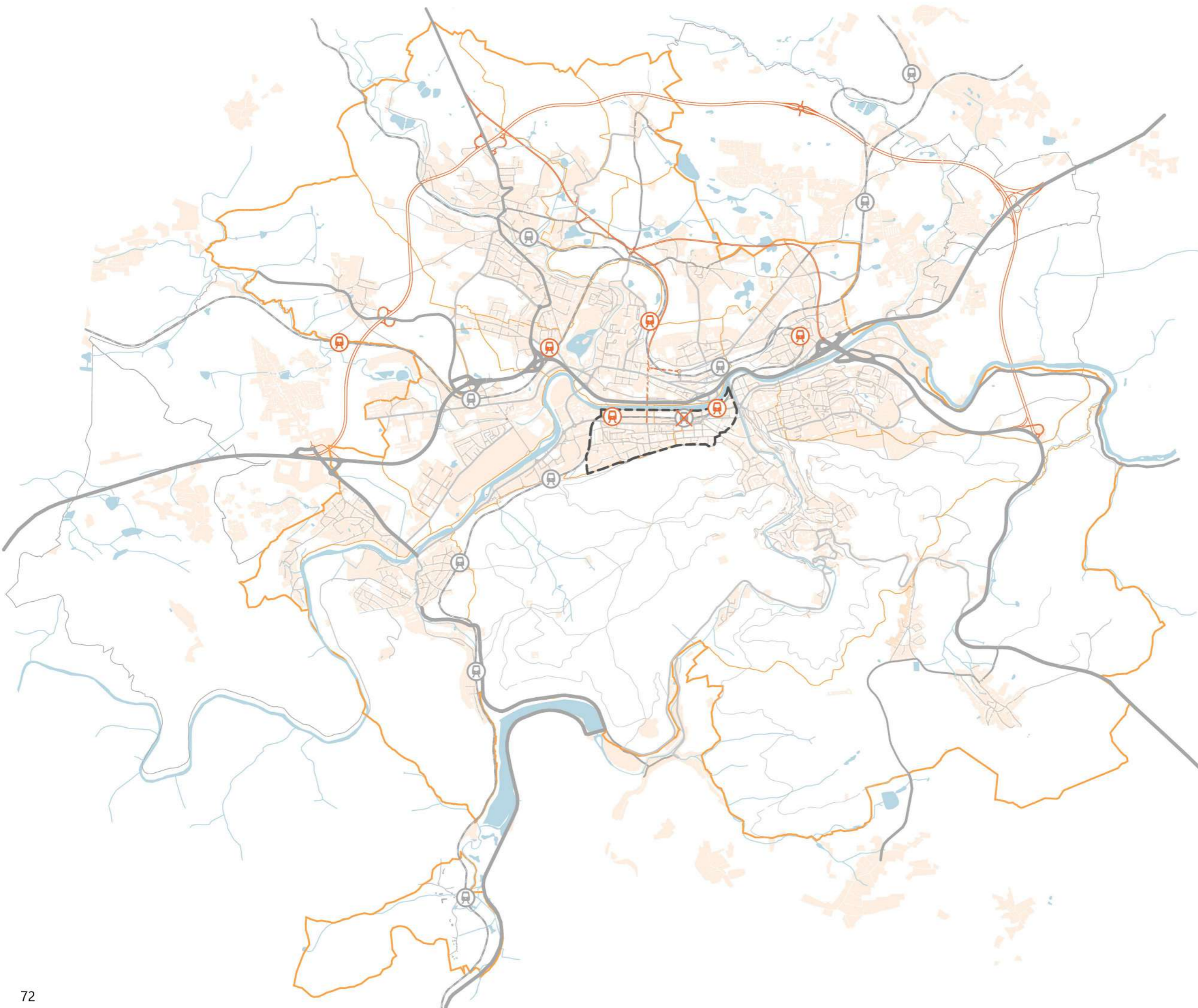


Vnitroblokové parkování





-  řešené území
-  urbanizovaná území
-  železniční zastávka
-  nová železniční zastávka
-  železnice
-  silnice I./II./III. třídy
-  sběrná/obslužná/sklidněná kom.
-  planovaný obchvat
-  varianty přeložky II/220

**MOTOROVÁ A ŽELEZNIČNÍ**

Zdroj: Data 50, ČÚZK; KAM KV°



řešené území



urbanizovaná území



cyklostezka



cyklotrasa



naučná stezka



hlavní turistická trasa



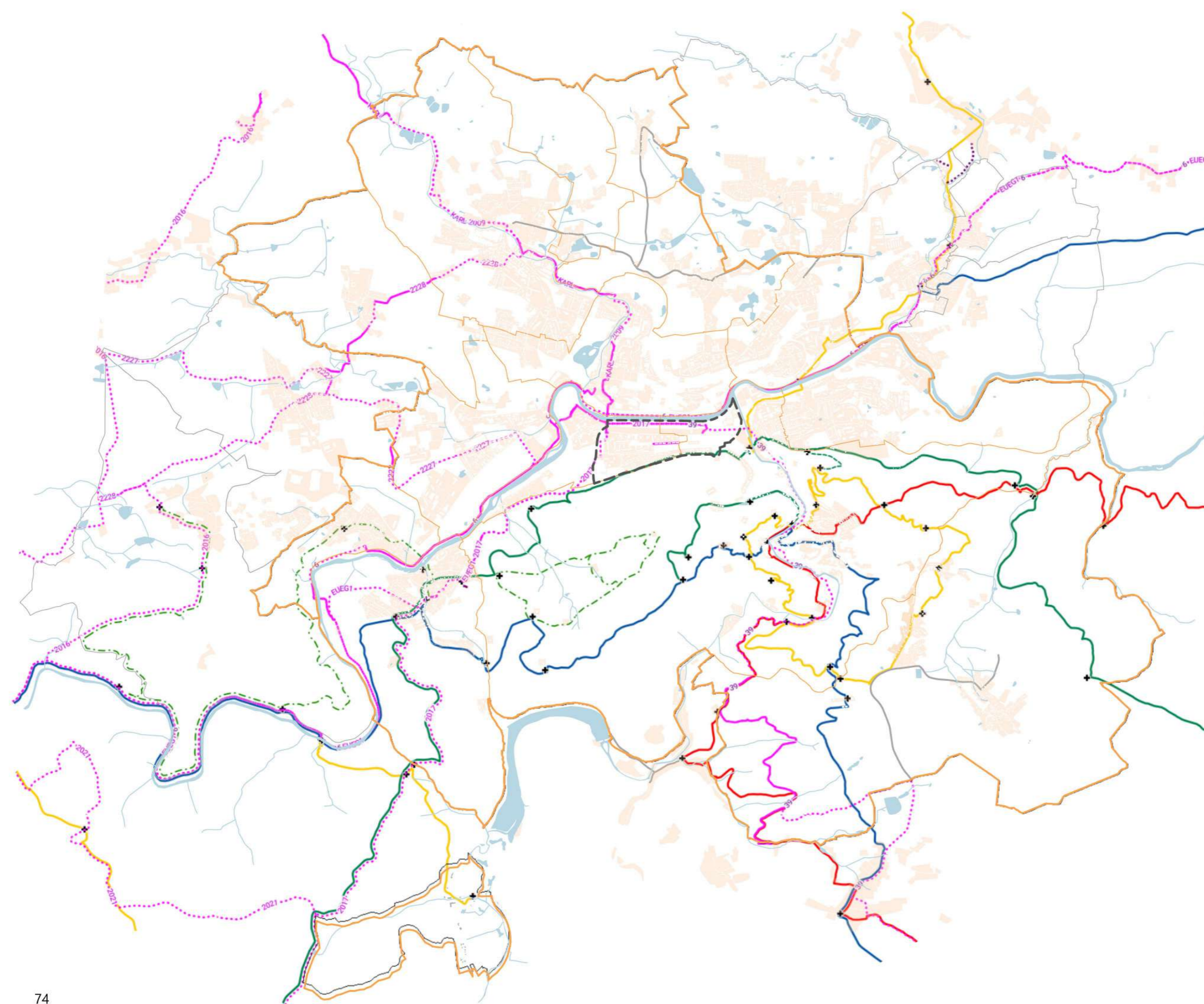
místní turistická trasa



vedlejší turistická trasa



turistický cíl

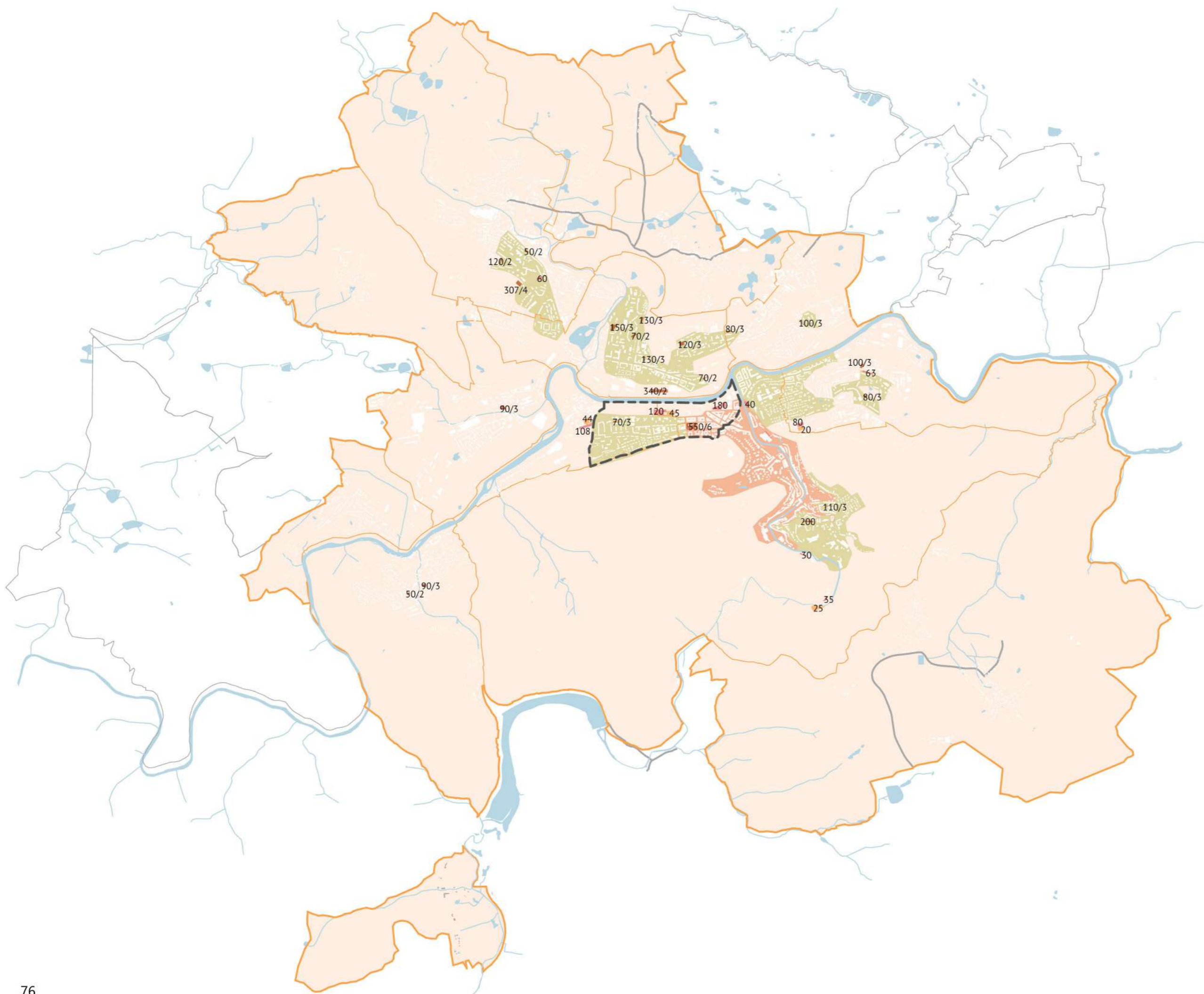


CYKLISTIKA A TURISTIKA

Zdroj: Geoportál GEPRO



- řešené území
 - 120 parkovací plochy (kapacita)
 - 45 autobusové terminály (kapacita)
 - 550/6 parkhousy (kapacita/podlažnost)
- Parkovací oblastí
- A - 600 míst / 1000 ob.
 - B - 480 míst / 1000 ob.
 - C - 240 míst / 1000 ob.



DOPRAVA V KLIDU

Zdroj: Geoportál GEPRO

ÚZEMNÍ PLÁN

Dne 25. ledna 2022 městským zastupitelstvem města Karlovy Vary byl schválen nový územní plán. Jeho tvorba trvala téměř 15 let - pořízení této územně plánovací dokumentace bylo schváleno již na jaře roku 2008.

Územní plán vymezuje urbanistickou koncepci vývoje celého města. Podmínky rozvoje jsou založené na prostorové stabilitě současné zástavby, současném využití ploch a klade důraz na historické území lázní. Územní plán dále vytváří podmínky pro kompaktní polyfunkční sídelní strukturu městského centra a pro propojení městských částí, sleduje a preferuje veřejné prostranství jako základní hodnotu, podmiňující vnitřní kvalitu uspořádání městského centra pro lázeňské a festivalové dění; současně chrání prostorové uspořádání související zástavby a její propojení se sídelní a krajinnou zelení.

Velkým tématem nového územního plánu je i mnou zkoumaná lokalita. Vymezují se podmínky pro rozvoj oboustranné městské zástavby řeky Ohře v meziprostoru Chebského mostu a Tuhnického meandru, podmínky pro nové uspořádání dopravního terminálu a související dopravní obsluhy městského centra.

Plochy v územním plánu jsou rozdělené do dvou kategorií: **stabilizované plochy** - které nejsou určeny ke změně využití a **plochy změn** - zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Na plochách změn je možné zachovat současné využití.

Pro řešené území jsou vymezené architektonicky nebo urbanisticky **významné stavby**:

- Přestavba Dolního nádraží
- Přestavba Městské tržnice
- Přestavba náměstí Milady Horákové
- Výškové stavby v přestavbové ploše P05-SCx-tu u Tuhnické lávky

Pro plochy změn podél řeky Ohře (P01-SCx-kv, P02-SCx-kv, P03-PV-kv, P05-SCx-tu, P11-DS-ku a P16-DS-kv) stanovuje územní plán podmínku zpracování **územní studie - US16**.

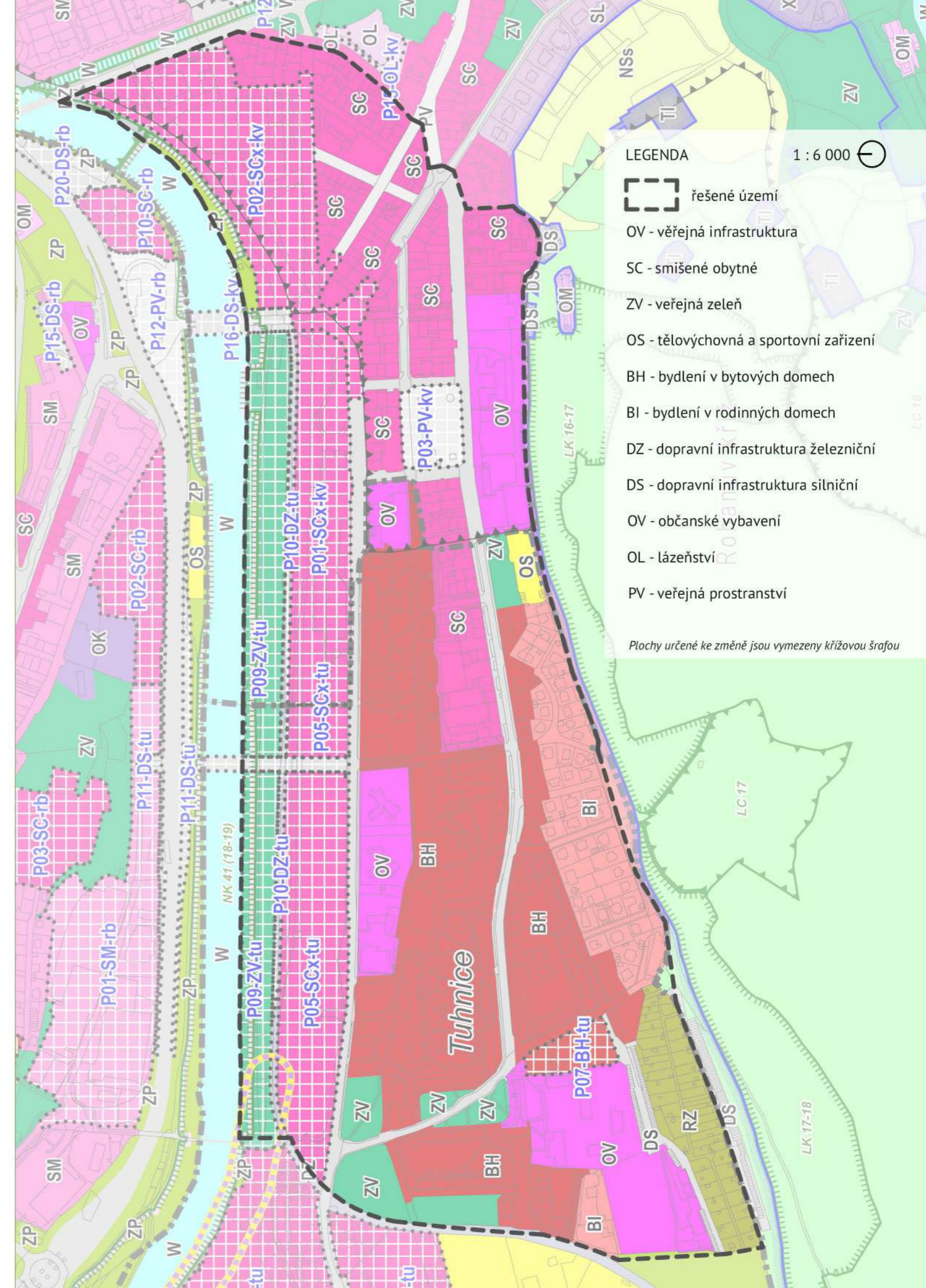
Podmínky pro pořízení územní studie

- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby celého řešeného území
- zpracování komplexní řešení koordinované dopravy silniční, železniční a dopravy v klidu.
- ÚS zohlední ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary
- parter zástavby bude veřejně přístupný a umožní propustnost územím
- maximální rozšíření parteru náměstí se zapojením parterů stávajících objektů stabilizovaného území SC do kompozice náměstí u plochy P03-PV-kv
- pro plochu P03-PV-kv prověřením možnosti úpravy dopravního režimu ve vazbě na vytvoření velkého náměstí s parterem stávajících domů v území SC - v ploše P03-PV-kv prověřením rozsahu parkové zeleně
- u Doubské lávky se připouští výšková dominanta – proti ZV na nároží Šumavská – Západní

minimální základní požadované regulativy obsažené v řešení ÚS jsou:

- vymezení charakteru a rozsahu veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- vymezení nezbytně nutných a koncepčně nezpochybnitelných ploch dopravní infrastruktury silniční a drážní
- vymezení ploch pro významné stavby a kompoziční dominanty

pozn. Jedná se o výběr z podmínek pro pořízení ÚS, seznam je redukován pro účely samostatného zpracování diplomové práce



Plochy změn ve zkoumaném území

Kód plochy	P05-SCx-tu	Kód plochy	P09-ZV-tu
Velikost	5,28 ha	Velikost	5,68 ha
Max. výška zastavění	5+p (6)	Max. výška zastavění	2
Max. plocha zastavení	60%	Max. plocha zastavení	-
Min. plocha ozelenění	20%	Min. plocha ozelenění	10%

Ve vymezené ploše je stanoven požadavek na vybudování hromadné garáže Západní. U Doubské lávky se připouští výšková dominanta do 20 podlaží - plocha protilehlá vůči plochám veřejné zeleně (ZV) na nároží Šumavská - Západní. Další podmínkou je realizovat vodovodní řad Tuhnice - Dvory.

Kód plochy	P01-SCx-kv	Kód plochy	P10-DZ-tu
Velikost	4,02 ha	Velikost	0,82 ha
Max. výška zastavění	5+p (6)	Max. výška zastavění	-
Max. plocha zastavení	60%	Max. plocha zastavení	-
Min. plocha ozelenění	20%	Min. plocha ozelenění	-

Ve vymezené ploše je stanovená maximální plocha zastavení v suterénu na 100%. Využití plochy P12-PV-rb je vázáno a bude součástí komplexního řešení ploch P16-DS-kv (oprava a zkapacitnění Chebského mostu) a navazujících ploch přestavby P01-SCx-kv a P02-SCx-kv.

Ve vymezené ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury - SŽDC - přeložka železniční trati č. 149 v prostoru ulice Západní. Spodní líc mostovky bude umístěn nad hladinu záplavového území Q100.

Kód plochy	P02-SCx-kv	Kód plochy	P07-BH-tu
Velikost	6,28 ha	Velikost	0,62 ha
Max. výška zastavění	5+p (6)	Max. výška zastavění	-
Max. plocha zastavení	90%	Max. plocha zastavení	-
Min. plocha ozelenění	0%	Min. plocha ozelenění	-

Ve vymezené ploše je stanoven požadavek na vybudování hromadné garáže Tržnice - ulice Varšavská a hromadné garáže U Solivárny. Využití plochy P12-PV-rb je vázáno a bude součástí komplexního řešení ploch P16-DS-kv (oprava a zkapacitnění Chebského mostu) a navazujících ploch přestavby P01-SCx-kv a P02-SCx-kv.

SCx - plochy smíšené obytné v centrech měst - specifické

Hlavní využití

vzájemná integrace staveb, zařízení a ploch sloužících pro:

- dopravní terminál autobusového nádraží, železniční stanice a souvisejících dopravních ploch
- bydlení v bytových domech
- občanské vybavení celoměstského a nadmístního významu - veřejnou infrastrukturu: vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- občanské vybavení celoměstského a nadmístního významu - komerční zařízení: obchodní služby, stravovací služby, ubytovací služby, církevní účely, administrativu a lázeňství

Přípustné využití

- místní komunikace
- pěší cesty
- parkoviště pro osobní automobily
- hromadné garáže
- související technická infrastruktura
- dětská hřiště
- stavby, zařízení a plochy pro tělovýchovu a sport
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

Podmíněně přípustné využití

- nerušící výroba, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelná s bydlením
- zábavní zařízení, pokud nejkratší vzdušná vzdálenost od staveb, zařízení a ploch pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby a církevní účely bude 100 m
- stavby, zařízení a plochy pro tělovýchovu a sport, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením
- čerpací stanice pohonných hmot, pokud je součástí hromadných garáží

Nepřípustné využití

- stavby a využití neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky pro řešení dopravy v klidu v zastavitelných plochách a plochách přestavby

nové hlavní stavby budou vybaveny garážemi pro min. 50% vozidel, pro zbývajících max. 50% vozidel rezidentů a vozidla návštěvníků bude realizováno parkoviště v rámci této zastavitelné plochy nebo plochy přestavby

Podmínky pro plochy zasahující do území s významným povodňovým rizikem

stavby zasahující do území s identifikovaným rizikem budou podrobně posouzeny. Dle níže uvedených stupňů ohrožení budou navržena zmírňující opatření z hlediska snížení rizika na přijatelnou úroveň.

st. 2. – střední ohrožení

výstavba možná s upozorněním

st. 3. – střední ohrožení

výstavba možná s omezením

st. 4. – vysoké ohrožení

výstavba nepovolena

ZV - veřejná zeleň

Hlavní využití

- plochy zeleně v sídlech, veřejně přístupné, mající charakter parků a lesoparků
- plochy doprovodné zeleně a alejí s funkcí ekostabilizační, které mají charakter zeleně na veřejných prostranstvích

Přípustné využití

- zařízení a plochy sloužící pro využití zeleně na veřejných prostranstvích a zajištění její údržby
- prvky městského mobiliáře – lavičky, altány, pítka, fontánky, osvětlení a ostatní mobiliář bude umístěn mimo aktivní zónu záplavového území a významné povodňové riziko 4. st.
- pomníky, sochy, kříže, kapličky, přístřešky budou umístěny mimo aktivní zónu záplavového území a významné povodňové riziko 4. st.
- drobné vodní plochy
- místní komunikace
- pěší cesty a cyklistické stezky
- dětská hřiště
- související technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- nadzemní liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachováno hlavní a přípustné využití

Nepřípustné využití

- stavby a využití neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

DZ - doprava železniční

Hlavní využití

- stavby, zařízení a plochy sloužící pro železniční dopravu - plochy kolejí včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, plochy železničních stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest, plochy a stavby provozní, správní, dep, opraven, vozoven a překladišť

Přípustné využití

- parkoviště pro osobní automobily a autobusy
- veřejná prostranství
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- doprovodná a izolační zeleň
- pevné/odplavitelné prostorové stavby a zařízení umístěny mimo aktivní zónu záplavového území a významné povodňové riziko 4. st.

Podmíněně přípustné využití

stavby, zařízení a plochy sloužící pro:

- maloobchodní služby
 - stravovací služby
- pokud jsou součástí železničních stanic

Nepřípustné využití

- stavby a využití neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

BH - plochy bydlení - bydlení v bytových domech

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech
- místní komunikace
- pěší cesty
- parkoviště, jednotlivé a řadové garáže pro osobní automobily
- související technická infrastruktura
- dětská hřiště
- zařízení a plochy pro sport a relaxaci
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

Podmíněně přípustné využití

stavby, zařízení a plochy sloužící pro:

- vzdělávání a výchovu
- sociální služby
- péči o rodinu
- zdravotní služby
- kulturu
- církevní účely
- administrativu
- maloobchodní služby
- stravovací služby
- ubytovací služby
- nerušící výrobu

pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše nad míru přiměřenou poměrům, jsou slučitelné s bydlením

- hromadné garáže

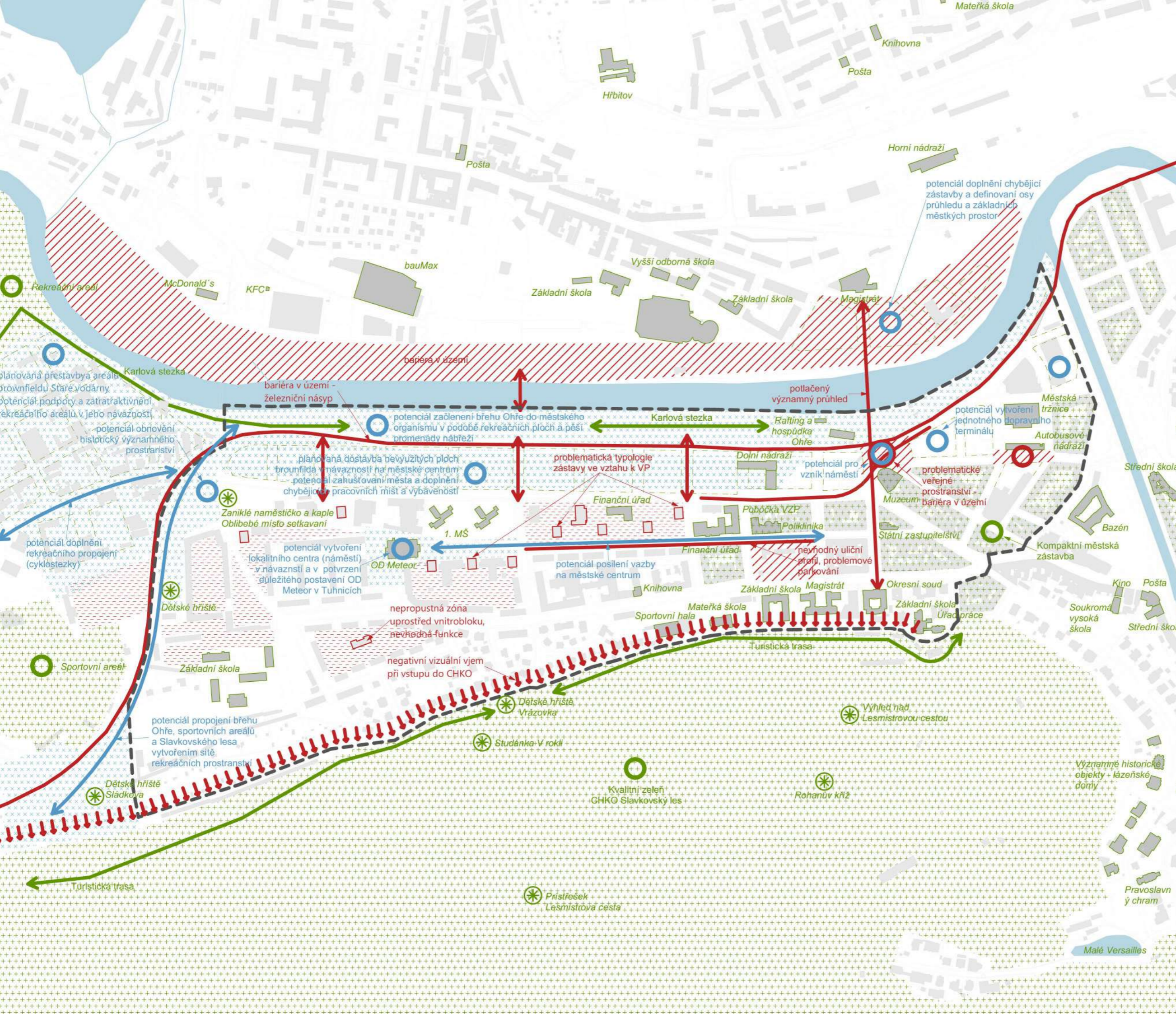
pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše nad míru přiměřenou poměrům, jsou slučitelné s bydlením

Nepřípustné využití

- stavby a využití neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky pro řešení dopravy v klidu v zastavitelných plochách a plochách přestavby

nové hlavní stavby budou vybaveny garážemi pro min. 50% vozidel, pro zbývajících max. 50% vozidel rezidentů a vozidla návštěvníků bude realizováno parkoviště v rámci této zastavitelné plochy nebo plochy přestavby



- řešené území

- HODNOTY
- hodnotná místa
- hodnotné území
- důležité stavby
- * důležité rekreační objekty
- ↔ důležité rekreační směry

- PROBLÉMY
- problematická místa
- problematická prostranství
- problematická stavba (technický stav nebo vztah k VP)
- zbytkové plochy "zeleně" bez jasné náplně a významu
- ↔ chybějící nebo problematické propojení
- problematické liniové prostranství

- POTENCIÁLY
- místa s vysokým potenciálem
- potenciál transformace nebo rozvoje území / zástavby
- ↔ potenciál propojení

SOUHRNNÁ ANALÝZA

S

silné stránky

- Výhodná poloha nedaleko lázeňského a městského centra Karlových Varů
- Přímá vazba na řeku Ohři
- Množství a kvalita rekreačních ploch v návaznosti na vybrané území - Slavkovský les, rekreační areál meandru Ohře, sportoviště v návaznosti na KV Arénu
- Vynikající dopravní dostupnost z celého města i z regionu (železniční a autobusové nádraží, průtah D6, uzel MHD)
- Pouto místních obyvatel ke své lokalitě - spolek Žijeme Tuhnice
- Klidné a bezpečné prostředí uvnitř sídliště
- Typologická rozmanitost zástavby a prostředí - přes blokovou zástavbu v přímé návaznosti na centrum města, přes vilové domy až po věžové solitery a deskové panelové domy typické sídlištní zástavby druhé poloviny XX. století
- Město je na seznamu UNESCO a je ve světě proslaveno také díky filmovému festivalu
- Mezinárodní letiště

O

příležitosti

- Navrácení města směrem k Ohři
- Vybudování podmínek pro budoucí propojení obou břehů a sjednocení města
- Vytvoření vzdělávacích a pracovních příležitostí a přispění k vylepšení socioekonomické situace města i kraje
- Zahuštění zástavby širšího centra města a zacelení prázdných proluk
- Zlepšení prostupnosti území - doplnění sítě cyklokomunikací a integrace železnice do systému MHD
- Možnost většího zpřístupnění lesa
- Zvyšování standartu jednotlivých budov prostřednictvím rekonstrukcí
- Možnost vybudování městských bytů pro sociální bydlení (senioři / mladé rodiny / zájmové profese / dočasné ubytování)

W

slabé stránky

- Nepříznivá socioekonomická situace v regionu
- Absence statní vysoké školy v regionu a nedostatek pracovních příležitostí pro vzdělané lidi
- Opominutí řeky Ohře - dříve hojně využívané polohy jsou nyní spolu s průtahem D6 a železniční bariérou ve městě, řeka je navíc špatně přístupná
- Záplavové území řeky Ohře
- Velké vzdálenosti - roztržitá struktura zástavby nerespektuje vnitřní rezervy lokality, decentralizace městských funkcí
- Přetížená doprava v klidu - nedostatek rezidenčního parkování, obtížné placení návštěvního parkování v centru - pouze hotově nebo přes instalaci aplikace do mobilního zařízení se zdlouhavou registrací

T

hrozby

- Nákladné zásahy do případné reorganizace dopravní / technické infrastruktury
- Přetrvávající obavy mladé populace ke stěhování do Karlových Varů zejména z důvodu přesvědčení o nedostatku pracovních příležitostí ve městě
- Nedostatek kvalifikovaných učitelů a pracovníků kvůli nepříznivým platovým podmínkám ve městě
- Navýšení zátěže individuální dopravou
- Možné rozpory ve vizi vývoje klíčovými aktéry - městem, vlastníky, obyvateli a Kanceláři architektury města KV

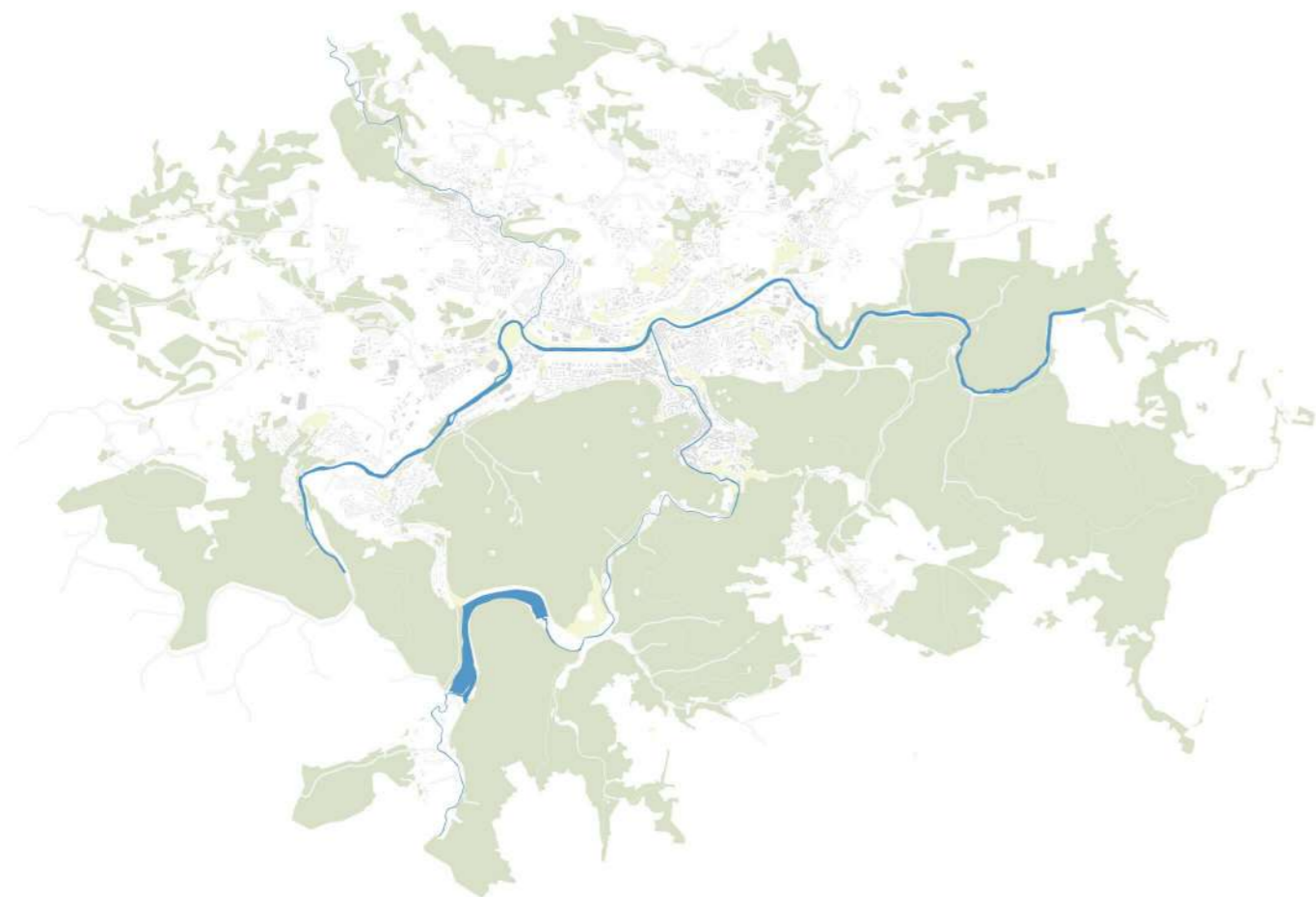


Z provedených analýz je patrné, že populace Karlových Varů neustále klesá. Přičemž z města dlouhodobě odchází lidé ve věku odpovídajícímu vysokoškolskému studiu (20-29 let) a také ti nejvíce ekonomicky aktivní (30-44 let). Dalším faktem je, že podíl vysoce kvalifikovaných pracovníků ve městě činí pouhých 9,8%, což svědčí o nedostatku pracovních příležitostí pro tuto skupinu obyvatelstva.

Pro vývoj Karlových Varů je proto zásadní vytvoření pracovních **příležitostí** k zatraktivnění, oživení a „omlazení“ města. Samotné doplnění a zpestření urbanistické struktury města nemá smysl, pokud nemá co nabídnout potenciálním přistěhovalcům.

Na základě provedených pátrání považují za nezbytné doplnění příležitostí v oblastech **vzdělávání a práce**.

Celá koncepce tak směřuje k vytvoření podmínek pro zajištění těchto příležitostí. Logické je přemýšlení o vzniku státní vysoké školy a vědecko-technického parku, coworkingových center a výzkumných ústavů na jeho bázi. V návrhu by měl být zohledněn dlouhodobý horizont takovýchto změn, možnost jejich adaptací současným potřebám a variabilita vůči potřebám budoucím.



MĚSTO TŘÍ ŘEK

Voda je bezesporu městotvorným prvkem a to zejména pro Karlovy Vary. Řeka **Teplá** se stala hlavní osou historického vývoje a kompoziční osou celého území a společně s okolními prameny nese identitu města.

Město se ale nachází na území **tří řek**. Největším tokem Karlových Varů je **Ohře**, do které přitéká ze severu říčka **Rolava**. Přestože je vztah města k řekám odtažitý, skrývá velký potenciál z hlediska zapojení přírodního prostředí břehů do organismu města a posílení společensko-rekreačních aktivit. V dnešní době jsou řeky Ohře a Rolava spíše bariérou ve městě, která ho výrazně člení a vytváří jakýsi zadní trakt.

Tyto řeky jsou obklopeny neprostupnými areály a stavbami infrastruktury. Návštěvníci lázní kolikrát ani nezaznamenají, že je město založeno na třech řekách a vnímají pouze Teplou. Jelikož jsou zbylé dvě řeky obtížně přístupné a jejich břehy jsou porostlé keřovitou zelení, která je ukrývá od očí diváků není se čemu divit. Řeka Ohře je nejspíše více známá mezi vodáky ze všech koutů republiky než mezi samotnými obyvateli Karlových Varů.

Koncept počítá se **začleněním všech tří řek do organismu města a využitím jejich potenciálů**.



UDRŽITELNÉ MĚSTO

Karlovy Vary vznikly postupným srůstáním s okolními vesnicemi, podobně jako mnoho dalších měst. Tyto původní lokality se však nikdy zcela nepropojily a tvoří jakousi síť lokalit, propojených mezi sebou dopravou a názvem. Město se po dlouhá léta nekontrolovatelně rozrůstalo dál a dál vlivem neřízené suburbanizace.

To vše vedlo k dekoncentraci a decentralizaci městských funkcí - každá lokalita de facto funguje samostatně. Lázeňské centrum se stalo teritoriím turistů. Finančně a provozně nevyhovujícím k bydlení pro stálé obyvatelstvo.

Celkově je město nekompaktní a nespojitě s dlouhými dojezdovými a docházkovými vzdálenostmi mezi jednotlivými lokalitami a je ekonomicky dlouhodobě neudržitelné.

Koncept pracuje s myšlenkou podporující **rozšíření širšího centra** města, **celkovou reurbanizaci** a **zvýšením hustoty zástavby** ve městě, což má za cíl vytvoření města krátkých vzdáleností, města bezpečného, živého a udržitelného. Prostřednictvím urbanistických úprav budou lidé motivováni k chůzi, jízdě na kole a k pobytu v městském prostoru.



KVALITNÍ PROSTŘEDÍ

Zkoumaná lokalita je obklopená kvalitními přírodními zdroji - jsou zde dvě řeky, Slavkovský les a parky. Tyto plochy budou zachovány a revitalizovány.



SROZUMITELNÁ STRUKTURA

Vytvoří se srozumitelná struktura území skrze doplnění stávající zástavby a dostavení ploch brownfieldů.



ZELENÉ PROPOJENÍ

Pro posílení výchozích přírodních hodnot se vytvoří tzv. zelené koridory (ulice s výrazným stromořadím), které tyto plochy propojí.



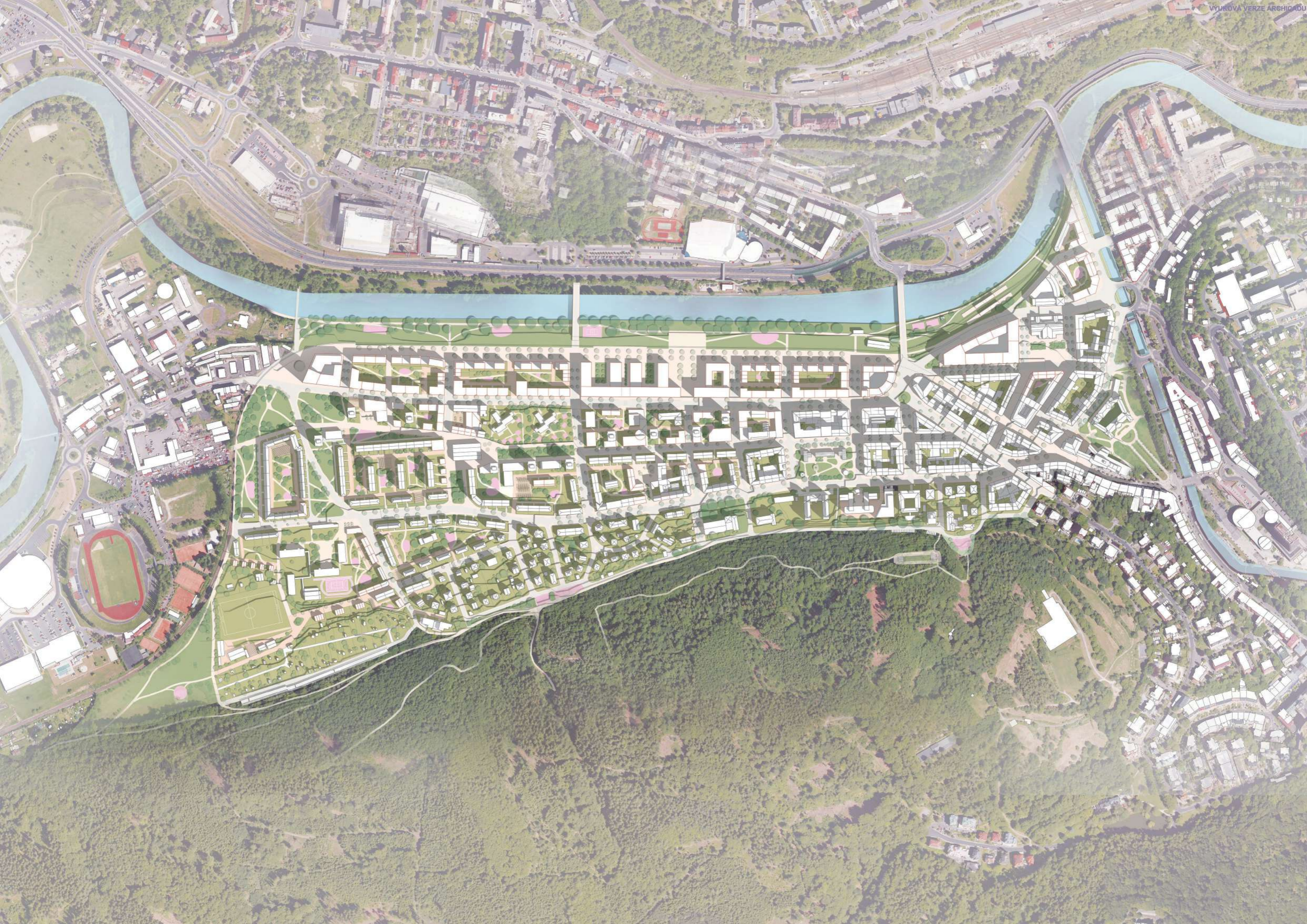
HIERARCHIZOVANÁ PROSTRANSTVÍ

Na vzniklou strukturu naváže vytvoření hierarchizované sítě kvalitních veřejných prostranství. Jak psal Jan Gehl - lepší městské prostory - více městského života.

prádelství
556m

Čertův kámen
512m





REGULAČNÍ PLÁN



1:5000

STRUKTURA ÚZEMÍ

- Hranice řešené oblasti
- Pevné / nepevné vymezení stavebního bloku
- Vymezení nestavebního bloku
- Hlavní vstup / vedlejší vstup / vjezd
- Plochy zástavby
- Plocha pro novou zástavbu

ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

- Ulice
- Náměstí (celoměstské / čtvrtové / lokální / místní)

STAVEBNÍ BLOKY

- Polosoukromé (sdílené) zahrady
- Soukromé předzahrádky
- Poloveřejné zpevněné plochy
- Poloveřejné parkové plochy
- Plocha pro obsluhu a parkování
- Věřejný vstup stavebním blokem

ZELENO - MODRÁ INFRASTRUKTURA

- Vodní prvek
- Vsakovací zeleň

NESTAVEBNÍ BLOKY

- Kvalitní přírodní lesní plocha
- Parková plocha celoměstského významu
- Parková plocha čtvrtového významu
- Parková plocha lokálního významu
- Nejdůležitější směry pěšího projení

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA






- Cyklostezka
- Vyhrazené parkování s přístřešky / podzemní / parkovací dům
- Zastávka autobusu / vlaku

VEŘEJNÁ VYBAVENOST

- Aktivní parter
- Občanské vybavení - vymezená část bloku
- Zdravotnické zařízení
- Vysokoškolské zařízení
- Komerční zařízení (restaurace / prodejna)
- Kulturní zařízení (např. klubovna pro místní)
- Sociální zařízení (např. domov pro seniory)
- Kancelářská zařízení

ZÁKLADNÍ STRUKTURA ÚZEMÍ

LEGENDA

-  Hranice řešené oblasti
-  Pevné / nepevné vymezení stavebního bloku
-  Vymezení nestavebního bloku
-  Věřejná uliční prostranství
-  Poloveřejná prostranství

Řešená lokalita je rozčleněná pomocí uličních čar na stavební (určené k zastavení) a nestavební bloky, a také na veřejná prostranství. Nad rámec vymezení uličních prostranství jsou stanovené doplňkové prostupnosti územím pro pěší a cyklistickou dopravu napříč stavebními bloky.

Pevnou hranicí se rozumí jasně dané vymezení - úpravami stavebního charakteru (například pomocí stavebních objektů, soukromých vyvýšených předzahrádek, plotů, zídek apod.). Čára bez pevného vymezení značí, že hranice je v daném místě tvořena měkčími úpravami v podobě změny materiálu, přechodu mezi zpevněnou a nezpevněnou plochou, nízkým živým plotem apod.



Pevné vymezení - front staveb



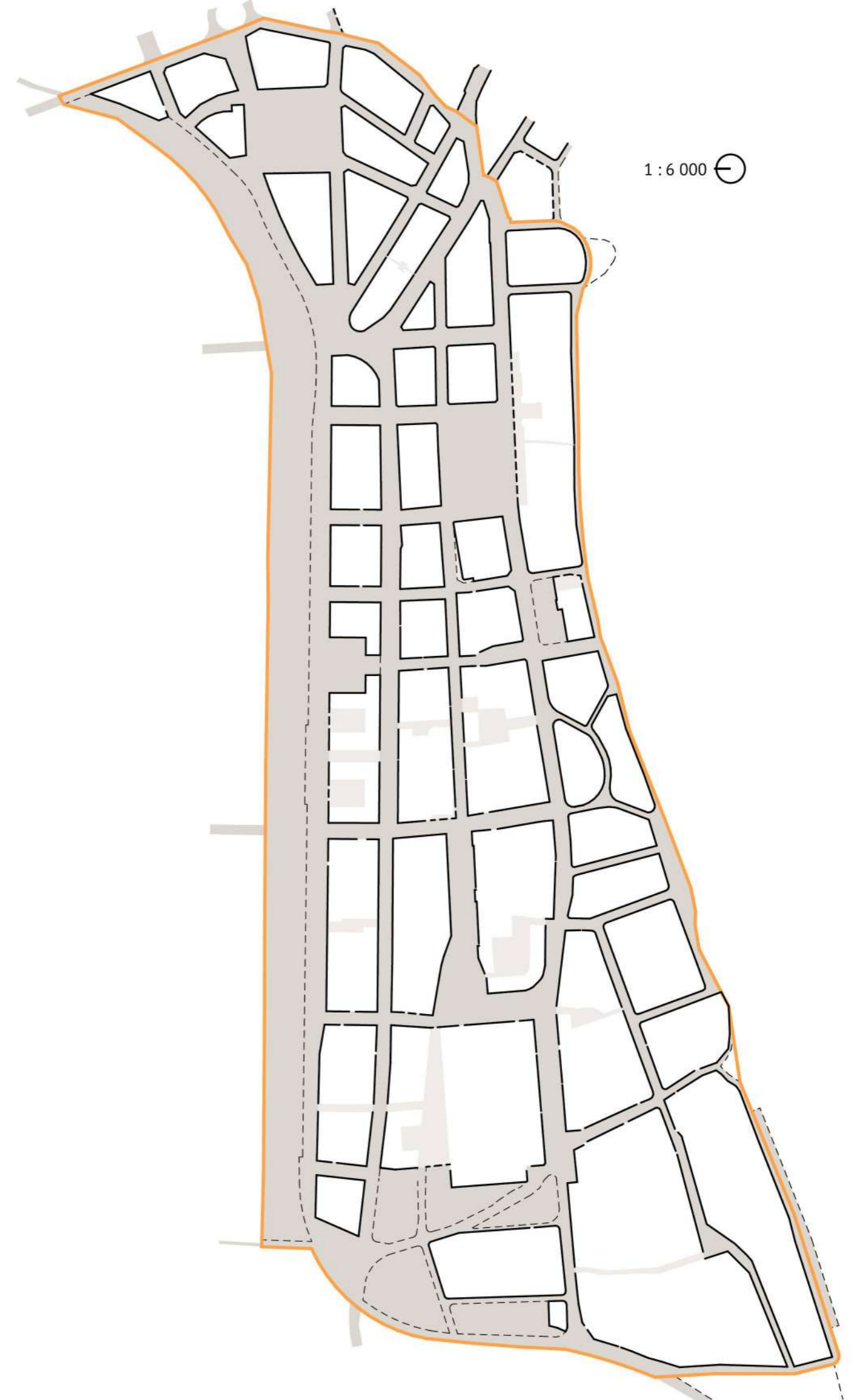
Pevné vymezení - vyvýšená předzahrádka



Nepevné vymezení - přechod povrchu



Nepevné vymezení - nízký živý plot



VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

LEGENDA

- Hranice řešené oblasti
- Ulice
- Náměstí (celoměstské / čtvrťové / lokální / místní)
- Kvalitní přírodní lesní plocha
- Parková plocha celoměstského významu
- Parková plocha čtvrťového významu
- Parková plocha lokálního významu
- Nejdůležitější směry pěšího projení
- Věřejný přístup stavebním blokem
- Značená cyklostezka / cyklopruh

„Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

Regulační plán definuje typy využití a charaktery pobytových veřejných prostranství. Celý systém je hierarchizován pro lepší orientaci v něm.

Celoměstsky významná náměstí – nejdůležitější veřejná prostranství ve městě. Reprezentativní, živá a intenzivně využívaná. Ve vybraném území jsou to náměstí v místě nejdůležitějšího dopravního uzlu, v místě soustředění veřejných institucí a lineární prostor pěší zóny historického centra města.

Čtvrťová náměstí – nejdůležitější veřejná prostranství čtvrtě. Nesou identitu čtvrtě a jsou taktéž živá a intenzivně využívána. Ve vybraném území jsou to náměstí v místě nově navrženého kampusu vysoké školy a výzkumného centra a lineární prostor promenády podél Ohře.

Lokální náměstí – veřejná prostranství v těžištích lokality. Méně formální, ale pořád důležitá, jsou navázaná na výrazné prvky identity lokality – obchodní dům Meteor a Tuhnickou vrbu.

Místní náměstí(čka) – drobnější veřejná prostranství s lokálním významem. Ve vybraném území jsou to prostory před střední školou a u ministerstva vnitra.



Celoměstsky významné náměstí



Lokální náměstí











Místní náměstíčko



REGULACE ZÁSTAVBY

LEGENDA

-  Hranice řešené oblasti
-  Ulice
-  Plocha pro novou zástavbu
-  Uzavřená stavební čára
-  Otevřená stavební čára
-  Volná stavební čára
-  způsob využití | výšková hladina
orientace střechy | koeficient zastavení
-  Výšková dominanta (hladina)

Vymezení stavebních bloků je definováno pomocí stavebních čar:

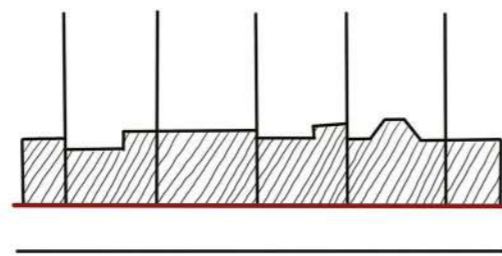
Uzavřená stavební čára – zástavba nesmí nikde ustupovat a musí být v celé své délce souvislá a úplná.

Otevřená stavební čára – zástavba nesmí nikde ustupovat a nemusí být v celé své délce souvislá a úplná.

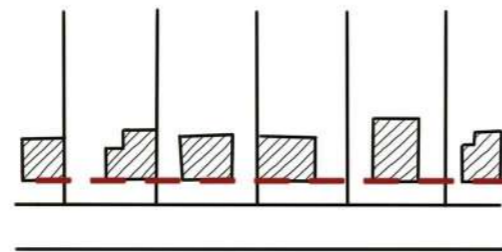
Volná stavební čára – zástavba může libovolně ustupovat a nemusí být v celé své délce souvislá a úplná.

Výškové hladiny určují minimální a maximální výšku budov:

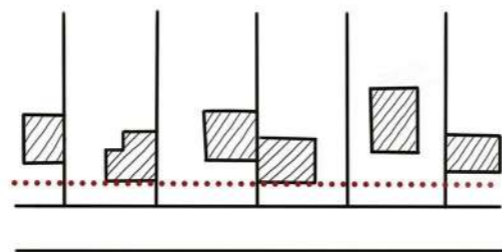
hladina I	0 m - 6 m
hladina II	0 m - 9 m
hladina III	0 m - 12 m
hladina VI	9 m - 16 m
hladina V	12 m - 21 m
hladina VI	16 m - 26 m
hladina VII	21 m - 40 m



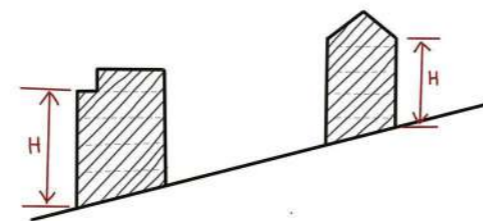
Uzavřená stavební čára



Otevřená stavební čára



Volná stavební čára



Vztah výškové regulace a terénu



1 : 6 000

LEGENDA

-  Hranice řešené oblasti
-  Ulice
-  Parkovací plochy
-  Sběrná komunikace (50 km/h)
-  Obslužná komunikace (50 km/h)
-  Sklidněná komunikace (30 km/h)
-  Obytná zóna (20 km/h)
-  Pěší zóna (zásobování ve vyhrazené době)
-  Kolmé parkování
-  Podélné parkování
-  Cyklostezka
-  Vyhrazené parkování s přístřešky / podzemní / parkovací dům
-  Zastávka autobusu / vlaku
-  Vjezd

Zklidněná komunikace - obousměrné komunikace šířky 6 m s režimem Zóna 30. Po obou stranách se vždy nachází chodník šířka min. 2 m.

Obytná zóna - komunikace s tímto režimem jsou intimnějšího charakteru. Nemělo by zde docházet k výškovému rozdělení ploch vozovky a chodníku.



Obslužná komunikace



Pěší zóna



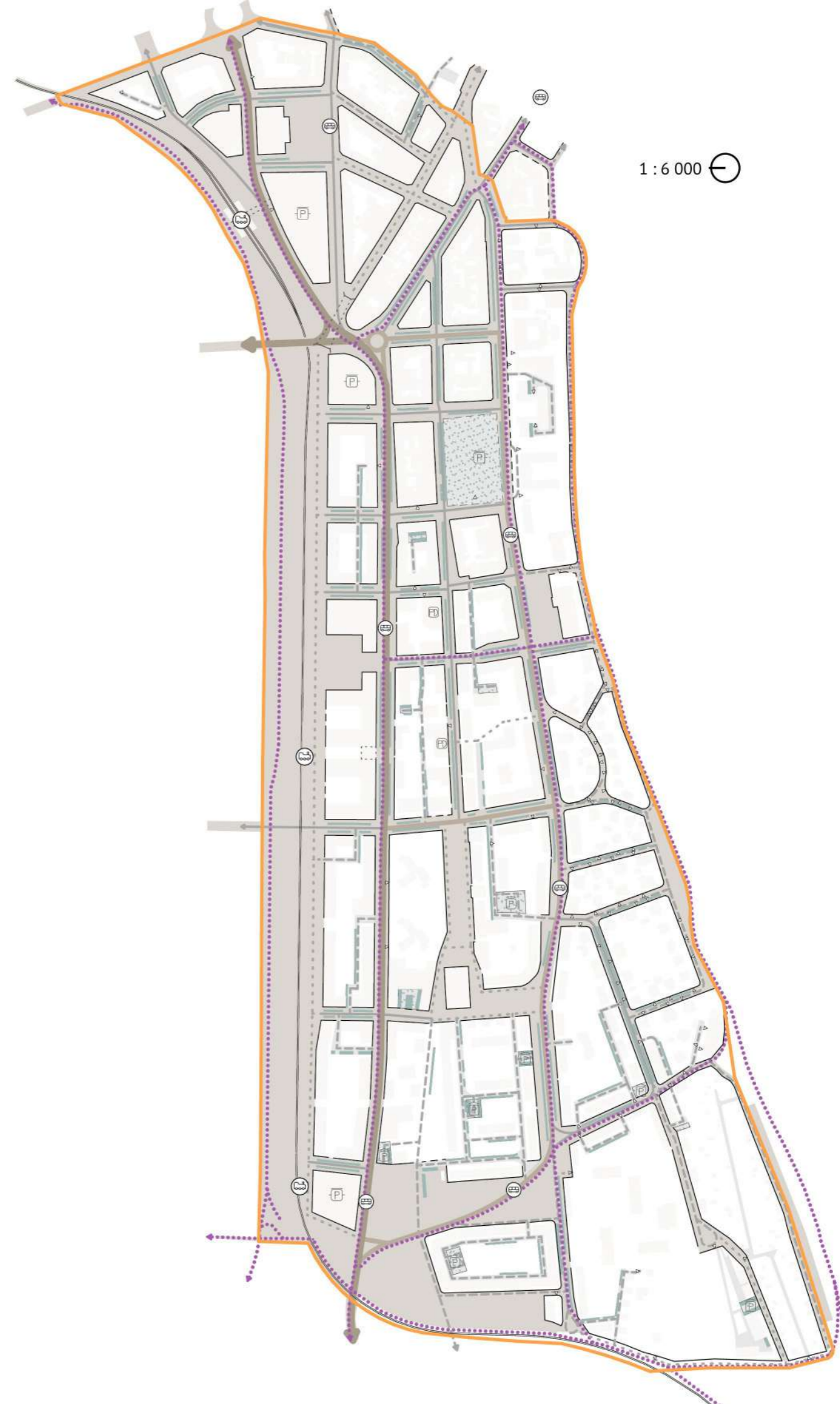
Zklidněná komunikace

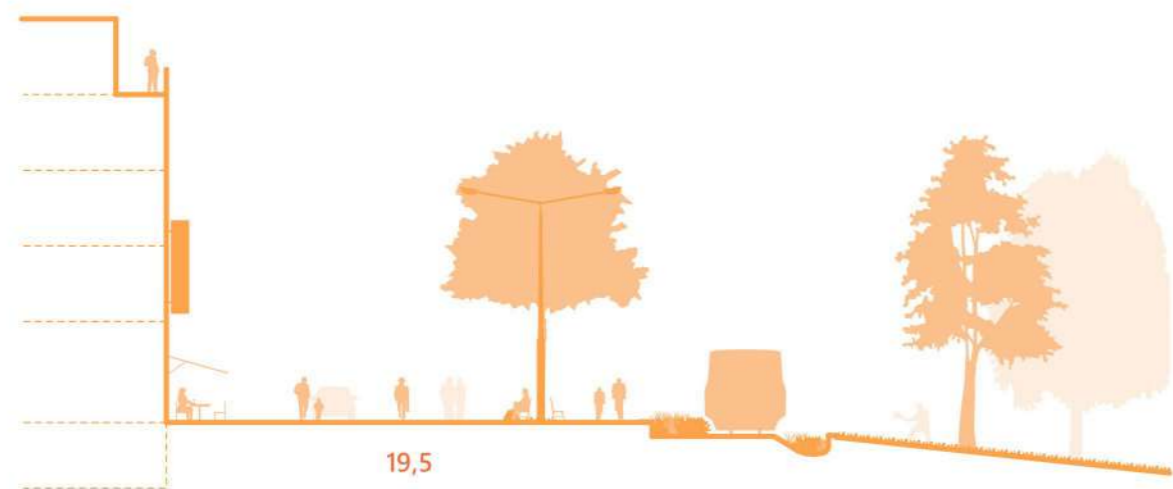
Důležitou složkou regulačního plánu je doprava. Nynější Karlovy Vary (až na lázeňskou zónu) jsou městem aut. Absolutní většina aut parkuje v uličním prostoru a zabírá tak značné množství strategicky důležitých ploch.

Návrh se snaží tuhle tendenci zvrátit a vrátit město lidem. V zájmu trvalé udržitelnosti se hodně pracuje s cyklo dopravou, vybudováním parkovacích domů a redukcí množství aut v ulicích. U novostaveb se počítá s rozmístěním parkovacích stání v rámci objektů příp. pozemků. Komunikace mají být doplněny o stromořadí.

Sběrné komunikace - nejvíc významné komunikace ve městě, hlavní nositele tras městské hromadné dopravy.

Obslužné komunikace - méně významné komunikace, slouží k propojení zklidněných a sběrných komunikací.

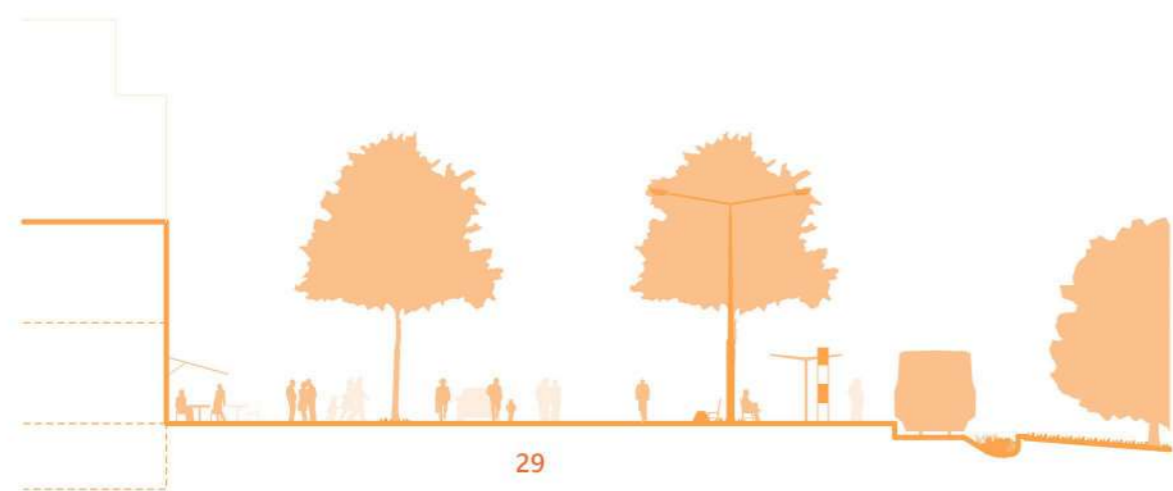




Pěší zóna parkové promenády s izolovaným vlakovým kolejištěm



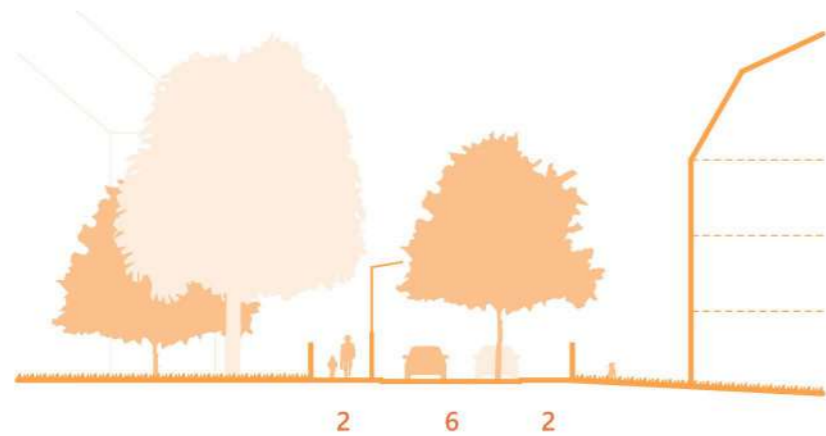
Pěší zóna v parčíku u Meteoru



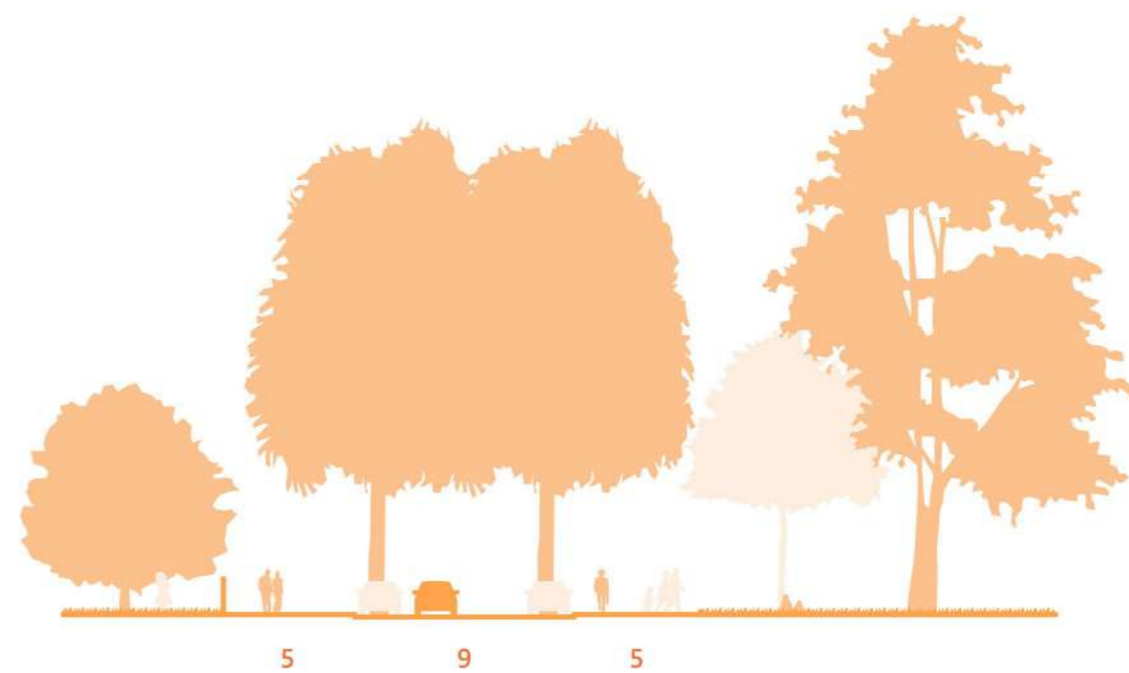
Pěší zóna parkové promenády s vlakovým nástupištěm



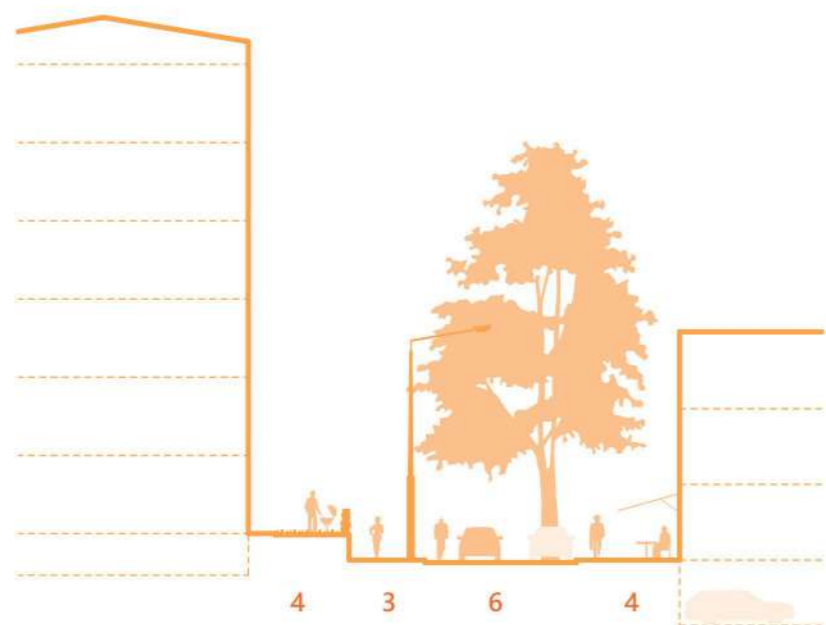
Pěší zóna u Slavkovského lesu



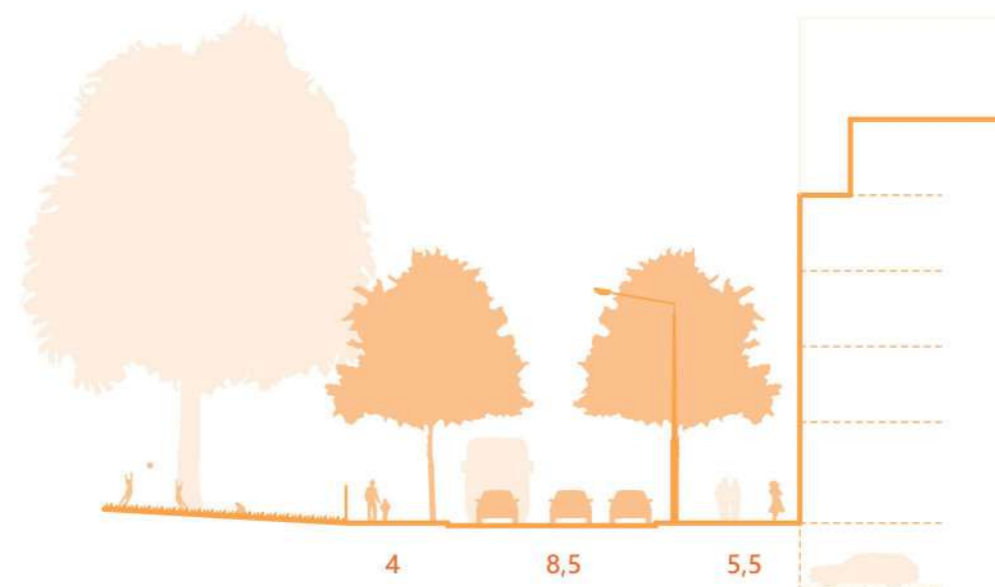
Typická obytná zóna



Typická zklidněná komunikace












Zklidněná komunikace (ul. Krymská)



Obslužno-obytná (ul. Západní)

MODRO-ZELEŇÁ INFRASTRUKTURA

LEGENDA

-  Hranice řešené oblasti
-  Ulice
-  Kvalitní přírodní lesní plocha
-  Parková plocha celoměstského významu
-  Parková plocha čtvrtového významu
-  Parková plocha lokálního významu
-  Vsakovací zeleň
-  Vodní plocha
-  Vodní prvek

Změny čekají i modro-zelenou infrastrukturu, kde dojde opět k její hierarchizaci. Jednotlivé parky se mezi sebou navzájem propojí a vytvoří tak kvalitní systém městské zeleně.

Regulační plán definuje typy využití a charaktery pobytových parkových prostranství. Celý systém je hierarchizován pro lepší orientaci v něm.

Celoměstsky významný park – nejdůležitější veřejné prostranství parkového typu ve městě. Reprezentativní, živý a intenzivně využívaný s mixem prvků veřejné vybavenosti jako jsou dětská hřiště, workoutová plocha, sportoviště, pobytové loučky apod. Lineární park vzniká podél Ohře a začleňuje řeku do organismu města.

Parky čtvrtového významu – důležitá parková veřejná prostranství, nesou identitu čtvrtě a jsou taktéž živá a intenzivně využívaná. Ve vybraném území jsou to parky ve vazbě na bývalou kapličku, na sportovní halu Lokomotiva a na Alžbětiny lázně.

Parky lokálního významu – parková veřejná prostranství, významná pro lokalitu. Jsou to zelené oázy k relaxaci. Ve vybraném území jsou to parky ve vazbě na základní školu, obchodní dům Meteor a na Slavkovský les.



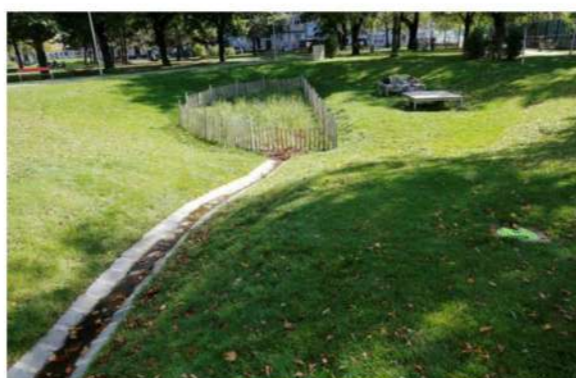
Celoměstsky významný park



Park čtvrtového významu



Park lokálního významu



Vsakovací zeleň



FUNKČNÍ VYUŽITÍ

LEGENDA

-  Hranice řešené oblasti
-  Aktivní parter - povinný
-  Aktivní parter - volitelný
-  Stávající pozemky občanského vyb.
-  Polyfunkční objekty
-  Kanceláře
-  Veřejná vybavenost
-  Objekty smíšeně-obytné
-  Bydlení
-  Parkovací domy
-  Komerce
-  Zdravotnická zařízení
-  Sociální zařízení
-  Zdravotnické zařízení
-  Vysokoškolské zařízení
-  Komerční zařízení (např. restaurace)
-  Kulturní zařízení (např. klubovna)
-  Sociální zařízení (např. domov seniorů)
-  Kancelářská zařízení

DOPORUČENÉ PODROBNĚJŠÍ VYUŽITÍ

-  Společné zahrádky
-  Dětské hřiště
-  Hřiště pro větší děti a dorost
-  Venkovní sportoviště
-  Hřiště přírodního charakteru
-  Workoutové hřiště
-  Sousedské posezení (altánky / místa pro grilování / jiné)
-  Prostor pro venčení psů
-  Pobytové místo
-  Prostor pro trhy
-  Prostor pro výstavy
-  Prostor pro školní akce

Regulační plán definuje typy využití nově vystavovaných objektů a nařizuje doplnění veřejné vybavenosti.

Aktivní parter – označuje hranu zástavby ve které musí přízemí orientované k označené uliční čáře sloužit převážně občanskému nebo komerčnímu vybavení. Aktivní parter budovy může kromě občanského nebo komerčního vybavení sloužit i jako společenská místnost obyvatel domu nebo pronajimatelný prostor pro administrativu.

Aktivní parter je možné umísťovat i v místech nevyznačených na výkresu.

Doporučené podrobnější využití - možné doplnění venkovních prostor o aktivity a vybavení. Cílem je zajistit vyšší variabilitu využití a aktivit v území. Definitivní vybavení má být navrženo po průzkumu požadavků místních obyvatel.



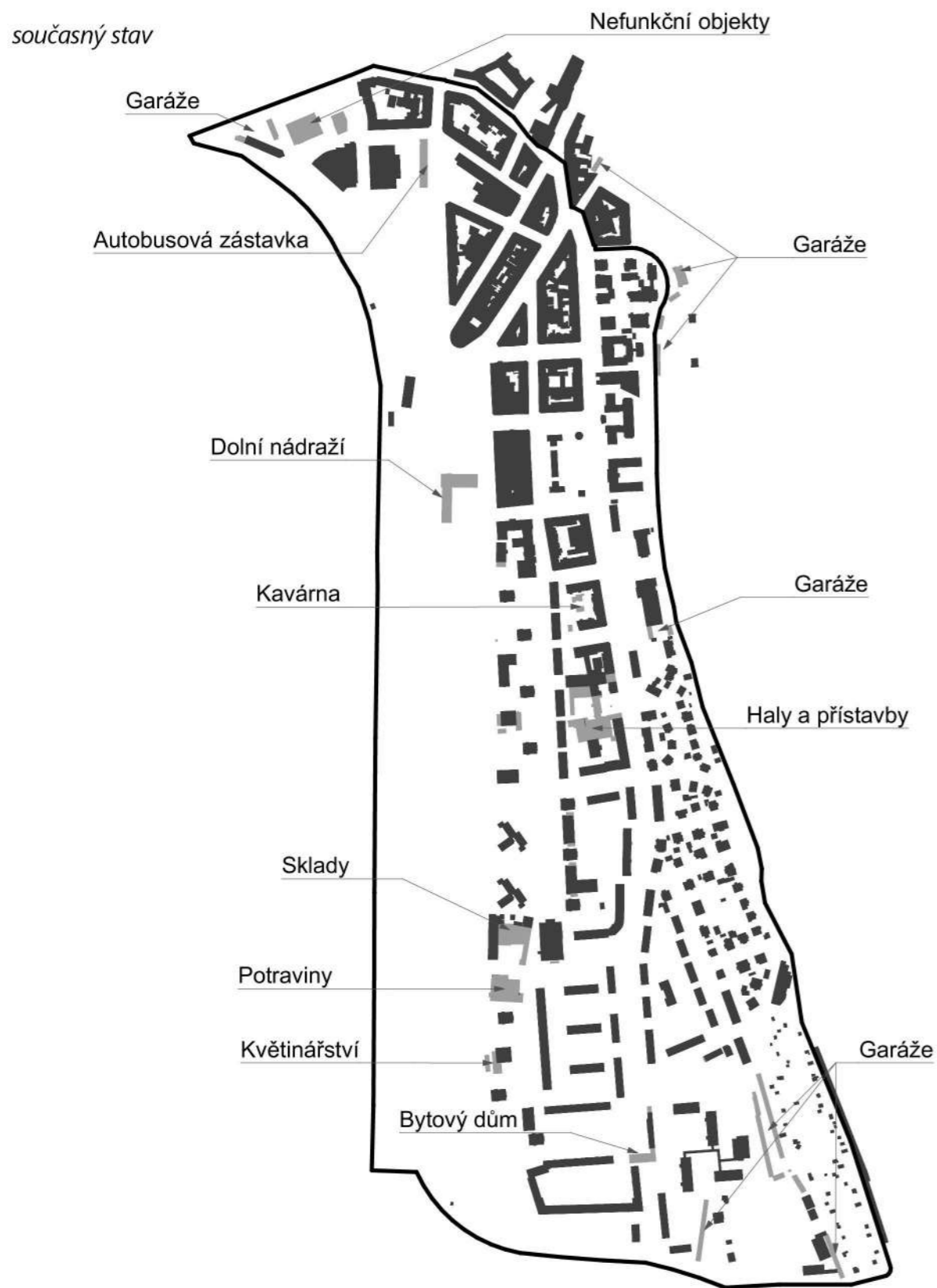
Aktivní parter



Sousedské posezení



HMOTY



● bourané stavby 16 925 m²

návrh



● nové stavby 105 535 m²

Vlevo hmoty k odstranění, vpravo inspirace pro návrh.



Garáže u Slavkovského lesa



Kavárna ve vnitrobloku

V rámci revitalizace se odstraní několik pozemních staveb a garáží o celkové zastavěné ploše 16 925 m². Jedná se převážně o garáže a menší jednopodlažní objekty, ale také budovu nynějšího dolního nádraží a jeden bytový dům. Hlavními důvody k odstranění jsou neodpovídající stav konstrukcí, nevyhovující vzhled či funkce objektu nebo překážka v realizaci návrhu revitalizace.



Dolní nádraží



Nová vysoká škola

Projekt počítá s doplněním stávající zástavby. Celková zastavěná plocha činí 105 535 m², přičemž se jedná o orientační číslo, které by se mohlo změnit při vypracování podrobnějších studií jednotlivých staveb. Účely jednotlivých staveb jsou definovány kategorií (Komerční zařízení, Zdravotnické zařízení apod.) tedy je možné v průběhu předrealizační přípravy stanovit definitivní účely jednotlivých objektů na základě dotazníků pro obyvatele lokality. Vznikne nová zástavba v místě nynějšího brownfieldu podél řeky Ohře a dostaví se proluky ve stávající zástavbě. Cílem úprav je jasné vymezení veřejného prostoru a vznik polyfunkčního prostředí, které nabídne mix aktivit a pracovních příležitostí obyvatelům.



Parkovací dům s aktivním parterem

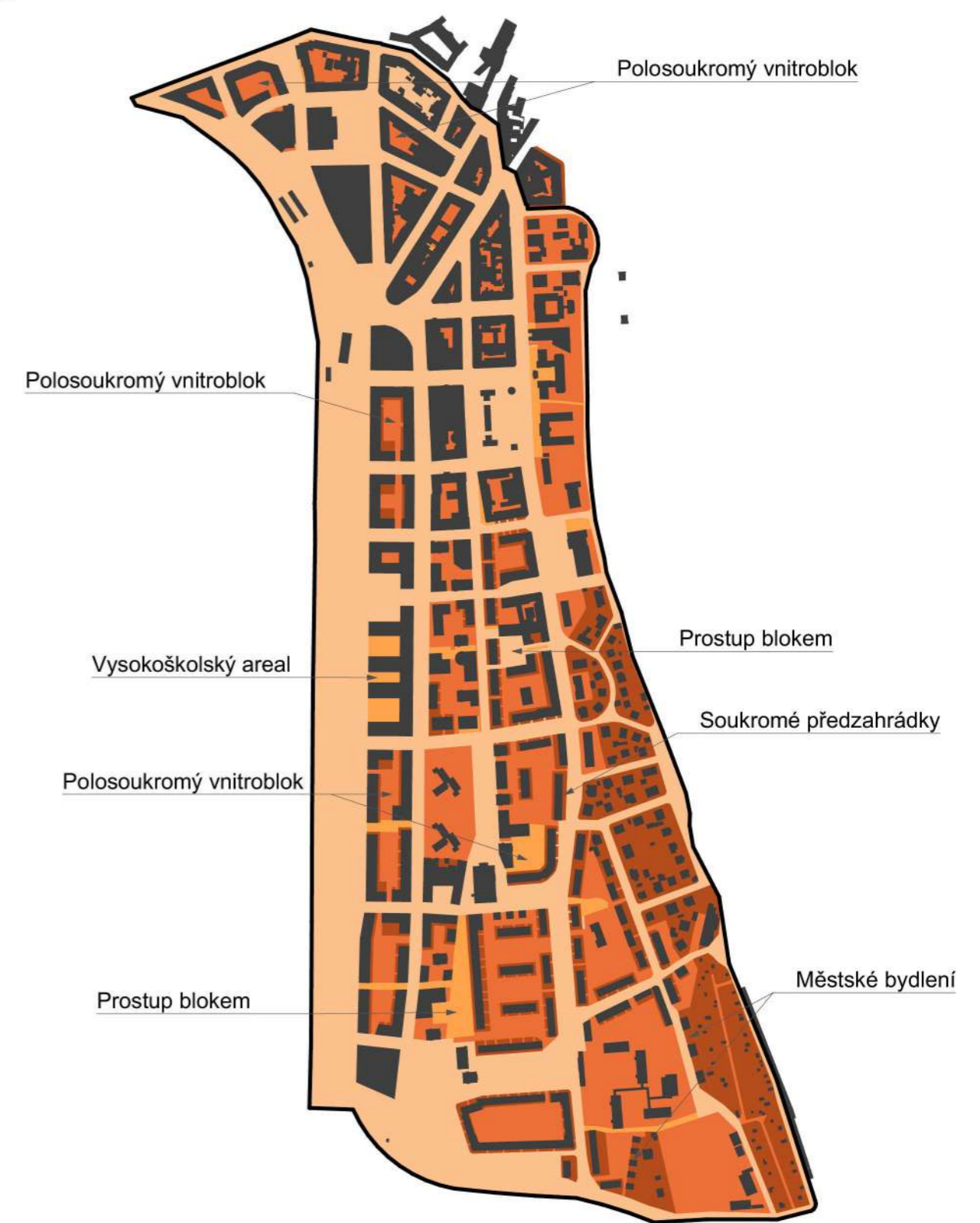
HIERARCHIE SOUKROMÍ

současný stav



●	soukromé	10,1 %
●	polosoukromé	20,0 %
●	poloveřejné	0,3 %
●	veřejné	69,6 %

návrh



●	soukromé	13,8 %
●	polosoukromé	37,5 %
●	poloveřejné	3,7 %
●	veřejné	45 %

Vlevo současný stav, vpravo inspirace pro návrh.



Oplocení polosoukromého dvoru



Věřený vnitroblok

V současné době v lokalitě (zejména v sídlištní části) převládá množství veřejného prostranství (69,6%) nad jinými typy prostranství. Tyto prostranství s nejasnou náplní využití přinášejí celou řadu problémů - větší anonymitu prostranství, rizika bezpečnosti a vandalismu, nízkou čitelnost a komplikovanou organizaci a správu území. Tyto prostory jsou z větší části nudné, nezajímavé a nevybízí obyvatele k sociálním interakcím.

Návrh počítá s hierarchizací prostranství dle míry soukromí. Cílem je srozumitelnost prostranství a jejich funkcí - park, hřiště, zahrada, náměstí. Srozumitelnost pomáhá nejen se s místem lépe identifikovat, ale především pochopit, jak se v něm chovat, jak je možné ho užívat, a tím si i vyjasnit, komu místo patří a kdo se o něj stará. Kromě základního členění na plochy soukromé a veřejné rozlišujeme také plochy polosoukromé a poloveřejné. Například dvorky mezi bytovými domy jsou sdílené jenom mezi obyvateli těchto domů - jsou **polosoukromé**. Některé části těchto vnitroblokových prostranství mohou být veřejně přístupné, ale nesou s sebou charakter neveřejného prostoru a mohou být nějakým způsobem omezená (například časově) - jsou to **poloveřejné** plochy. Zásadní je jasné vymezení hranic různých typů prostranství. Nemění se charakter bydlení „v zeleni“, mění se jen využití této „zeleni“.

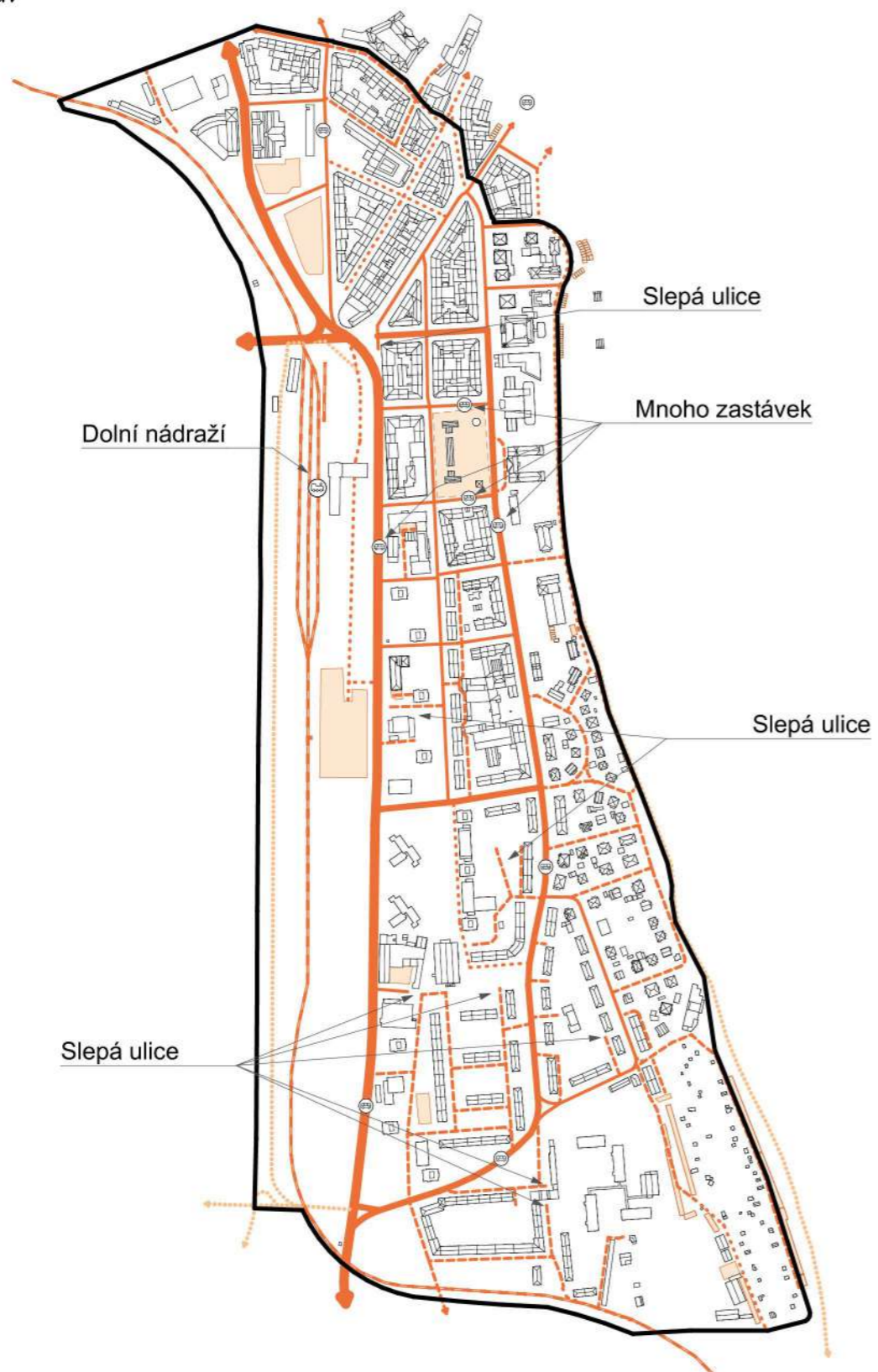


Polosoukromý vnitroblok

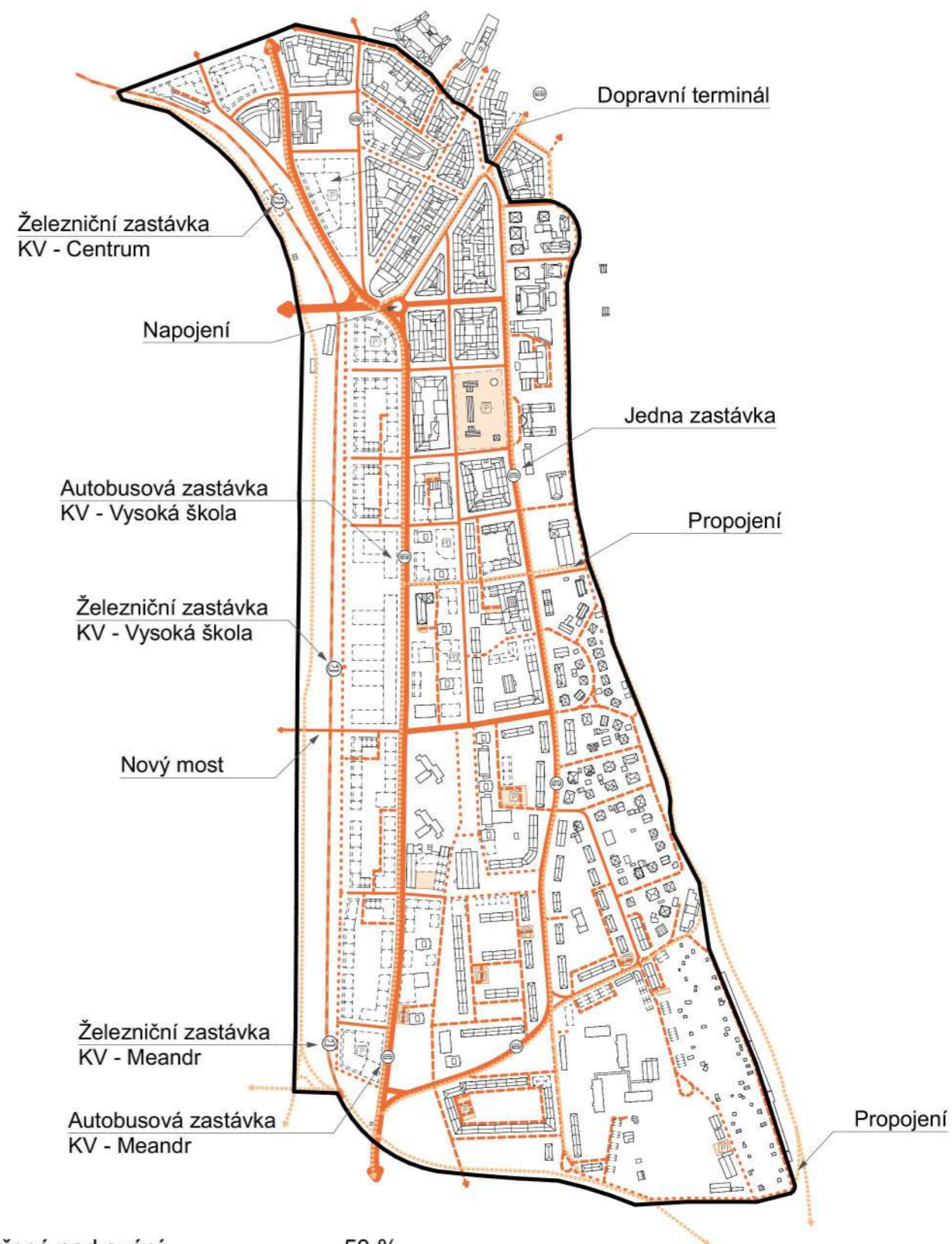


Poloveřejný vnitroblok

současný stav



návrh



otevřené parkování	90 %
parkování s přístřešky	0 %
podzemní parkování	7 %
parkování v parkovacích domech	3 %

otevřené parkování	50 %
parkování s přístřešky	10 %
podzemní parkování	20 %
parkování v parkovacích domech	20 %

pzn. % - hrubý odhad

Vlevo současný stav, vpravo inspirace pro návrh.



Vnitroblok = parkoviště



Unice = parkoviště



Ulice = parkoviště

Jedním z nejnápadněji vnímaných problémů sídlišť je dnes parkování. Absence podzemních garáží i charakter zástavby tohoto prostředí přispívá k vysoké obsazenosti veřejného prostoru automobily. Míra automobilizace byla v době vzniku sídliště samozřejmě nižší a rozvoj individuální dopravy tak z veřejných prostranství vytvořil prostor spíše pro parkování než pro bydlení. Tento fenomén tak jen znásobuje dezorientující efekt neintuitivně založeného systému dopravní obsluhy fungující na principu slepých obslužných komunikací napojených na sběrné okruhy. Dopravní trasy tak mají jen málo společného s orientací v prostoru a uspořádání hmot zástavby to ještě víc zesiluje.

Proto návrh počítá s doplňováním stávajících komunikačních sítí. Zruší se typické slepé komunikace a doplní se chybějící návaznosti a vývojově důležité cesty. Jednotlivé veřejné prostory na sebe budou logicky a plynule navazovat – musejí návštěvníka orientovat a tato orientace musí být zřetelná a logická.

Otázka parkování se řeší v měřítku jednotlivých bloků a celé lokality. Promění se zejména systém organizace dopravy v klidu - parkovací pruhy po obou stranách vozovky se v pravidelných intervalech přerušují stromy, které promění ulici v zelenou alej s parkováním. U větších novostaveb se předpokládá řešení podzemních garáží. Parkovací stání je potom navrženo i v rámci jednotlivých bloků formou polootevřených garáží nebo podélných parkovacích pruhů, přerušovaných stromořadím.



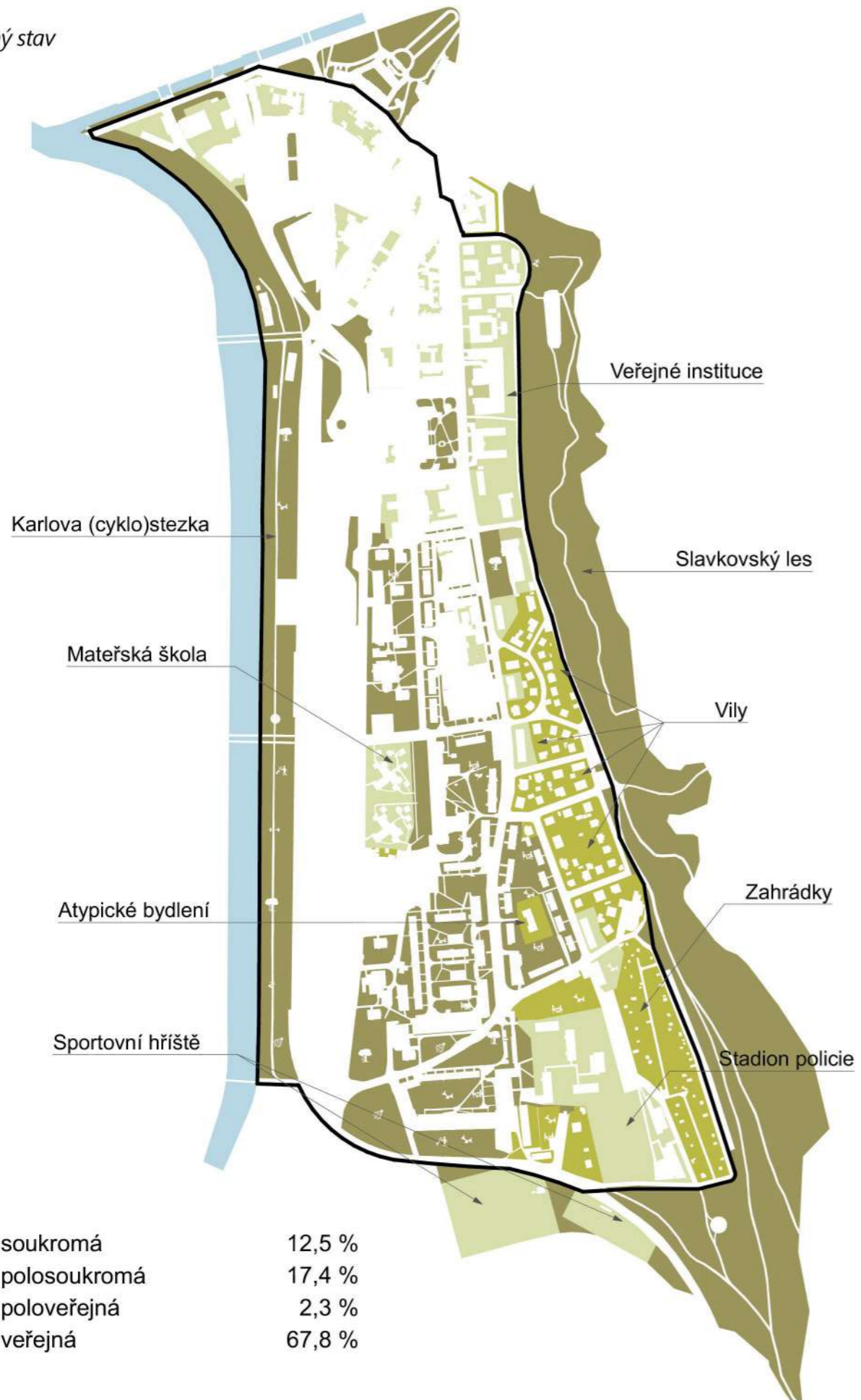
Značené cyklopruhy na hlavních komunikacích



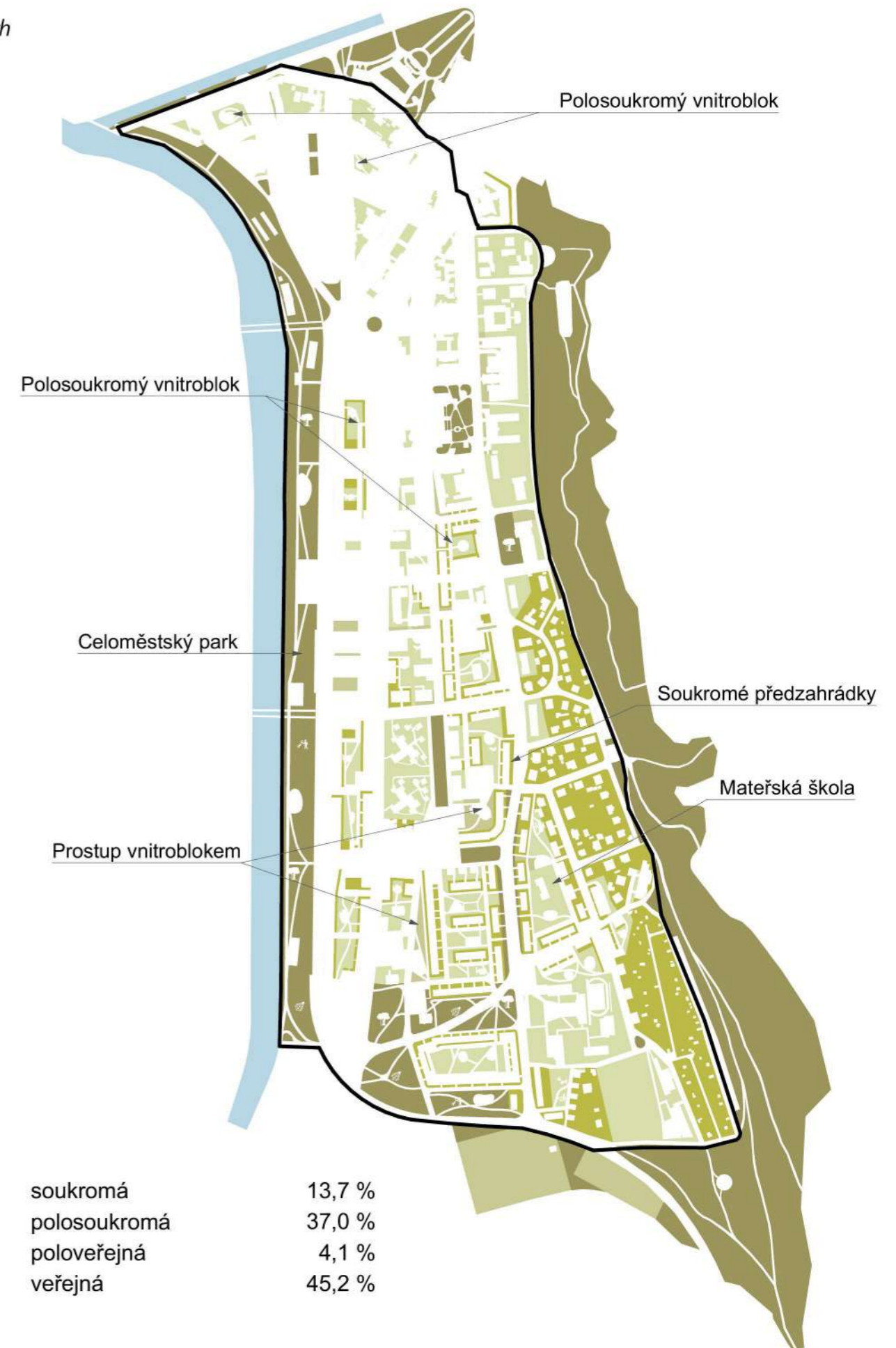
Parkování pod přístřeškem

KRAJINNÉ PRVKY

současný stav



návrh



Vlevo současný stav, vpravo inspirace pro návrh.



Veřejná zeleň u Meteoru



Touha po soukromí

Situace s městskou krajinou v podstatě kopíruje situaci míry soukromí v lokalitě. Opět je zde v současnosti naprostá nadvláda veřejných ploch bez jasné náplně využití s větší mírou anonymity prostřanství a všemi problémy, které z toho plynou - zejména je citelný problém špatné údržby těchto ploch. Návrh opět počítá s hierarchizací městské krajiny.



„Park“ u bývalé kapličky

Jsme zvyklí, že je park vždy pouze veřejný, ovšem to tak být nemusí. V rámci větších bloků jsou navrženy polověřejné prostupy s parkovými úpravami. Polosoukromou krajinou jsou i vnitrobloky, kde je dosavadní nečleněná a neuchopitelná „zeleň“ proměněná do sdílených zahrádek a ploch k sousedskému posezení a aktivitám. Pozoruhodné je i doplnění ploch soukromé městské krajiny. Doteď platilo, že soukromá krajina = vlastní pozemek, ovšem to tak také být nemusí. Struktura zástavby umožňuje zřízení vyvýšených soukromých předzahrádek v návaznosti na přízemní byty (nabídne se odkup). Tyto plochy vytvoří silnou identitu s místem pro jejich majitele.



Polověřejný vstup vnitroblokem



Sdílený dvůr a soukromé předzahrádky

Literatura

Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním. Praha: IPR, 2014-. ISBN 978-80-87931-87-5.

BERAN, Lukáš. Industriální topografie: průmyslová architektura a technické stavby. V Praze: ČVUT, Výzkumné centrum průmyslového dědictví Fakulty architektury, 2011. ISBN 978-80-01-04919-8.

MCA ATELIÉR s. r. o., Pavla MELKOVÁ, Kateřina FREJLIACHOVÁ. Strategie a Manuál koncepčního přístupu k veřejným prostranstvím města Karlovy Vary. Kancelář architektury města Karlovy Vary, p. o., 2021.

KOHOUT, Michal, David TICHÝ, Filip TITTL, Jana KUBÁNKOVÁ a Šárka JAHODOVÁ. Sídlíště, jak dál?. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, Ústav nauky o budovách, 2016. ISBN 978-80-01-05905-0.

KOHOUT, Michal a David TICHÝ. Plánování města: (příručka mladého urbanisty). V Praze: České vysoké učení technické, 2021. ISBN 978-80-01-06879-3.

MELKOVÁ, Pavla. Manuál tvorby veřejných prostranství hlavního města Prahy. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2014. ISBN 978-80-87931-09-7.

GEHL, Jan. Města pro lidi. Brno: Partnerství, c2012. ISBN 978-80-260-2080-6.

NOVOTNÝ, Lukáš. Karlovy Vary. Praha: Paseka, 2007. Zmizelé Čechy. ISBN 978-80-7185-798-3.

KUČA, Karel. Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku. Praha: Libri, 2011. ISBN 80-85983-14-1.

GEHL, Jan a Lars GEMZØE. Nové městské prostory. Šlapanice: ERA, 2002. ISBN 80-86517-09-8.

GEHL, Jan. Život mezi budovami: užívání veřejných prostranství. Boskovice: Albert, 2000. ISBN 80-85834-79-0.

Webové stránky

<https://geoportal.kr-karlovarsky.cz/web>

<https://schwarzplan.eu/en/figure-ground-plan-site-plan-karlovy-vary/>

https://www.czso.cz/csu/xk/charakteristika_okresu_karlovy_vary

<https://www.cka.cz/cs/souteze/vysledky/urbanisticka-a-dopravni-koncepce-centra-mesta-karlovy-vary>

<https://www.kamkv.cz/sirsi-centrum>

<https://ags.cuzk.cz/archiv/>

<https://www.lucccz.cz/databaze>

<https://karlovarsky.denik.cz/ctenar-reporter/zalozeni-karlovy-varu-ma-svoji-legendu-20210315.html>

<https://www.kampocesku.cz/clanek/15403/legenda-o-zalozeni-karlovy-varu>

<https://www.stavbaweb.cz/urbanisticka-soutz-ma-navrhnout-podobu-asti-karlovy-var-8872/clanek.html>

<https://cestaumeni.cz/vytvarne-vary>

<https://www.carlsbad-plaza.com/cz/historie-karlovy-varu/>

https://cityupgrade.cz/analyzujme/?fbclid=IwAR3PKzBDtqJlv4mA_qArVzl-17J3o9AL3ylr7U30Wb3nPBQtsD_D4hMfma0

<https://docplayer.cz/44081874-Tuhnice-karlovy-vary-mestu-roste-strecha-nad-hlavou-bytu-pro-sidliste-dnes-denik-straz-miru-9-brezna-1962.html>

https://karlovarsky.denik.cz/zpravy_region/pamatna-vrba-je-bez-casti-koruny-20190615.html

<http://gis.mmkv.cz:83/>

<http://panelaci.cz/map/#/detail/158>

https://karlovarsky.denik.cz/zpravy_region/tuhnice-by-mohly-mit-nove-centrum-zatim-na-nej-ale-nejsou-penize-20211003.html?fbclid=IwAR2pKcqqcc4L-bxtcqq8X5ymqCsEKouXxDFXOvbYgoTJQ8qvYrrGf0dWO9x20

<http://www.znicenekostely.cz/?load=detail&id=14055>

<https://www.kampomaturite.cz/kampomaturite/jak-vybrat-vysokou-skolu-na-poprve>

<https://www.pamatkyaprirodakarlovarska.cz/>

<https://mapy.cz/>

<https://mmkv.cz/cs/>

<https://www.ikatastr.cz/>

<https://www.google.com/maps/>

<https://cz.pinterest.com/>

<https://www.google.com/>