


Jan Matoušek  
diplomová práce

Ateliér Redčenkův | Danda  
FA ČVUT LS 2017/2018



**Karlovy  
Vary –  
transformace  
území  
bývalého  
pivovaru v  
Rybářích**





**Transformace území bývalého pivovaru  
v části Karlovy Vary – Rybáře**

Fakulta architektury  
České vysoké učení technické  
Ústav nauky o budovách 15118

autor:

**Bc. Jan Matoušek**

vedoucí diplomové práce:

**Ing. Arch. Boris Redčenkov**

asistent:

**Ing. Arch. Vítězslav Danda**

konzultace dopravy:

**Ing. Jiří Klímt**

Květen 2018

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury  
**2/ ZADÁNÍ diplomové práce**

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Jan Matoušek

datum narození: 02.03.1992

akademický rok / semestr: 2017/2018, letní

obor: Architektura a urbanismus

ústav: Nauky o budovách

vedoucí diplomové práce: Ing. arch. Boris Redčenkov

téma diplomové práce: Karlovy Vary

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Předmětem práce je transformace území bývalého pivovaru v části Karlovy Vary - Rybáře. Práce si klade za cíl reagovat na aktuální potřeby a problémy města. Návrh má doplnit urbánní strukturu, definovat její náplň vycházející z požadavků města a obyvatel, řešit problematické objekty v místě, napojení na okolní objekty a veřejný prostor.

2/

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

Stavební program bude vycházet z analýzy města Karlovy Vary – obraz města, která definuje aktuální potřeby, problémy a nedostatky ve městě.

Stavební program bude obsahovat strukturování veřejného prostoru lokality, architektonicko-urbanistický návrh lokality, prověření funkčního využití navržených objektů a napojení na okolní pozemky a objekty.

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

Autorská zpráva

Schéma koncepce návrhu

Vizualizace/axonometrie

Situace 1:1000 - 1:2000

Charakteristické půdorysy, řezy a pohledy vybraných objektů a veřejných prostranství 1:200 - 1:500


4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

Fyzický model

Portfolio ve formátu A4 2x


CD/USB s portfoliem ve formátu .pdf 2x

Rozsah a měřítka jednotlivých výkresů či modelu mohou být vedoucím projektu ještě upřesněna. Měřítka výstupu mohou být přizpůsobena požadovaným formátům odevzdání.

26.2.18 

Datum a podpis studenta

Datum a podpis vedoucího DP

26.2.2018 

Datum a podpis děkana FA ČVUT

26.2.2018 

registrováno studijním oddělením dne

26.2.2018 

# ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

## FAKULTA ARCHITEKTURY

**AUTOR, DIPLOMANT:**

AR 2017/2018, LS

**NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:**

(ČJ) TRANSFORMACE ÚZEMÍ BÝVALÉHO PIVOVARU V ČÁSTI KARLOVY VARY – RYBÁŘE

(AJ) TRANSFORMATION OF A FORMER BREWERY IN A PART OF KARLOVY VARY – RYBÁŘE

**JAZYK PRÁCE:** český

<b>Vedoucí práce:</b>	Ing. Arch Boris Redčenkov <b>Ústav:</b> Nauky o budovách
<b>Oponent práce:</b>	Dipl.-Ing. architekt Petr Kropp
<b>Klíčová slova</b> (česká):	Karlovy Vary, Rybáře, transformace, nová čtvrť, doplnění, urbanismus
<b>Anotace</b> (česká):	Předmětem práce je transformace území bývalého pivovaru v části Karlovy Vary – Rybáře. Diplomová práce navrhuje spojení obou částí Rybář, hledá identitu místa a reaguje na aktuální potřeby a problémy města. Výsledkem je doplnění urbánní struktury, definování její náplně vycházejících z aktuálních požadavků města a jeho obyvatel, řešení problematických objektů v místě a napojení na okolní zástavbu a veřejný prostor.
<b>Anotace</b> (anglická):	The subject of the diploma thesis is a transformation of a former brewery in a part of Karlovy Vary – Rybáře. The diploma thesis suggests: new connections between two parts of Rybáře, search for an identity of the place and responds to current needs and problems of the town. The result is an addition of urban structure and definitions of new buildings which are based on current requirements of the town.

### 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    20.5.2018

podpis autora-diplomanta

# ÚVOD

Předmětem práce je transformace území bývalého pivovaru v části Karlovy Vary – Rybáře. Diplomová práce navrhuje spojení obou částí Rybář, hledá identitu místa a reaguje na aktuální potřeby a problémy města.

Zadání vychází z předdiplomního semináře, který je nedílnou součástí tohoto dokumentu. Dokument Analýza města Karlovy Vary – obraz města je přílohou. Veškeré urbanistické analýzy, historie, strategie a popsání aktuálních potřeb celého města se nachází uvnitř předdiplomního semináře. Samotná diplomová práce se omezuje pouze na území bývalého pivovaru a přilehlého levého břehu řeky Ohře.

V předdiplomním semináři hledám obraz a charakter města, jeho aktuální potřeby a slabiny, které mají vliv na veřejný prostor ve městě. Výsledkem se stala definice problémových míst ve struktuře města, která mají vliv na veřejný život, často jsou zatížena nevhodnými objekty nebo vytváří bariéry.

Vybraným územím, které se stalo předmětem

diplomové práce, je bývalý pivovar Antona Webera ve čtvrti Rybáře. Hlavním důvodem k výběru této části města byla možnost konkrétně navrhnout řešení charakteristických problémů města, které byly nastíněny v předdiplomním semináři. Těmi jsou především chybějící centra čtvrtí, neexistující identita místa a identifikace, velké vzdálenosti uvnitř sídla a chybějící kompaktní struktura.

V první části diplomu O ÚZEMÍ se nachází shrnutí předdiplomního semináře a jeho interpretace. Dále popisují vývoj čtvrti Rybáře a území bývalého pivovaru.

V druhé části NÁVRH LEVÉHO BŘEHU OHŘE popisují návrh urbanismu této části města, jeho vazby, princip, objemy a detaily.

Ve třetí části NÁVRH ÚZEMÍ PIVOVARU definují urbanisticko-architektonické řešení lokality. Navrhují nové ulice a vazby, konkrétní bloky a objekty, jejich náplň a základní principy návrhu.

Na konci dokumentu se nachází určité doporučení a reflexe.

# OBSAH

	2	zadání diplomové práce
	3	anotace
	4	úvod
O ÚZEMÍ	8	čtvrť Rybáře
	12	pivovar Antona Webera
	16	širší vztahy
	20	funkce
	22	interpretace
NÁVRH LEVÉHO BŘEHU OHŘE	26	princip návrhu
	28	koncept
	30	nadhledová axonometrie
	32	detaily návrhu
NÁVRH ÚZEMÍ PIVOVARU	38	princip návrhu
	40	koncept
	42	hierarchie veřejných prostranství
	44	návrh charakteristického bloku
	46	půdorysy charakteristického bloku
	52	celková situace
	54	axonometrie
	56	vizualizace
	68	půdorysy celé lokality
	74	občanská vybavenost
	75	návrh tržnice
	76	návrh kulturního centra
ZÁVĚR	80	etapizace, doporučení
	82	podstata práce, reflexe, poděkování







# o území

*Schwimmischke*

# ČTVRŤ RYBÁŘE

Karlovy Vary se vybudováním buštěhradské dráhy začaly výrazně měnit. Původní město Karlovy Vary se začalo rozrůstat směrem k nádraží – vznikla nová čtvrť Rybáře.

## HISTORIE

Vznik původní vsi Rybáře se datuje ke konci 15.stol., tehdy jako dvorec u Karlových Varů, kde se nachází rybník (dnešní Rolava).

Až do poloviny 19. stol. byly Rybáře jen malou vsí, nacházely se ale na důležitém uzlu – spojení cest ze Staré Role, Sedlece a dále k Lokti, Chebu a Nejdku. Důležitost místa byla potvrzena i přítomností kostela sv. Urbana. V roce 1837 byla dokončena přestavba císařských silnic, byla vytvořena důležitá ulice – dnešní Sokolovská, která se stala osou urbanistického vývoje. Vznikla přímá silnice z Rybář na Chebský most (dostaven v roce 1869).

Prvním impulsem novodobého rozvoje Rybář se stala porcelánka založená ve 40. letech 19. stol. Rozhodující však byla výstavba podkrušnohorské železniční magistraly. Nádraží bylo vybudováno ve vyvýšené poloze naproti Chebskému mostu. Vznikla ulice Nákladní spojující nádraží a Chebský most a začal překotný vývoj této nové části města Karlovy Vary. Ulice Sokolovská se stala přirozenou osou vývoje.

Rybáře ještě v roce 1843 měly pouze 203 obyvatel, v roce 1897 se již staly městem a v roce 1910 měly už 10 579 obyvatel. Stará část Rybář rozprostírající se na spojení cest u Rolavy byla postupně souvisle spojena s novou, která se rozrůstala od nádraží k Chebskému mostu. Rozvoj střední části z kompozičního hlediska narušil areál Weberova pivovaru. Ujmul se i pravidelný rastr budov, vznikl nový kostel, hřbitov a dokonce i první krematorium v regionu. Rybáře měly 3 čtvrtě – Staré Město, Nové Město a Horní Nové Město (dnešní Růžový vrch). Předělem byl pivovar a železnice. Pomyslný centrem města bylo předpolí Chebského mostu, nacházel se zde známý hotel Weber, kino Elite, tržnice, hasičárna a spořitelna, která byla jedním koncem kompoziční osy. V blízkosti centra Rybář se nacházely školy a velká plovárna využívaná všemi občany

města. V roce 1928 byly Rybáře přičleněny k Varům. Jejich strukturu oddělovala pouze řeka Ohře. Jednalo se ale o kompaktní zástavbu dodržující pravidelný rastr ulic a město Karlovy Vary se tak plnohodnotně rozprostíralo i dále od starých Tuhnic směrem na sever.

Bombardování v roce 1945 zničilo velkou část Rybář. Nové Město Rybář bylo z velké části asanováno. Bylo zničeno 171 domů, prakticky zanikla ulice Nákladní spojující Horní nádraží s Chebským mostem. Toto nejkratší spojení nádraží s městem se později nikdy nepodařilo obnovit. Pro Rybáře to hlavně znamenalo ztrátu přirozeného centra čtvrti, zanikla hlavní občanská vybavenost a vlastně byl přerušen přímý vztah Rybář se starýma Tuhnicema. Město ztratilo nejkratší možné spojení s nádražím. Po válce se k dostavbě předpolí mostu nikdy nedostalo. Byla pouze postavena nová radnice na konci kompoziční osy a několik panelových domů místo ulice Nákladní.

V roce 1992 byl dokončen průtah městem, který zabral celé předpolí mostu, vznikly zde dálniční smyčky. Místo přirozeného centra čtvrti tak vznikla dálnice. Rybáře jsou od té doby od Karlových Varů úplně odtrženy, ztratily svou identitu, v místě je těžké se identifikovat a struktura se od té doby třští. V důsledku toho vznikli v okolí dálnice obchodní haly, autobazary či sklady. V místech, kde se město mělo zahušťovat a hledat alternativy k rozrůstání do volné krajiny, vytvářet kompaktní strukturu založené na krátkých vzdálenostech a využívat příležitosti řeky Ohře, byla postavena dálnice.

Poloha levého břehu Ohře je v rámci celé aglomerace Karlových Varů jedna z potenciálně nejkrásnějších rozvojových ploch. Jižní orientace, blízkost k administrativně-obchodnímu centru, dobrá dopravní obslužnost a vhodné morfologické i geologické podmínky.

I další části Rybář byly v 2. pol. 20. stol. narušeny zásahy nevalných kvalit. Horní Nové Město bylo kompletně zbořeno a nahrazeno panelovým sídlištěm, jádro Starého Města bylo demolice úplně rozrušeno a nejstarší kostel ve městě – kostel sv. Urbana se stal zříceninou.<sup>1</sup>



*vybombardovaná část Rybář, před 2. sv. válkou*



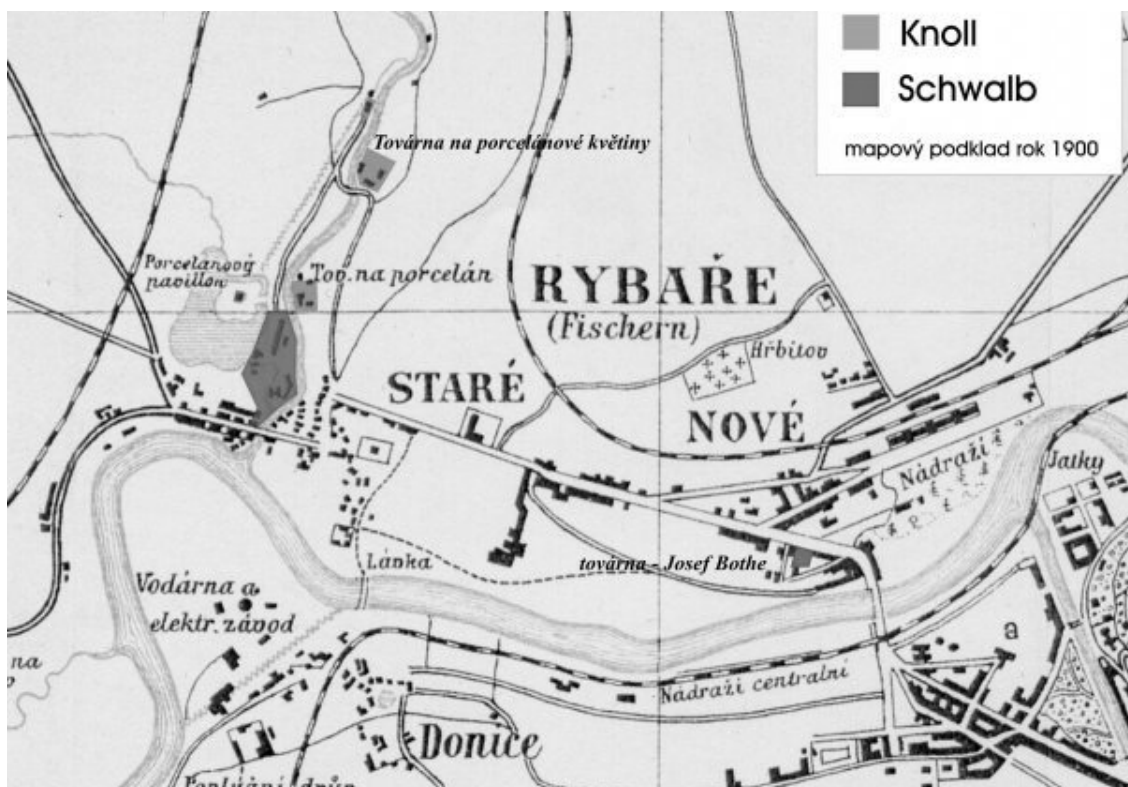
*pohled přes Chebský most do Rybář, 1930*



*plovárna v Rybářích, 1937*



*Sokolovská ulice u pivovaru v Rybářích, 1912*



mapa Rybář z roku 1900



asanované Staré Město Rybář, 1952

# PIVOVAR

Území, která se stalo překážkou ve spojení nové a staré části Rybář.

## OBECNĚ O ÚZEMÍ

V roce 1878 začala výstavba nového pivovaru mimo město Karlovy Vary. Tehdejší pivovar u Lázní I. přestal vyhovovat. Městskou radou byla vybraná poloha na vyvýšeném hřebeni nad řekou Ohří, daleko od veškeré zástavby, ale v přímé návaznosti na důležité cesty do Chebu, Staré Roli a Nejdku. Pivovar byl vybudován jako komplexní továrna s ubytováním pro pracovníky, reprezentativní vilou, sportovištěm a dokonce i výletní restaurací na hraně vyvýšeniny.

Postupným srůstáním starých a nových Rybář se však pivovar stal bariérou zamezující kompaktnějšího propojení obou částí tehdejšího města Rybáře. Zástavba tak bylo omezena pouze na jednu stranu ulice Sokolovské.

Pivovar se před válkou proslavil výrobou minerálního piva. V roce 1948 byl pivovar znárodněn a okolní pivovary byly násilnou koncentrací výroby zrušeny. V roce 1969 začala modernizace pivovaru, byla zahájena výroba 11% světlého ležáku s názvem Karel a později byl nahrazen činžovní dům v průčelí pivovaru sedmipatrovým panelovým domem, který kompletně narušil kompozici Rybář. V přízemí byly vybudovány potraviny. Od roku 1990 se v pivovaru začalo vařit pivo Primus pod značkou plzeňského Prazdroje.<sup>2</sup>

V roce 1999 byla výroba piva ukončena a celé území začalo chátrat. Do roku 2016 se s pivovarem nic nedělo, pouze několikrát změnil majitele. V posledních dvou letech přistoupil současný majitel k demolici celého pivovaru.

Současným majitelem je společnost AF Company s.r.o.<sup>3</sup> Jejimi vlastníky jsou Felix Ikonnikov a Alisher Kasymov. Felix Ikonnikov je Rus, jenž je známý jako účastník ruské finanční pyramidy MMM-2011 – je předním členem, který organizoval podněcování vojenských operací v Doněcku a Lugansku.<sup>4</sup> Alisher Kasymov naopak vlastní Gejzírpark, který mu byl prodán prostřednictvím nevhodně pro město. Město se kvůli gejzírparku s Kasymovem soudilo.<sup>5</sup>

Na území pivovaru vzniklo v posledních 10 let několik studií, většinou však počítaly s komplexem ignorující vazby na okolí. Byl zde navržen aquapark, sklady, obchodní centrum a byty.

V současnosti je podle informací stavebního úřadu zájem investora pokračovat v demolici a zahájit přípravu projektové dokumentace především na bytové objekty.

Celé území pivovaru má výměru 3 ha, většina objektů je již zdemolovaná nebo jsou z nich ruiny. Jediný přeživší objekt, který není určen k demolici je komín. Ten má výšku 29 m a je celý z cihel.<sup>6</sup> Komín proto zanechávám jako odkaz na historii území. Panelový dům v popředí pivovaru je SVJ. Rozsah řešeného území je však větší, je rozšířen o pozemek města, na kterém se nachází zanedbaný městský park, jedná se přibližně o 1 ha.

V přímé návaznosti na pivovar se nachází jeden menší nevhodně situovaný panelový dům, škola se školní družinou, jídelnou a velkou zahradou s atletickým oválem. Okolní zástavba je orientována k hlavní ose – ulici Sokolovské. Na hraně vyvýšeniny se nachází pravidelně uspořádané rodinné domy z meziválečného období.

<sup>1</sup> *Statistický lexikon obcí v Republice československé 1930. Díl I. Země Česká. Praha: Orbis, 1934, str. 613, S. 393.*

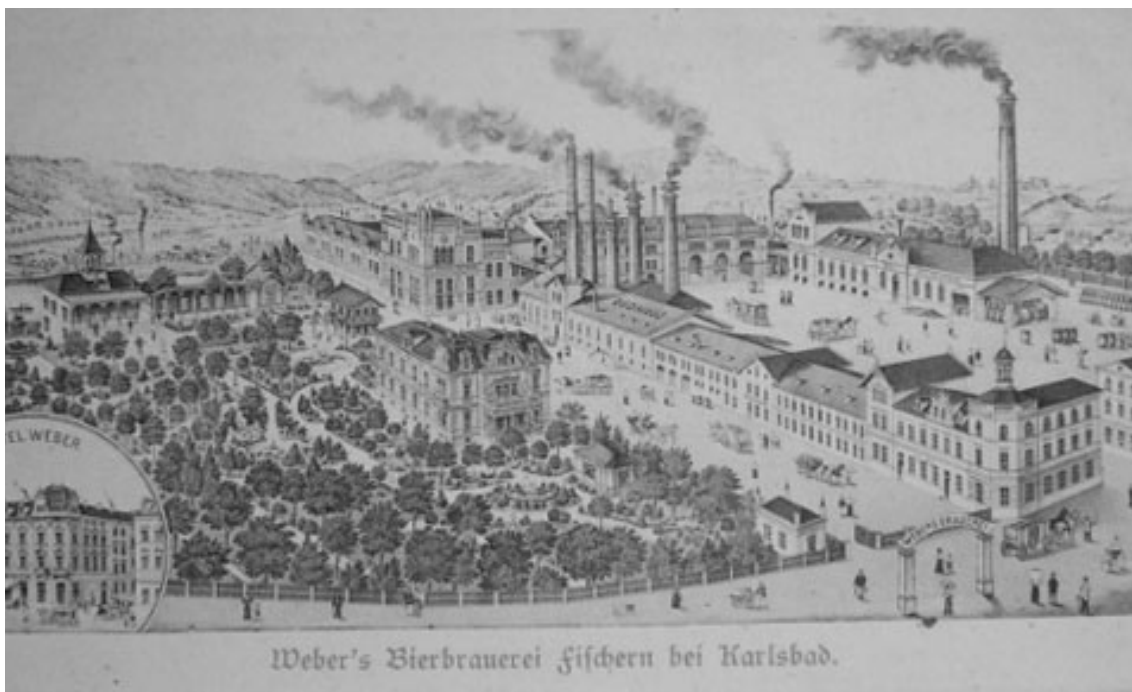
<sup>2</sup> *Pivovar Karlovy Vary* [<http://spravnym.smerem.cz/Tema/Pivovar%20Karlovy%20Vary>] [cit. 2018-05-12]

<sup>3</sup> *AF Company s.r.o.* [<https://rejstrik.penize.cz/26351781-af-company-s-r-o>] [cit. 2018-05-12]

<sup>4</sup> *Felix Ikonnikov (rusky)* [<https://munscanner.com/2016/12/feliks-ikonnikov/>] [cit. 2018-05-12]

<sup>5</sup> *Usilovali o Gejzírpark a mají ho. Vlastně ne...* [[https://karlovarsky.denik.cz/zpravy\\_region/usilovali-o-gejzirpark-a-maji-ho-vlastne-ne-20150930.html](https://karlovarsky.denik.cz/zpravy_region/usilovali-o-gejzirpark-a-maji-ho-vlastne-ne-20150930.html)] [cit. 2018-05-12]

<sup>6</sup> *Býv. Pivovar Webera z Hohengrundu* [<http://kada.kominari.cz/?action=karta&cislo=1934>] [cit. 2018-05-12]



*pivovar před 2. sv. válkou*



*současný stav*



*obchodní haly na levém břehu Ohře*



*panelový dům v ulici Sokolovská v pozadí*





*živá ulice Sokolovská*



*pohled od pošty, v pozadí pivovar*

# ŠIRŠÍ VZTAHY

Pro území pivovaru jsou důležité vazby na okolí. Pochopení vývoje Rybář je základem návrhu dané lokality.

Největší bariérou města je dálniční průtah městem. Prakticky zabírá celý levý břeh Ohře od Bohatic až do Dvorů. Město se v okolí průtahu vytrácí, stává se neuchopitelné a napomáhá rozvoji obchodních a skladovacích hal uprostřed města. Rychlost a plynulost dopravy zde naprosto zvítězila nad městem i nad krajinou. Krajina v podobě řeky se zde stává nechtěnou. Není možné využít možnosti řeky ani přilehlých břehů, chybí zde vazby a přístupy k řece. Přitom dříve řeka byl středem rekreace. Levý břeh Ohře je orientován na jih, s výhledem na lázeňské lesy i na starou část Tuhnic. Proto se zde dříve nacházela obrovská terasovitá plovárna, fotbalové hřiště, atletický ovál a na řece jezdily v pravidelných intervalech parníky až do Doubí.

Dálniční průtah městem negativně město ovlivňuje již od Ostrovského mostu (přezdívaný „Telmaňák“). Možná nejdůležitější urbanistická osa spojující soud a nový magistrát přes Chebský most je zde narušena dálniční smyčkou, parkovištěm a benzinovou stanicí. Tato urbanistická osa je symbolem Zlatého věku Varů, pomohla přiblížení nádraží k městu a definovala novou zástavbu ve městě. V předpolí Chebského mostu je průtah zahlouben, je zde tudíž vytvořen dálniční zářez a přímý přístup k nové budově magistrátu není možný. Město se zde otevírá, působí chaoticky a ztrácí kontakt na další části města.

Dále po průtahu se nachází na místě bývalé plovárny obchodní hala, která již nefunguje tak jak má, její prodejní plocha je předimenzovaná a postupně se stává spíše velkoobchodním skladem.

Přímo pod pivovarem leží další obchodní dům zaměřený na stavebniny, další benzinová pumpa, autobazar a prázdná hokejová hala bez využití. Následně se průtah vyvyšuje na estakádě nad celé město a ústí terénním zářezem ve Staré Roli. V okolí estakády se nachází další těžko uchopitelné prostory, jedna se přitom o nejdůležitější dopravní uzel města již od 15. stol.

Vše zde je podřízeno dopravě, tři velké kruhové objezdy uvnitř města prakticky zabránily kontaktu města s řekou. V posledních letech zde proto byly vybudovány další 2 obchodní haly.

Aktuálně se také mění způsob nakupování ve městě, obchodní haly kolem průtahu již mají problém se uživit a bez velkých investic budou objekty brzo na pokraji životnosti. Hokejová hala už je několik let připravena k demolici. Lze říci že se jedná o brakový prostor, tedy tím co zůstává po proběhlé modernizaci v 90. letech.

Podél řeky se nachází cyklostezka, potenciál řeky však není vůbec využit, k vodě se nedá nijak dostat.

Rybáře od průtahu odděluje terénní zlom, který začíná již skalou pod Horním nádražím, v místě magistrátu se mění v pozvolný svah, který právě umožnil vznik brodu a později i nové zástavby a dále se terén opět mění ve skálu pod pivovarem a vytváří zelený pás. Celý hřeben je zakončen návrším na kterém stojí kostel sv. Urbana.

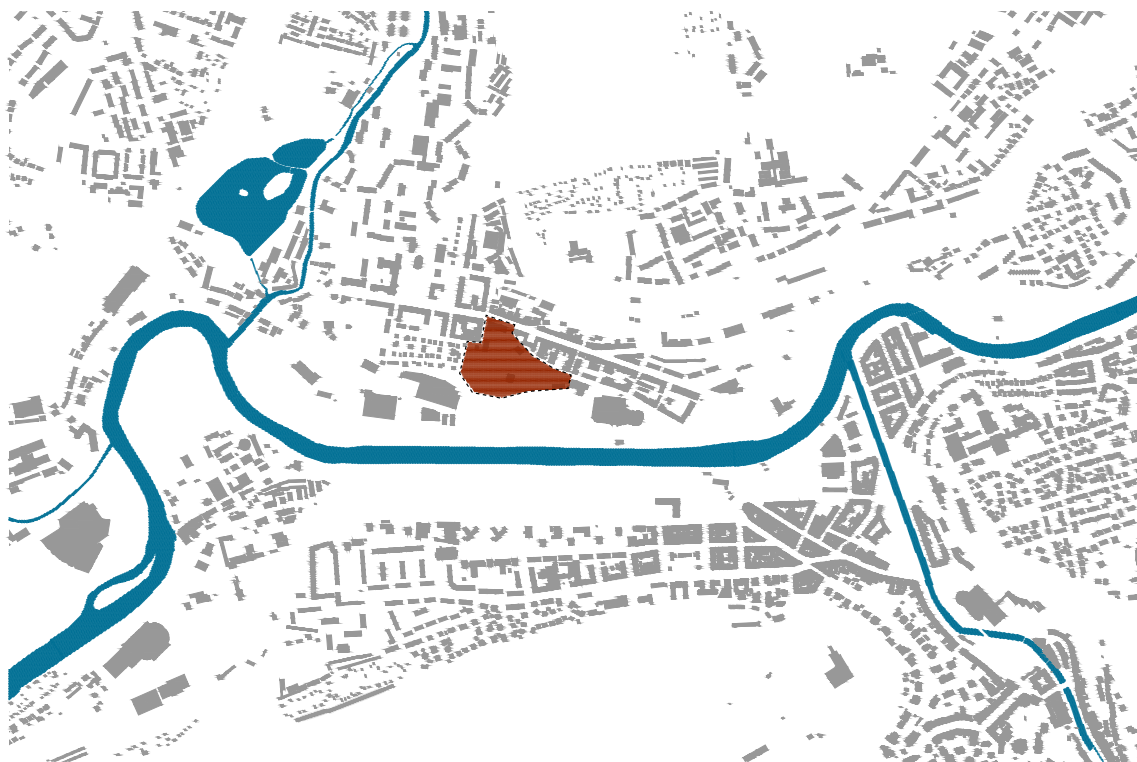
Hlavní osou Rybář je ulice Sokolovská, jedná se o poměrně živou obchodní ulici s funkčním parterem. Je tudíž také vedena páteřní trasa autobusů MHD. Většina obyvatel Rybář bydlí v sídlišti Čankovská situovaného za kostelem Povýšení sv. Kříže.

Vzhledem k území pivovaru jsou důležité vazby i dále přes řeku. Zde se nachází rozsáhlé území Dolního nádraží, které bylo v posledních letech asanováno a je zde plánován širší urbanismus celých Tuhnic. Konkrétní podoba však stále není známá. S tímto urbanismem je plánována výstavba nového mostu, který by spojoval Tuhnice s Rybářema vyústěním ulice Charkovského v Tuhnicích a napojením na průtah v Rybářích.

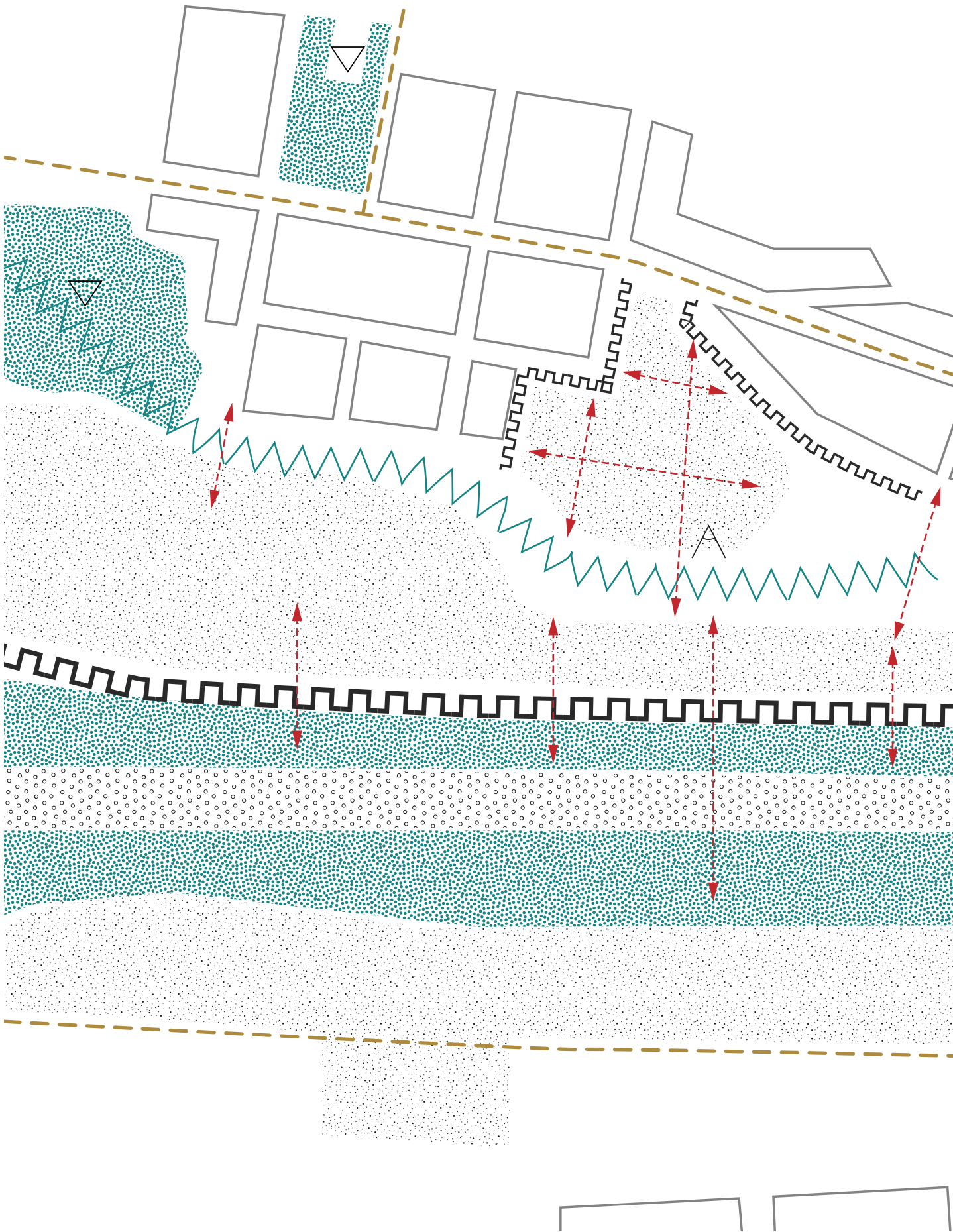
Potřeba mostu však není nikde doložena a není zanesena ani v územním plánu. Nový most však může pozitivně přispět k rozvoji středové části města a může pomoci napravit jizvy, které ve městě vznikly v 90. letech výstavbou průtahu. Vznikem nového mostu se naskýtají možnosti uvolnění páteřních komunikací. S plánovaným

severním obchvatem města, který je zanesen v ZÚR by měly být vedeny přeložky silnic 2. tříd a 3. tříd, které by tak pomohly převést poměrnou část dopravy z vnitřních páteřních ulic na obchvat. Především přeložka silnice II/220 směrem na Nejdeč by podstatně ulevila ulicím Závodu Míru ve Staré Roli, Železniční a Sokolovské v Rybářích. Přeložka této silnice by však měla být vedena pod Rybářemi 430 m dlouhým tunelem až k nově vzniklému mostu. Jedině tak dává nový most i přeložka smysl. Bez tohoto tunelové propojení by naopak nový most přispěl ještě k větší hustotě dopravy, která je již dnes na hranici limitů.

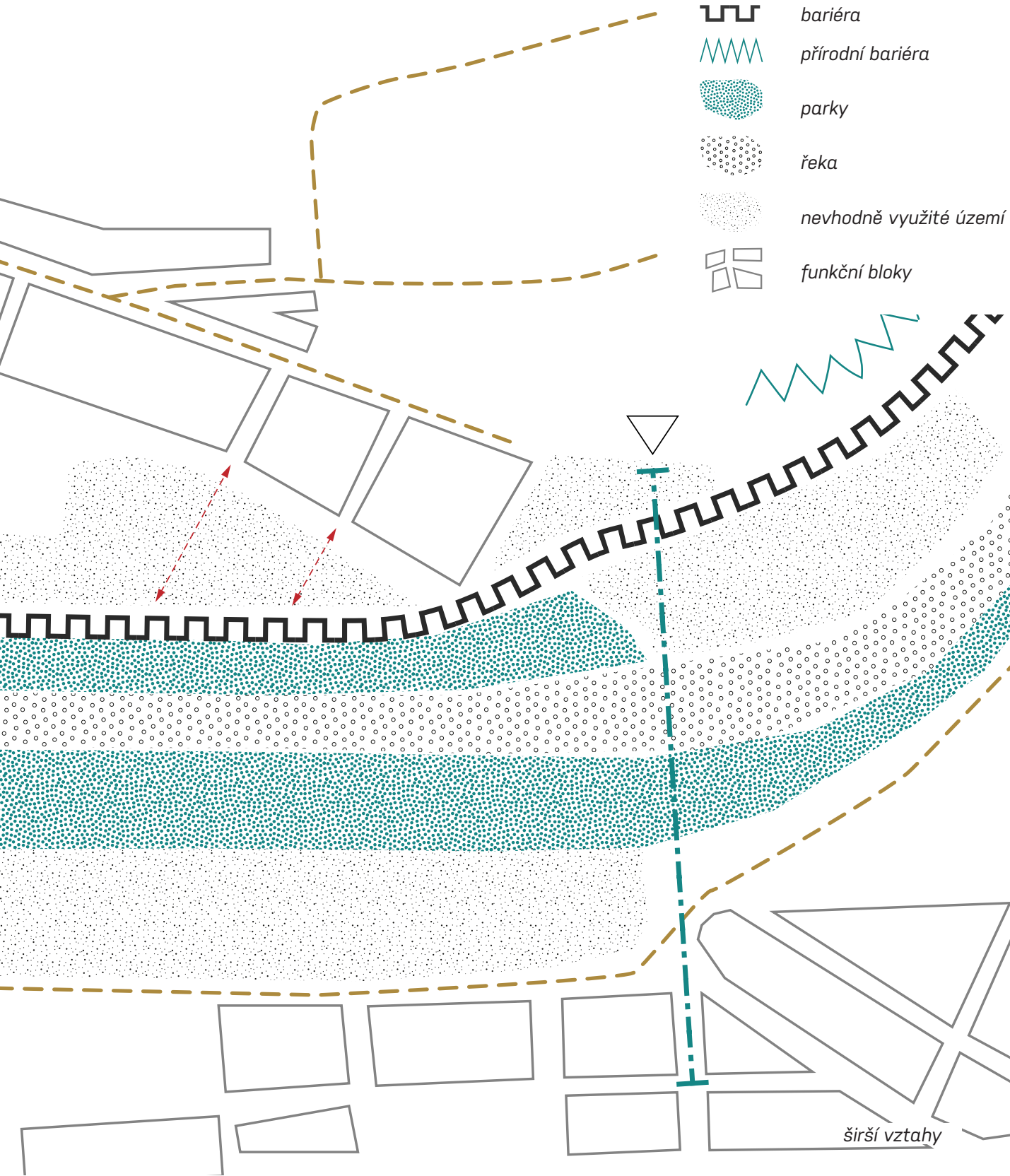
Příprava obchvatu i radiálních komunikací (přeložek) však stále nemá jasnou podobu. Dostavěním dálnice D6 z Prahy do Karlových Varů (kolem roku 2026) začne ale doprava ve městě kolabovat, současné komunikace jsou již nyní ve špičkách na hranicích limitů. Příprava obchvatu, radiálních komunikací a i přeměna průtahu v městskou třídu by tak měla být urychlena. Podrobnější rozbor celoměstské dopravy včetně map a schémat viz předdiplom.

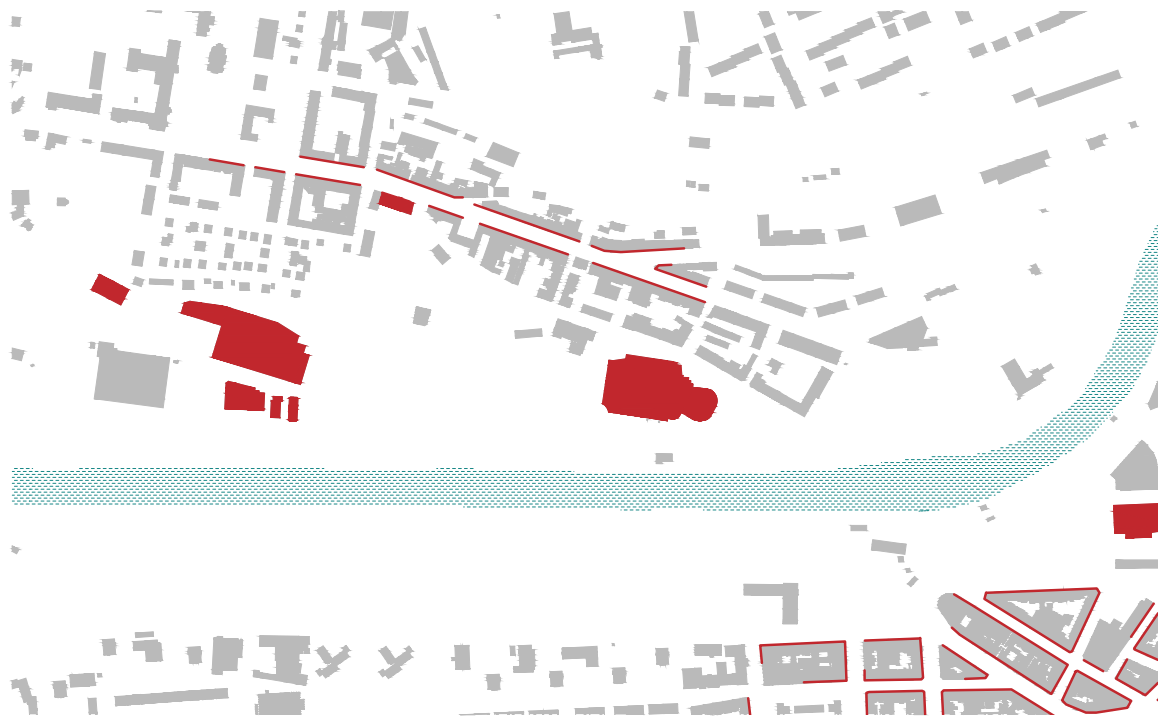


*řešené území pivovaru v kontextu města*



-  *dominanta*
-  *chybějící propojení*
-  *urbanistická osa*
-  *cesta*
-  *bariéra*
-  *přírodní bariéra*
-  *parky*
-  *řeka*
-  *nevhodně využitá území*
-  *funkční bloky*

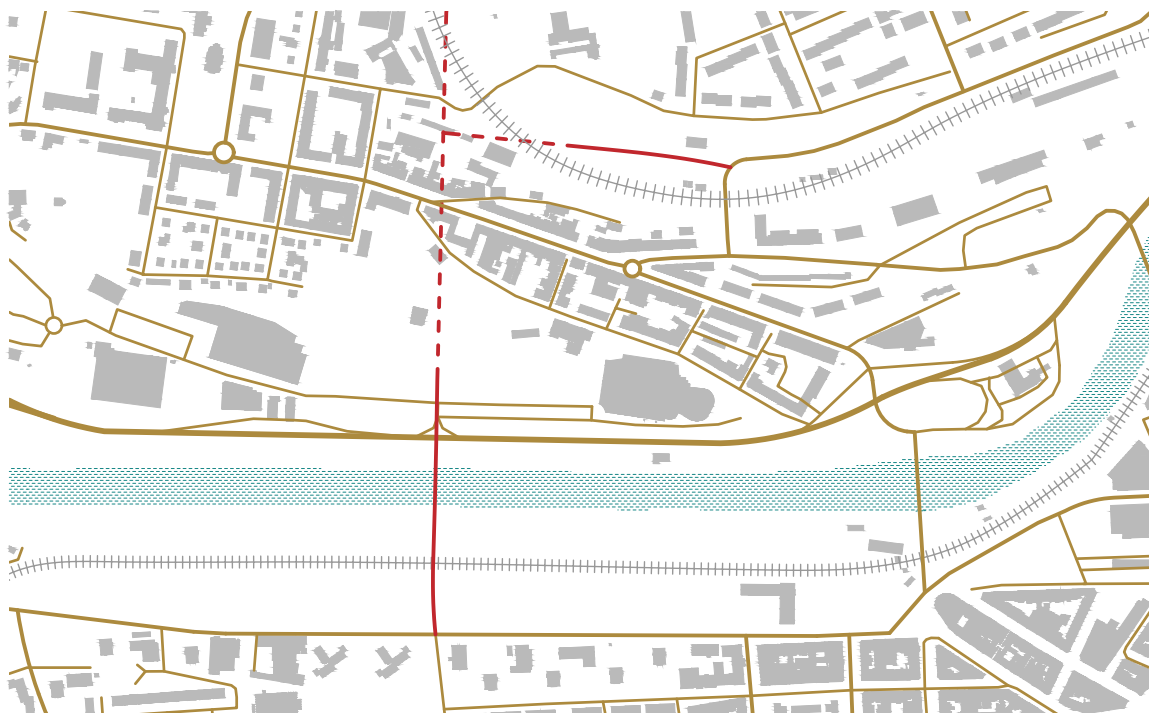




*obchody a obchodní parter*



*základní občanská vybavenost*



*doprava v území  
červeně naznačena přeložka silnice do Nejdku – nový most a tunel*



*morfologie (vrstevnice á 2 m)*

# INTERPRETACE

V předdiplomním semináři jsem hledal aktuální problémy i potřeby města a obyvatel. V následujícím textu se nachází shrnutí tohoto zkoumání a vztahení na území pivovaru a levého břehu Ohře.

V části historie jsem již zmínil hlavní prostorové problémy, které mají vliv na veřejný prostor ve městě. Čtvrť Rybáře je charakteristickou čtvrtí, která jeví znaky těchto problémů. Chybí jádro, hierarchie veřejných prostranství, identita místa a identifikace, kompaktní zástavba a chybějící přístupnost.

Území bývalého pivovaru je charakteristickým územím, které tyto prostorové slabiny může napravit a pomoci širšímu území, či dokonce celé čtvrti navrátit centrum, spojit různorodé struktury, definovat identitu, hierarchizovat veřejná prostranství a zkrátit vzdálenosti.

Základním problémem města je jeho roztříštěnost. Ta byla způsobena především nekonceptním vývojem v 2. pol. 20. stol. Město se totiž po válce nemohlo již rozrůstat do kopců nad řeku Teplou a směr vývoje se začal ubírat jiným směrem než lázeňským. Od té doby městu chybí jasná koncepce či vize. Stále zde jsou nejdůležitější lázně, pro většinu místních obyvatel ale na okraji zájmů.

Karlovy Vary již více než 60 let nejsou pouze lázeňským městem. Jsou administrativním centrem kraje, městem pro rodiny i městem, kde má velkou tradici porcelán.

Dnešní Karlovy Vary jsou městem všeho, lázeňství a cestovní ruch sice hrají důležitou roli, ostatní funkce jsou ale ve městě spíše jen protože si je vyžádal trh. Ve městě proto najdeme velké obchodní centra, sídelní kaši, velké sportovní centra, administrativní objekty, rychlé dálniční spojení – všechno, vždy ale bez většího smyslu. Proč byly například všechny úřady kraje odsunuty na pole daleko od města? Vždyť Karlovy Vary jsou administrativním centrem kraje, kam v současnosti putují velké finanční prostředky z Německa.

Karlovy Vary již nemohou být pouze lázeňský

městem. Je potřeba nastavit koncepci, která bude hledat město (v etymologickém významu město – těsto) ve středu města.

Město nemůže fungovat bez lidí a lidi nemůžou fungovat bez města. Pokud je město založeno na velkých vzdálenostech a roztříštěné struktuře, nemůže fungovat interakce mezi obyvateli. Interakce mezi obyvateli je přitom základní složka společenství – tedy města.

Průzkumem v předdiplomním semináři jsem analyzoval občanskou vybavenost, realitní trh, vzdělání, obyvatelstvo apod.

Běžný model rodinného **BYDLENÍ** ve městě je takový, že rodina raději volí byt ve středu města s dobrou občanskou vybaveností a napojením na páteřní trasy MHD než volné pozemky pro rodinné domy v okrajových částech města. Aktuální počet nově dokončených bytů je poměrně nestálý, ve střednědobém výhledu se jedná o 100-200 dokončených bytů ročně. Město podle demografické křivky a ekonomických ukazatelů nečeká žádný velký úpadek, ale ani žádný velký rozvoj.

Karlovy Vary by ale měl pozitivně ovlivnit vstup do UNESCO a přibývající investice z Německa. Naopak se ukazuje, že případné ukončení investic z Ruska by pro město v krátkodobém horizontu mohlo znamenat velký propad.

Velký problém, který by mohl ovlivnit ukončení rozrůstání do volné krajiny je doprava. Současná dopravní situace ve městě je na hranici kolapsu a obyvatelé města budou hledat čím dál více oblastí zájmu blízko jejich místu bydliště. Nepřímo by tak mohla doprava mít vliv na **REALITNÍ TRH** – výstavbu ve vnitřních rezervách města.

Velkým problémem kraje je **VZDĚLÁNÍ**, to má i vliv na věkovou strukturu obyvatelstva. V kraji chybí vysoké školy a většina mladých, kteří hledají vzdělání se stěhují pryč a zpět do kraje se již nevrací. Určitý prostor pro vznik kvalitnějšího vzdělání by proto měl být i uvnitř města.

Jak již bylo zmíněno, **OBCHODNĚ-ADMINISTRA-**



**TIVNÍ** objekty ve městě jsou koncipovány na louce za městem. Jejich udržitelnost nemůže být dlouhodobá. Bez vztahu na město bude čím dál větší požadavek na vazby k městu, tedy hledání míst ve vnitřní struktuře. Pro firmy to je i důležitá reprezentace a pokud nebude umožněno stavět v atraktivních lokalitách, Karlovy Vary se stanou nekonkurenceschopnými na realitním trhu s komerčními nemovitostmi a pozemky.

## VÝSLEDEK ANALÝZ

*Jsem přesvědčen, že hledání vnitřních rezerv města může být odpovědí na mnoho problémů a může pomoci definovat vizi města. Město velikostí Karlových Varů se nemůže již spoléhat pouze na jedno funkční zaměření. Karlovy Vary by měly být plnohodnotným administrativním i kulturním centrem, městem pro lidi i důležitým lázeňským a turistickým cílem.*

*Území pivovaru, respektive celý levý břeh Ohře mohou být jedním z míst, který pomůže městu definovat koncepci a vyřešit problémy města.*

*Naplnění tohoto území bydlením, občanskou vybaveností i rekreací není pouze snem bez opodstatnění. Je sice založeno na předpokladech, bez kterých není možno většinu z toho realizovat (jako je například stavba obchvatu). Je ale odpovědí založené na opodstatněných analýzách a zkoumání.*



The background of the page is a detailed architectural site plan of the left bank of the Ohře river. The plan shows a grid of streets, numerous rectangular building footprints, and a network of green spaces with small tree symbols. A prominent diagonal road or path runs from the upper left towards the lower right. The overall style is technical and precise, typical of urban planning documents.

**návrh  
levého  
břehu  
Ohře**

# PRINCIP NÁVRHU

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, pro území bývalého pivovaru jsou důležité vazby na okolí a úvaha o budoucím vývoji levého břehu Ohře. Proto se stává širší urbanismus předmětem diplomové práce.

Řešené území levého břehu Ohře začíná za Ostrovský mostem, pokračuje podél průtahu předpolím Chebského mostu, obchodními haly a končí estakádou u Tuhnického mostu. Rozsah tohoto území je ohraničen na jednom konci terénním zlomem a na druhé straně mimoúrovňovou dálniční křižovatkou. V příčném směru jsou hranicemi řeka Ohře a terénní hřeben pod Rybářema. Uvažovány jsou však širší vazby na Tuhnice i na další části města.

## DOPRAVA

Základním předpokladem návrhu je výstavba obchvatu, který pomůže převést velkou část dopravy a uvolní tak střed města od tranzitní dopravy.

Návrh počítá s přeložkou silnice II/220 směrem na Nejdek. Prakticky by měl tudíž vzniknout obchvat Staré Role a částečně i Rybář, kde by přeložka měla být vedena tunelem. Tento most zároveň přináší chybějící spojení Tuhnic s Rybářema a může se do budoucna stát důležitým iniciátorem rozvoje obou břehů řeky Ohře.

Navrhuji přeměnu průtahu v **MĚSTSKOU TŘÍDU**. Terénní zářezy, protihlukové stěny a mimoúrovňové křížení jsou prvky patřící mimo intravilán a nemohou se objevovat uvnitř sídla.

Cílem návrhu není komplikace plynulosti dopravy, ale je jím zkrácení vzdáleností a vznik nových křížení umožňující novou zástavbu.

Vychýlením trasy nové městské třídy směrem na sever bude umožněna výstavba v přímé návaznosti s řekou. Nové vedení městské třídy také umožňuje úrovněvé křížení. Navrhuji celkem 4 úrovněvé křížení vzdálené od sebe 180 - 350 m. Tím vzniká prostor pro vytvoření nových bloků. Nové bloky se stanou plnou součástí městské třídy a zároveň napomůžou jejímu zklidnění a vzniku nových sociálních vazeb.

## NOVÁ STRUKTURA

Základem návrhu jsou existující vazby v území, jedná se především o příčné ulice vedoucí směrem k řece.

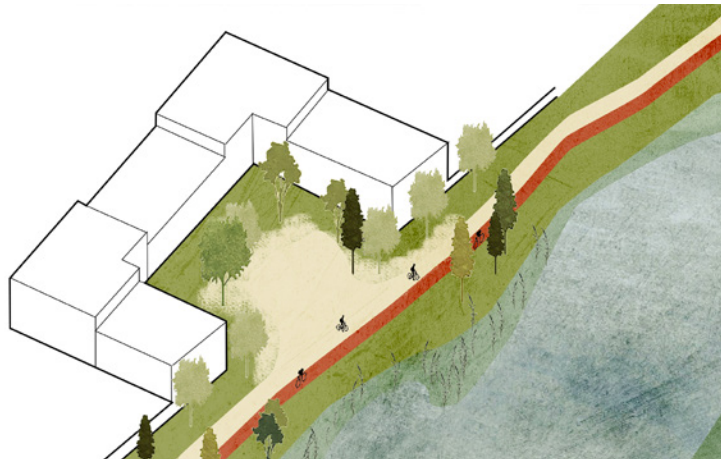
Prvním impulsem a inspirací k návrhu byl obrázek plovárny nacházející se na str. 10. Před 2. sv. válkou město plně využívalo možnosti řeky. V předpolí Chebského mostu se nacházely domy, které měly přímý přístup k vodě a umožňovaly obsluhu této **PROMENÁDY**. Domy, které byly při bombardování v roce 1945 zničeny, nahrazuji novou výstavbou, ta se orientuje podle důležité urbanistické osy magistrát - soud a je symbolem Zlatého věku Karlových Varů. Proto zde vzniká úrovněvé křížení městské třídy a této důležité urbanistické osy.

Rozšíření Chebského mostu na 4 pruhy není předmětem této práce. Ve vzetí v potaz aktuální podmínky a stav mostu se ale jeví rozšíření mostu jako nepotřebné. Doprava přes řeku Ohři by měla vést mimo tento přetížený dopravní uzel, ulice Sokolovská už je nyní na hranicích limitů. Naopak by se mělo více dopravy vést po Ostravském mostě a po nově vzniklém Charkovském mostě.

Urbanismus části od městské třídy na jih je plně orientován k řece. Navrhuji zde **OTEVŘENÉ BLOKY**, které umožní rozšíření lineárního pohybu podél Ohře o nová zastavení. Bloky by se měly stát plnou součástí promenády a být plynulým přechodem krajiny (řeky) v město. Severní části těchto bloků slouží především k obsluze území.

Ve východní části navrhovaného území se nachází bloky, jenž by měly být případnou rezervou. Komplikovanost tohoto území však přesahuje rozsah diplomové práce. Návrh této části se spíše vztahuje k dopravnímu uzlu Rozcestí U Konička a v této práci není dále definován. Je však uvažován případný rozvoj i této části města a jeho vazby.

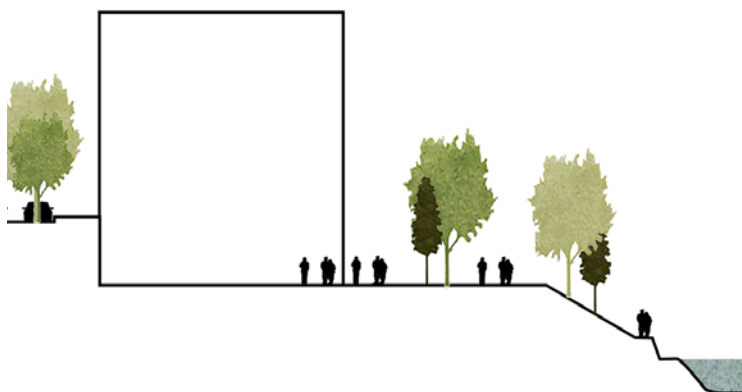
Předělem mezi břehem a existujícími Rybářemi je terénní zlom. Zde se nachází základní škola a školní družina. Navrhuji zde pokračování veřejných solitérních budov na hraně tohoto zlomu.



*otevřené bloky k řece*



*městská třída místo průtahu*



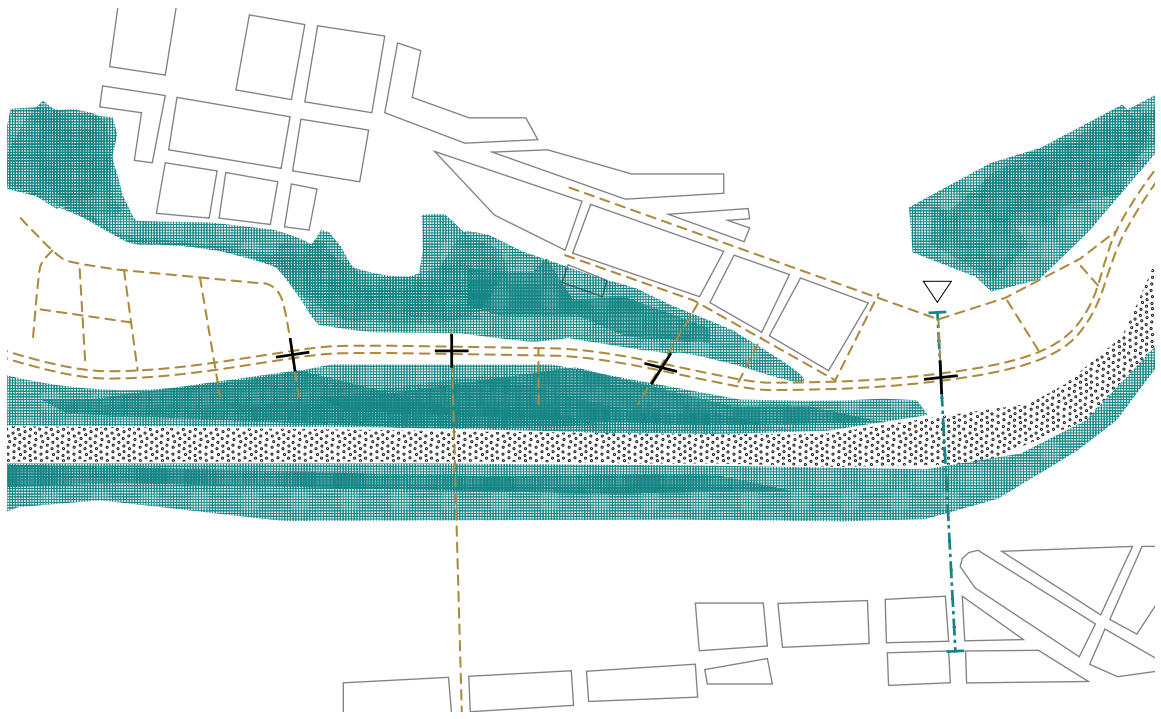
*promenáda podél Ohře*



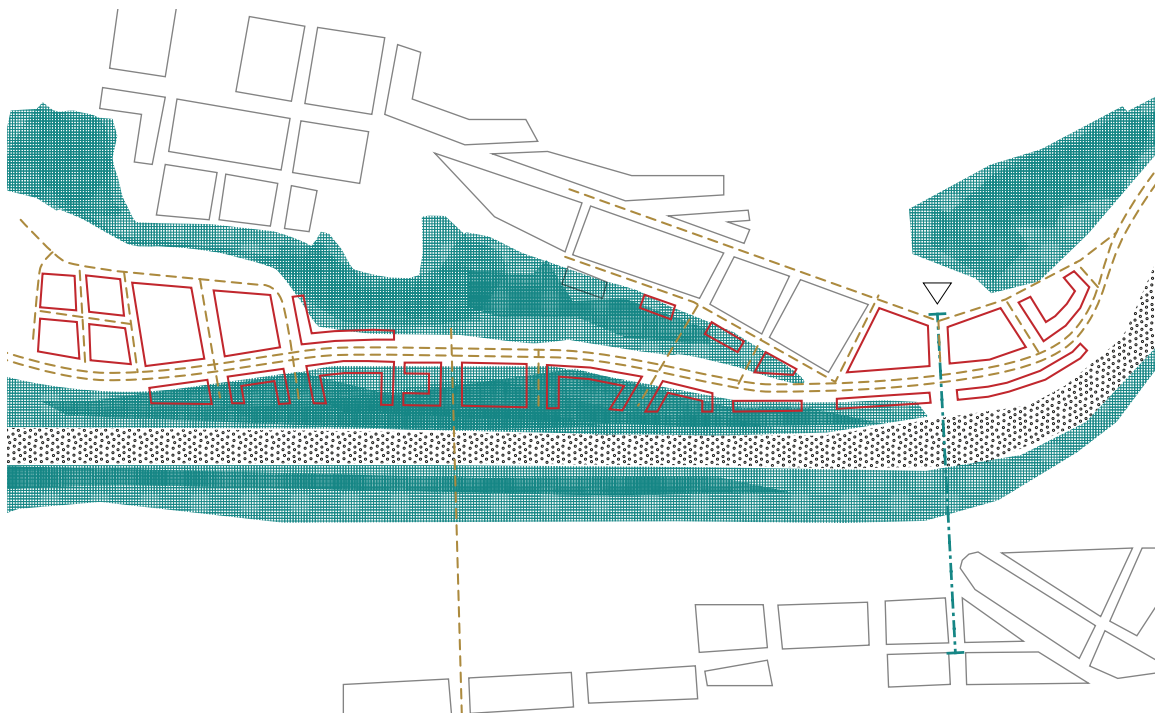
*současná situace  
bariéra v podobě průtahu, brakový prostor kolem*



*navázání na stávající strukturu  
městská třída dále od řeky – vzniká prostor pro park*



*nová úrovnňová křižení  
vznik uliční síť*

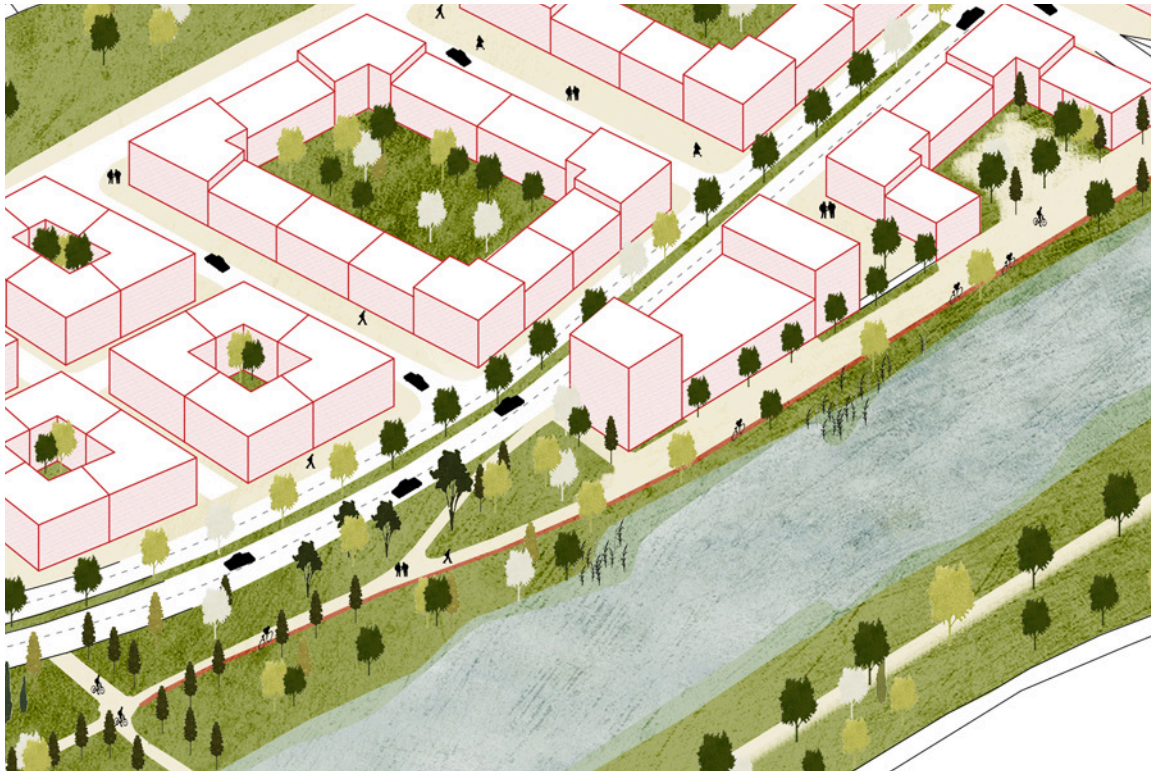


*bloky, park, městská třída*





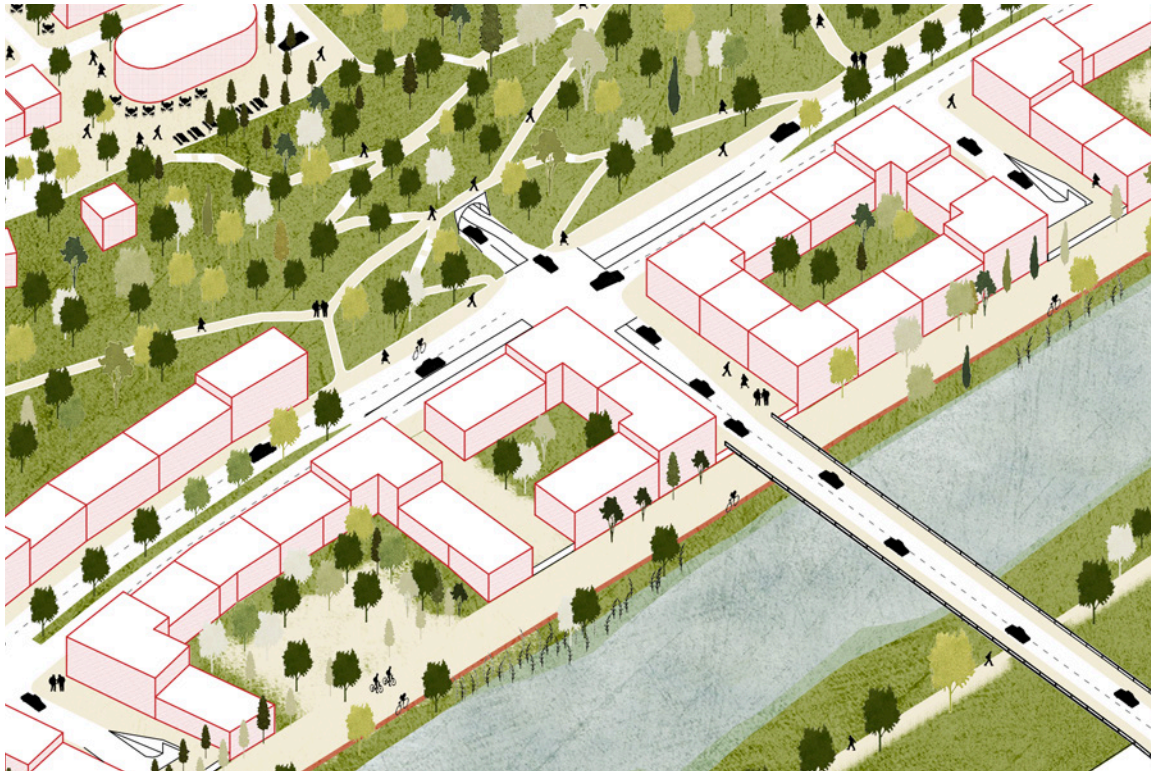




*příjezd do města od Chebu*



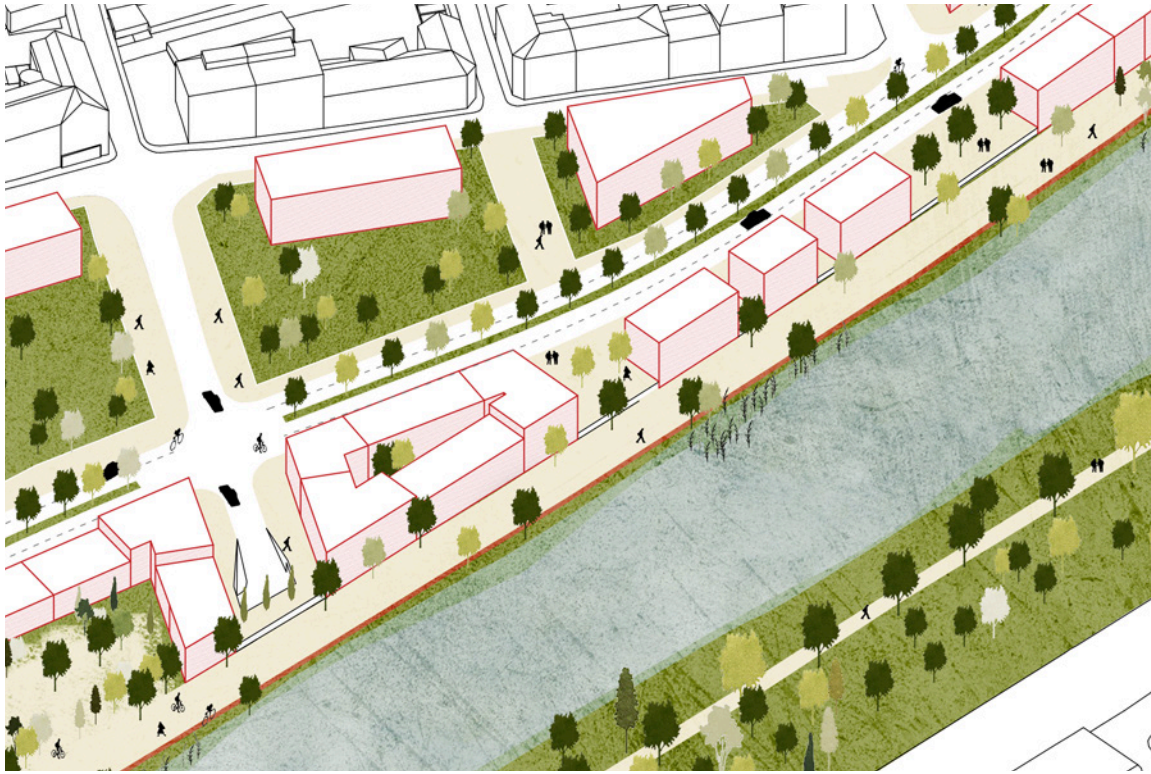
*identifikační dům na ose*



*nový Charkovský most s tunelem pod Rybářema*



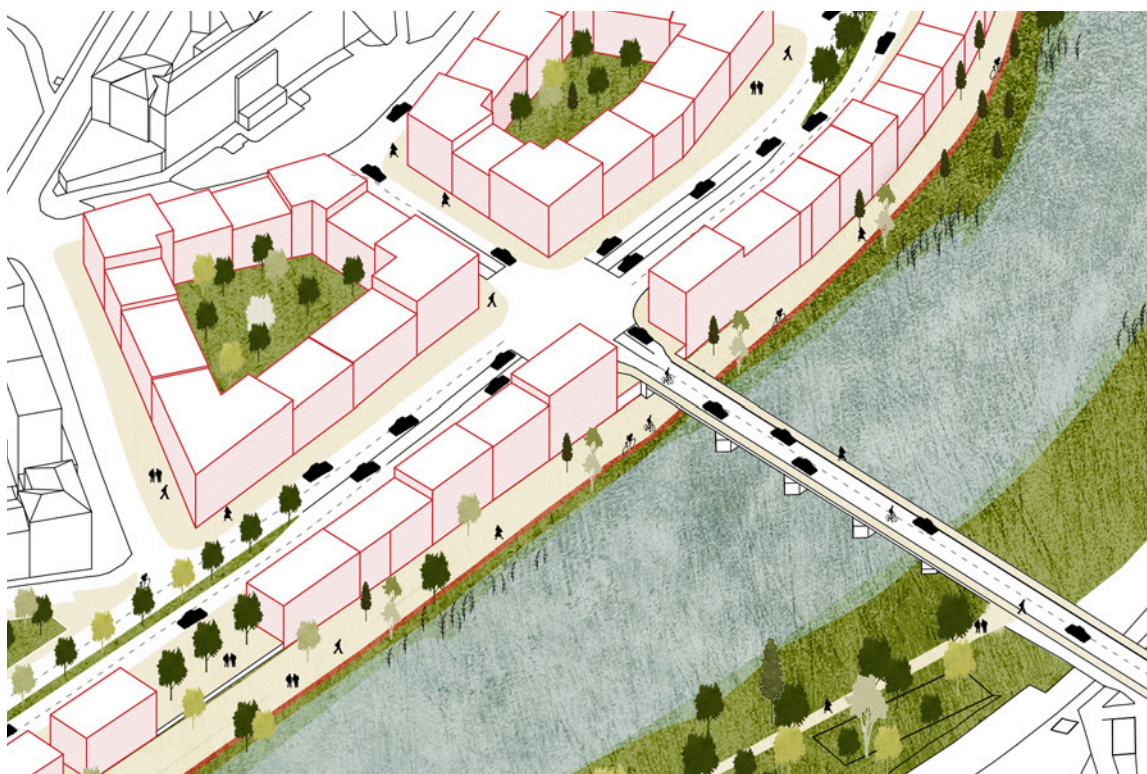
*kompaktní bloky pomáhají intenzifikovat aktivity v okolí křížení*



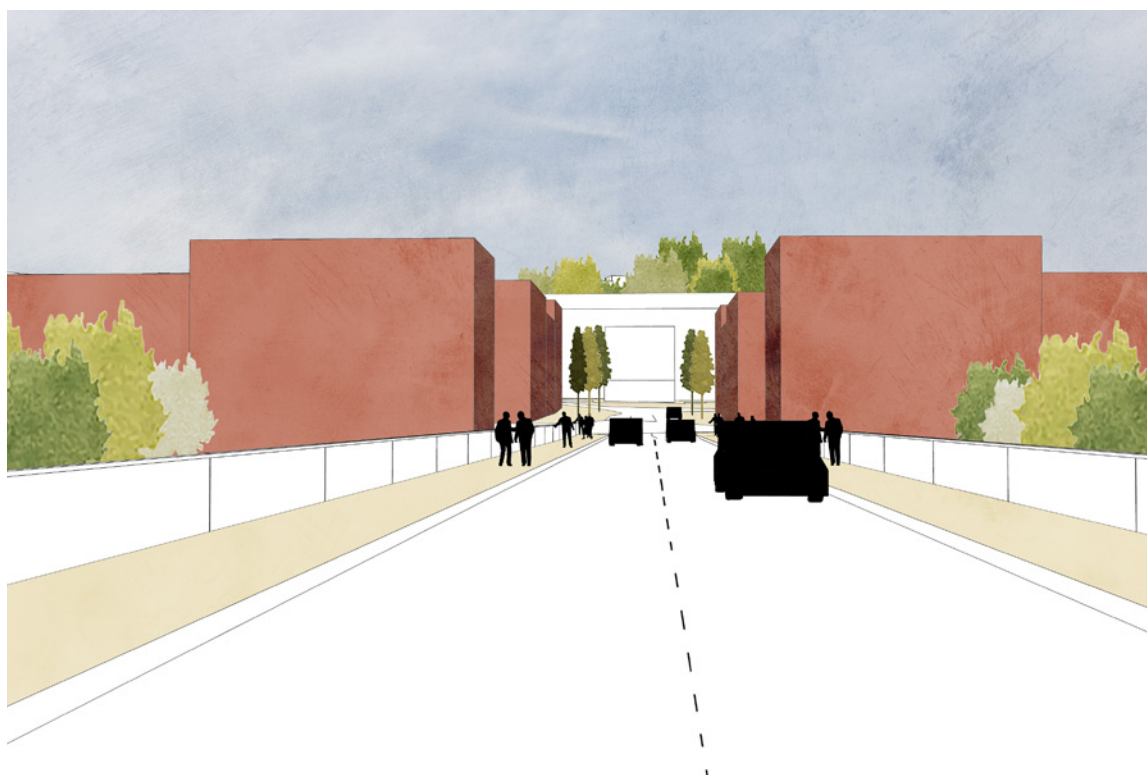
*promenáda podél řeky*



*v přímém kontaktu s komerčním parterem i řekou*




*Chebský most a důležité křížení*



*podpoření důležité urbanistické osy pravidelně uspořádanými bloky*



An architectural rendering of a brewery site plan, shown in a light, faded style. The plan includes several multi-story buildings, a large circular structure, a parking lot, and a network of paths and green spaces. The text 'návrh území pivovaru' is overlaid on the right side of the image.

**návrh  
území  
pivovaru**

# PRINCIP NÁVRHU

Návrh území bývalého pivovaru Antona Webera navazuje na předchozí kapitulu diplomové práce, ve které definuji novou uliční síť a vytvářím vazby, jenž jsou pro samotné území pivovaru důležité.

Zájem města i veřejnosti by měl vést k přeměně dálničního průtahu na městskou třídu. Uvažování o širším urbanismu střední části města se proto stalo předmětem předchozí kapitoly diplomové práce.

Chápání kontextu celého města je pro řadu míst ve městě klíčové. Pokud neznáme historii, důvody vzniku a nehledáme příčiny řady problémů ve městě, nemůže vzniknout návrh, jenž by hledal opodstatněnou odpověď.

Návrh transformace území pivovaru je proto založen především na kontextu místa, širších vztazích a nápravě prostupnosti území. Cílem se stává i definování náplně navržených objektů. Proto se počátkem veškerého navrhování stává analýza současných objektů. Bývalý pivovar je víceméně zdemolovaný, v území ale stále zůstávají tři panelové domy, které jsou nevhodně situované, mimo pochopení okolní zástavby a zabraňují vzniku kompaktní čtvrtě. Proto tyto dva domy nahrazuji vhodnější zástavbou a zároveň přemýšlím o etapizaci tohoto záměru.

V kontextu celé čtvrtě hledám odpovědi na otázky, které již byly v předdiplomním semináři a v úvodu této práce mnohokrát zmiňovány. Jde především o vytvoření jádra Rybář a nalezení jeho identity. Identitu mi pomáhá najít a definovat hierarchie veřejných i soukromých prostranství, nové identifikační body a nová občanská vybavenost, která je založena na analýze aktuálních potřeb a požadavků v místě.

Práce také uvažuje ekonomické možnosti, které jsou založené na analýze realitního trhu, obyvatelstva a vyhlídkách města Karlovy Vary jako města prosperujícího pro lidi, centra Karlovarského kraje a největších lázní v republice. Proto je celý návrh uvažován v etapách. Nástin reálné etapizace včetně určení časových horizontů se nachází v další kapitole.

## KONCEPT

Čtvrť Rybáře se začala mohutně budovat v období Zlatého věku města. Vznikla pravidelná bloková struktura podél osy ulice Sokolovské. Uprostřed, mezi tehdejšími Dolním a Horním Městem, se nacházel komplex pivovaru. V průběhu let se stal jizvou v území. Po ukončení výroby piva se z něj stala mrtvá bariéra, která je nejen překážkou v rozvoji místa, ale je i překážkou v propojení celých Rybář.

Navazuji na existující struktury, které modifikuji na základě požadavků a trendů dnešního způsobu bydlení a veřejného života.

Základem se stává pravidelná uliční síť. Velikost bloků vychází z aktuální situace pivovaru. Jeho hrany se stávají osy nových ulic. Velikost bloků je však inspirována i okolní zástavbou a jejími charaktery.

Ze strany ulice Sokolovské navrhuji uzavřený blok kopírující výškovou regulaci okolních bloků. Ze západu navazuji na rodinné domy a pomocí plynulého přechodu v podobě townhousů dotvářím hranu bloku. Pás stávajících dvougeneračních rodinných domů na terénním hřebenu protahuji o 4 nové rodinné domy, které mi pomáhají uchopit předěl mezi vyvýšeninou a prudkým svahem.

Z východu navazuji na pás veřejných budov navržených v urbanismu levého břehu Ohře. Doplnuji zde dostavbu k základní škole, ve které by se měla nacházet školní družina, jídelna a dětská skupina (tehdejší jesle). V samotném středu řešeného území navrhuji 3 městské bloky, jenž plní požadavek dnešního způsobu komunitního bydlení.

Vše doplňuji dvěma obytnými věžemi, které mi plní roli identifikačních bodů. Jedna věž je vztažena k ulici Sokolovské a druhá k příčné ose zakončené na druhé straně širokým výhledem na řeku a protější Tuhnice.

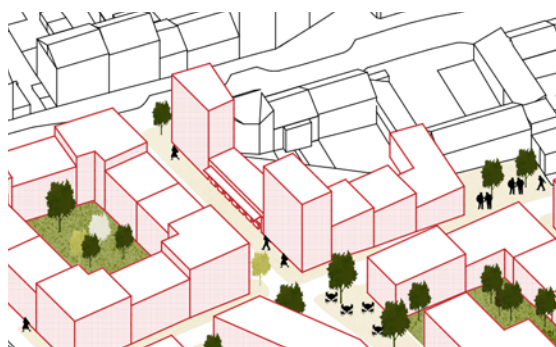
Roli veřejných objektů mi plní tržnice a kulturní centrum s restaurací na samotné hraně hřebenu. Objekt tržnice nahrazuje tržnici, která se



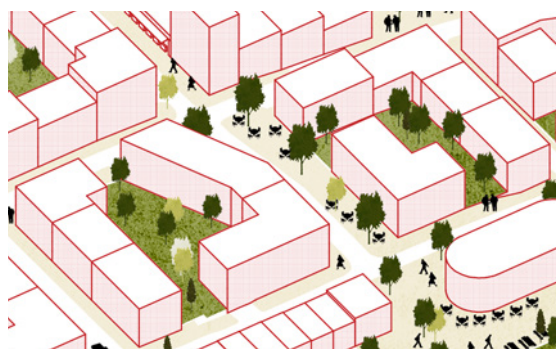
nacházela do konci války ve vybombardované části Dolního Města. Tržnice mi zároveň pomáhá iniciovat veřejný život a definovat identitu místa. Dále se v přízemí objektů nachází potraviny, kavárna, různé služby i kanceláře. Vzniká funkční město.

Kulturní centrum je odpovědí na nedostatečné reprezentativní prostory blízke ZUŠ Antonína Dvořáka. Mimo jiné kulturní centrum také rozšiřuje nabídku kulturního vyžití, vytváří prostor pro komunity a kluby a obohacuje veřejný pro-

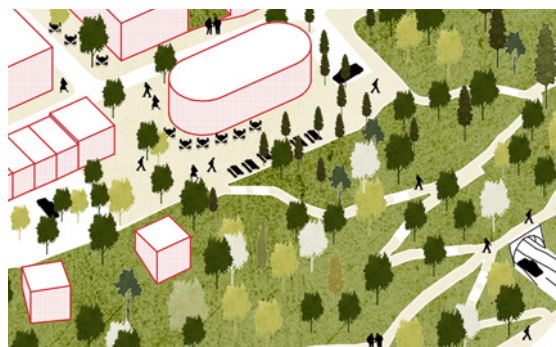
stor. Inspirací k návrhu hrany hřebene mi byly Letenské sady. Právě pro návrh tohoto území je důležitý urbanismus levého břehu Ohře. Zde území bývalého pivovaru překračuje své hranice. Vytvářím nové vazby, které spojují Rybáře nejen s řekou, ale i s Tuhnicema. Pomocí sítě pěších stezek překonávám výškový rozdíl 28 m. Svah uvolňuji od náletových dřevin, ponechávám pouze vzrostlé stromy. Tím odkrývám výhled a podporuji nově vzniklou osu Charkovského mostu.



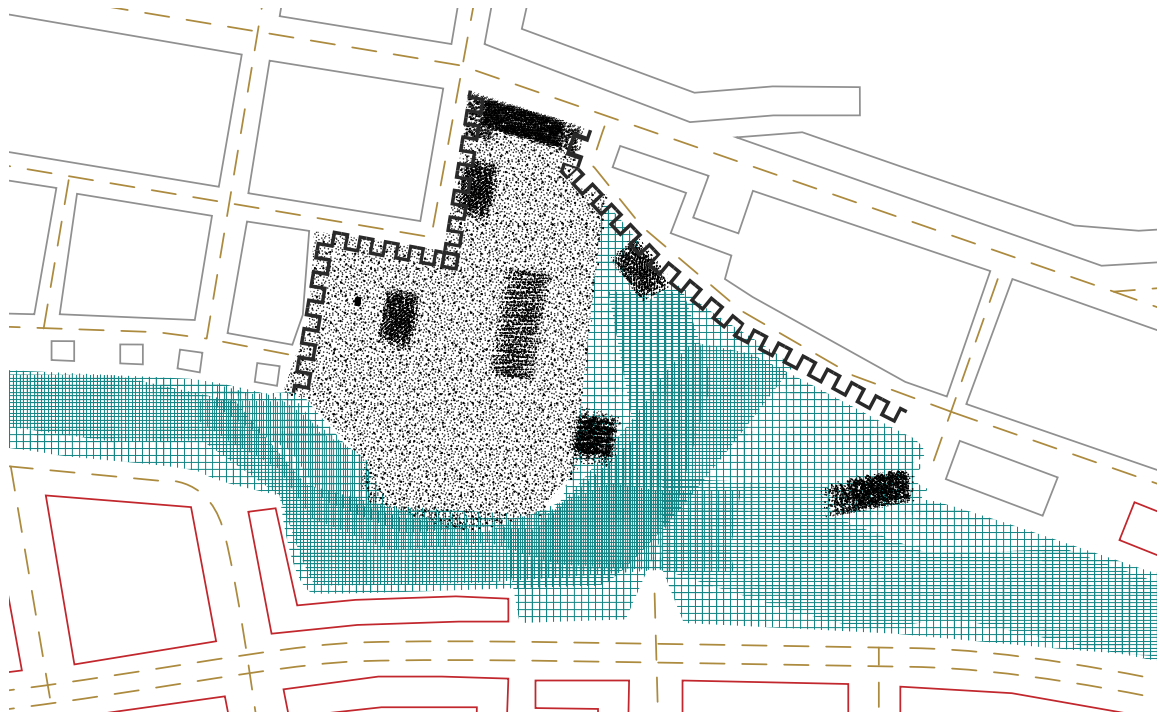
*věže jako identifikace v místě*



*prostupné bloky – komunitní bydlení*



*kulturní centrum jako iniciátor veřejného života*



*současná situace  
rozbořený pivovar jako jizva v území*



*navázání na stávající uliční síť*



*nové bloky  
vznik kompaktní čtvrtě*



*prostupné bloky  
nové body identifikace*

# PRINCIP NÁVRHU

## HIERARCHIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Dominantní pohyb v Rybářích je podél ulice Sokolovské. Jedná se o lineární pohyb s minimálními příčnými vazbami. Na křížení historických cest, kde by měly aktivity gradovat a existovat funkční uzly, se často nacházejí rozlehlé okružní křižovatky. Ty poté zabraňují vzniku rozšířených veřejných prostor, kde by mohl komerční parter expandovat do ulice a tím vznikat nové aktivity.

Navrhuji tři nové příčné ulice k ulici Sokolovské, každou jiného charakteru. Jednu obslužnou, jednu společenskou a jednu rodinnou. Tím vzniká příležitost intenzifikovat funkce do určených míst, dostatečně obsloužit území a utvořit podmínky pro komunitní bydlení. K identifikaci ulic mi pomáhá gradace hmot.

Věžový dům na hraně ulice Sokolovské je protikladem sedmipatrového domu s věžičkou naproti přes ulici. Vychyluji tím střet zájmu více na východ, kde se nachází příhodnější podmínky pro vznik hlavní ulice a zároveň navazují na osu Charkovského mostu. Tuto hlavní **SPOLEČENSKOU** ulici podporuji zavedeným režimem obytné zóny, dále přítomnou tržnicí, obchodní parterem v celé délce, další věží a kulturním centrem. Druhá věž je orientována na osu této společenské ulice. Před věží se hmoty rozšiřují a vzniká malé náměstí. Ulice je zakončena kulturním centrem, které svou hmotou přenáší hlavní cíl zájmu na výhled a na osu Charkovského mostu.

Nejzápadnější příčná ulice má **OBSLUŽNOU** funkci, nachází se zde obousměrný provoz a podélné parkování.

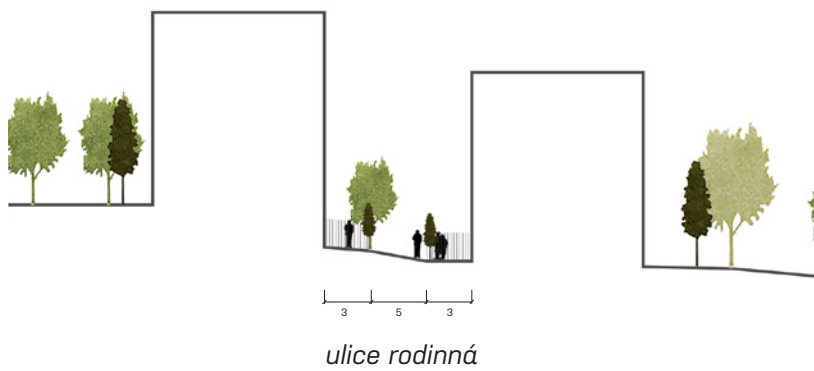
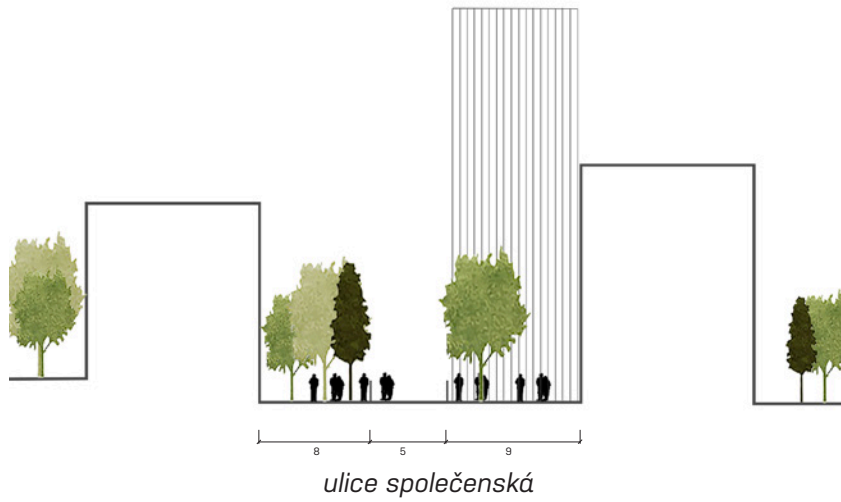
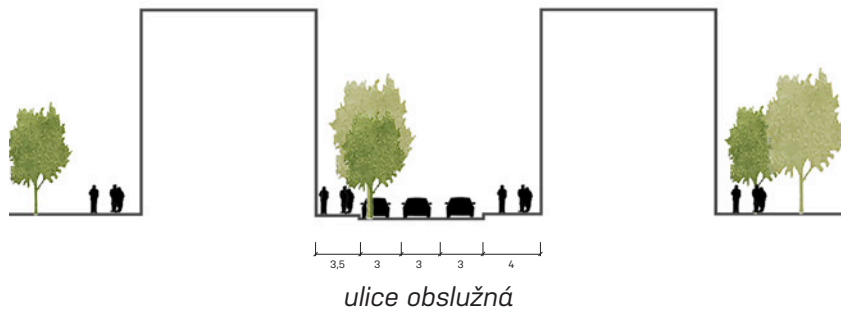
Nejvýchodnější příčná ulice navazuje na anomálii, která vznikla při vzniku zástavby koncem 19. stol. Nachází se zde dvůr otevřený směrem do Sokolovské ulice. Z druhé strany vytvářím novou **RODINNOU** ulici, která právě touto anomálií začíná. Jedná se o klidnou ulici s předzahrádky, která není zatížena dopravou.

Další navržené ulice propojují obě části čtvrtě, nachází se v nich podélné parkování doplněné o stromy a vjezdy do podzemních garáží.

Veškerá doprava v klidu rezidentů se odehrává buď na pozemku, v podzemních a nebo poloza-  
puštěných garážích pod zem. Kapacita garáží odpovídá velikosti bytů a splňuje kritéria OTP na výstavbu. Kulturní centrum má vyhrazena svá parkovací stání. V ulicích vzniká celkem 55 nových parkovacích podélných stání pro návštěvníky a běžný provoz.

Šířka ulic odpovídá jejich charakterům. Všechny obslužné ulice jsou navrženy s podélným parkováním a stromořadím. Stromy napomáhají vytvářet příjemnější prostředí. Slouží také jako dělící prvek parkovacích pásů, v letním období vytváří stín a napomáhají podporovat identitu místa.

Většina ulic je jednosměrných, jejich šířka je ale navržena, tak aby se vešlo podélné parkování se stromořadím, široké chodníky minimálně 3 m a vjezdy do podzemních garáží.



# BLOK

## NÁVRH CHARAKTERISTICKÉHO BLOKU

V samotném středu řešeného území navrhuji 4 městské bloky, jenž plní požadavek dnešního způsobu komunitního bydlení.

Jedná se o bloky, které svojí velikostí odpovídají měřítku sousedských vztahů. Počet lidí, který tvoří společenství, jenž je schopno se poznávat a navazovat sociální vazby každý den se pohybuje kolem 100-150 lidí. Kapacita bloků je volena v těchto dimenzích. Tato komunita se poté může setkávat uvnitř bloku, kde pro to vytvářím podmínky. Hierarchizací prostorů dociluji k vytvoření pobytových podmínek pro tyto společenské prostory. Vzniká plynulý přechod od veřejných prostranství přes poloveřejné, polosoukromé až k privátním jednotkám. Nevznikají však žádné ploty, blok je plně prostupný a veškeré bezpečí je zajištěno bez nežádoucího zabezpečení. Primárně funguje sociální kontrola, která ovlivňuje všechny obyvatele i případné návštěvníky vnitrobloku.

Otevřeností bloku dociluji ke snadnější interakci mezi obyvateli, vzniká komunikace a společenství. Zároveň privátní jednotky zajišťují plné soukromí.

Blok je rozdělen na samotné domy, které mají kapacitu 20-35 obyvatel. Tento počet obyvatel již umožňuje bližší kontakt mezi sousedy, lidi se znají a mohou spolu sdílet věci a prostředky, které nepotřebují každý den (jako je venkovní posezení, gril apod.). Pro setkávání lidí z těchto malých společenství navrhuji v přízemích **SPOLEČENSKÉ MÍSTNOSTI**.

Z vnější strany bloku se naopak nachází veřejné funkce, občanská vybavenost a vstupy do domů. Tyto funkce napomáhají udržitelnosti území a zajišťují jeho obsluhu.

Přízemí bloků navrhuji, tak aby se z vnější strany nacházel **OBCHODNÍ PARTER** a z vnitřní strany obsluha vnitrobloku. Z vnitřní strany se proto nachází společenské místnosti, mezonety a nebo garsoniéry, které mají vlastní **PŘEDZAHŘÁDKY**.

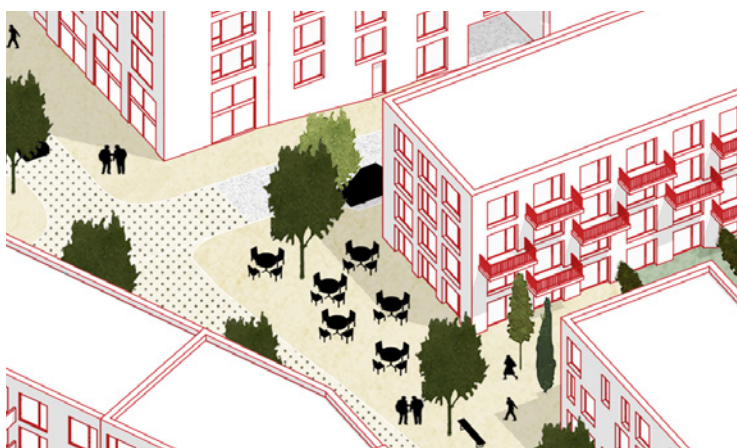
Doprava v klidu je v tomto bloku navržena v podzemních garážích. Daný blok se nachází v mírném svahu, vjezd do garáží situuji do nejnižší položeného bodu, tím pádem rampa do garáží není tak dlouhá.

Celkem se v charakteristickém bloku nachází 5 mezonetů a 3 malé byty v přízemí, které mají vlastní předzahrádku a přímý vstup do vnitrobloku. Dále 4 společenské místnosti v přízemí též s přímým vstupem do vnitrobloku a z vnější strany komerční prostory. Celkem 9 menších pronajimatelných jednotek, od 32 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>. Tyto komerční prostory by zároveň měly plnit ekonomickou udržitelnost bydlení. Měly by zajišťovat svým pravidelným nájmem finanční prostředky, které zajišťují chod domu.

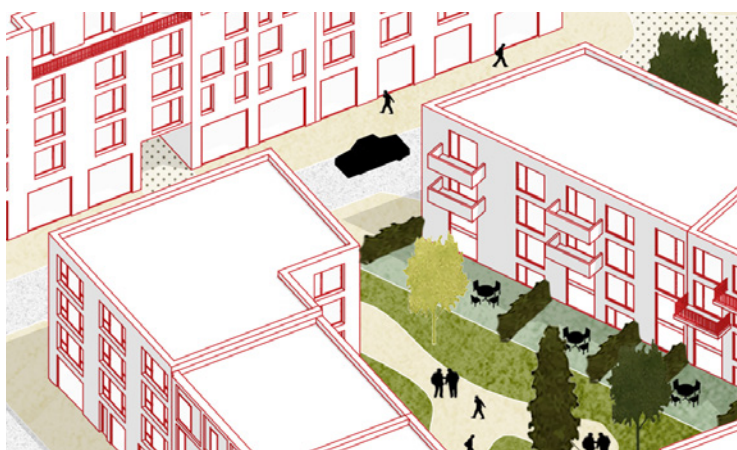
Ve vyšších podlažích se nachází různé velikosti bytů. Od garsoniér až po stometrové 4+kk. Celková bilance je: 5 prostorných mezonetů, 17 garsoniér, 10x 2+kk, 15x 3+kk a 2x 4+kk.

Tento charakteristický blok je kvůli své složitosti složen z více menších bytových jednotek. Východnější bloky, které se nachází podél rodinné ulice obsahují již větší procento vícepokojevých bytů.

Celková potřeba parkovacích stání vychází v tomto bloku na 56 stání. V podzemních garážích proto vytvářím jednopatrové garáže, které celkem pojmu 62 osobních automobilů. Kvůli hospodárnosti celé výstavby se nachází v celém bloku pouze 2 vertikální komunikace z garáží na povrch. Jedna vertikální komunikace obsahuje i osobní výtah. Druhá komunikace směřuje přímo do středu vnitrobloku. Tím napomáhám setkávání sousedů a jejich vzájemné interakci. Obyvatelé pak mohou přes své společenské místnosti vstupovat z vnitrobloku přímo do komunikačních jader.



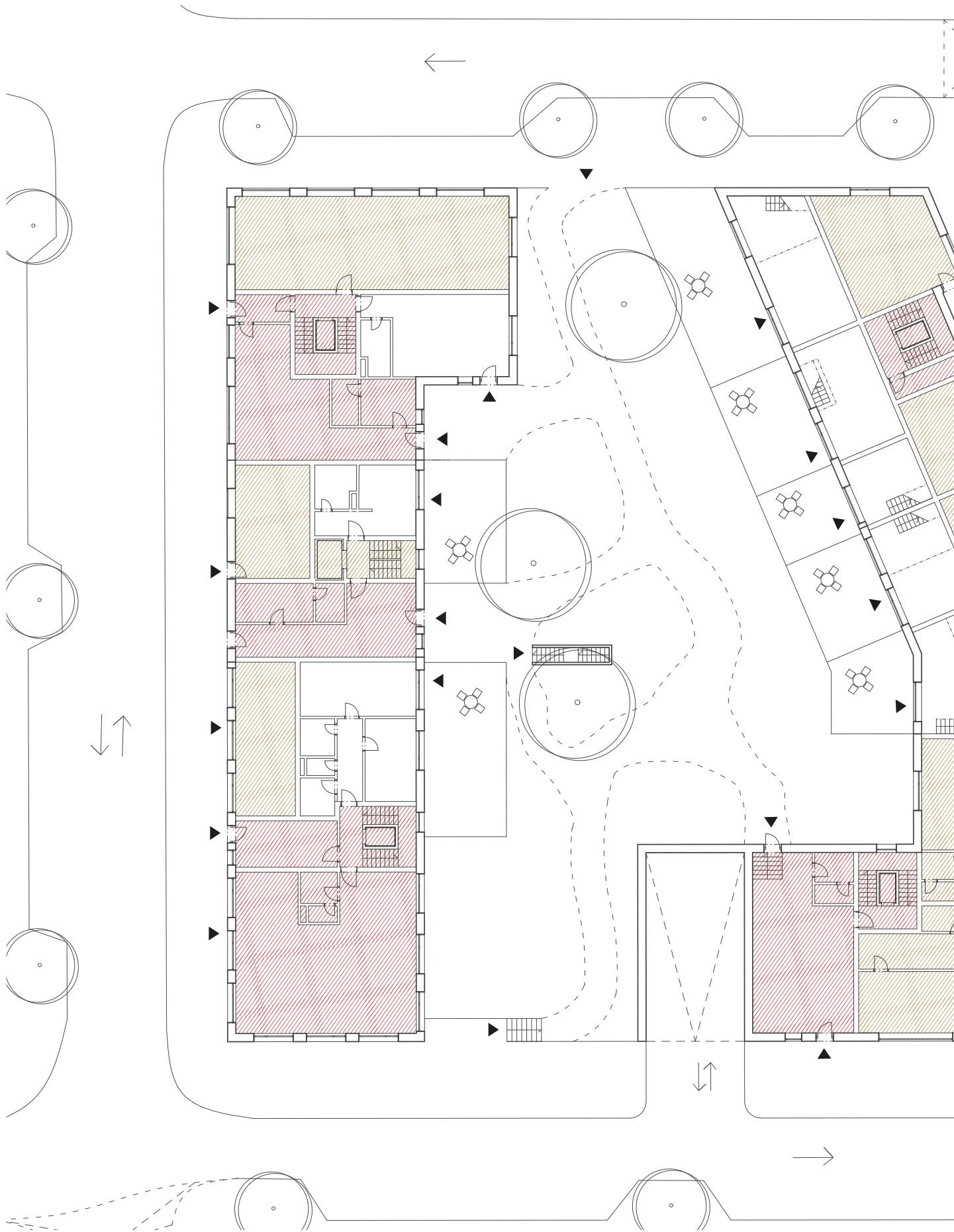
*obchodní parter z vnější strany bloku*



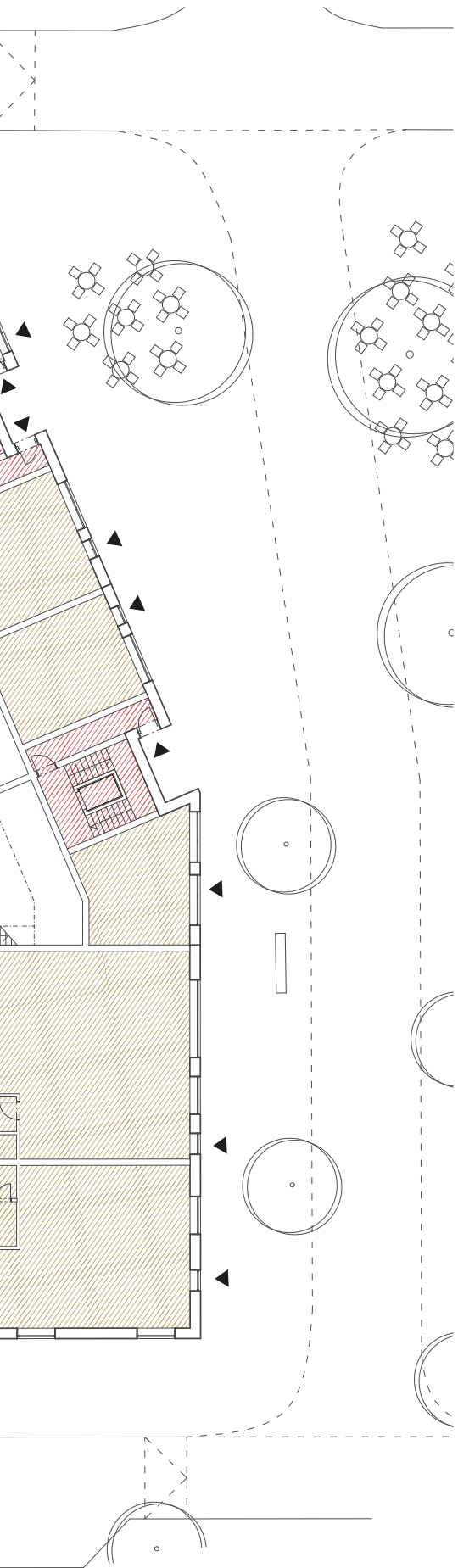
*byty s předzahrádkami v přízemí*





*balkony podporující kontakt s vnitroblokem*



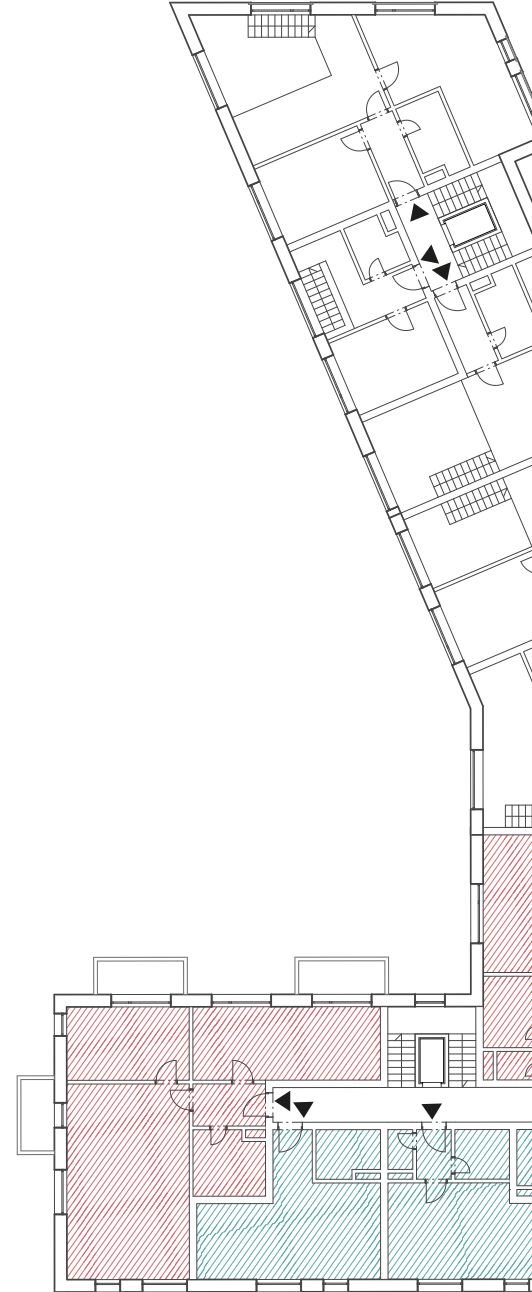
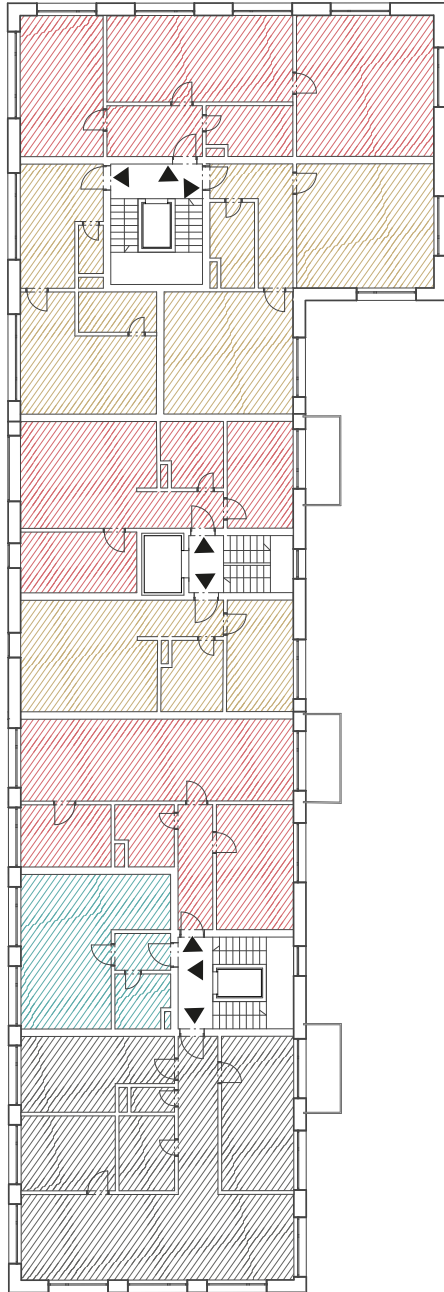


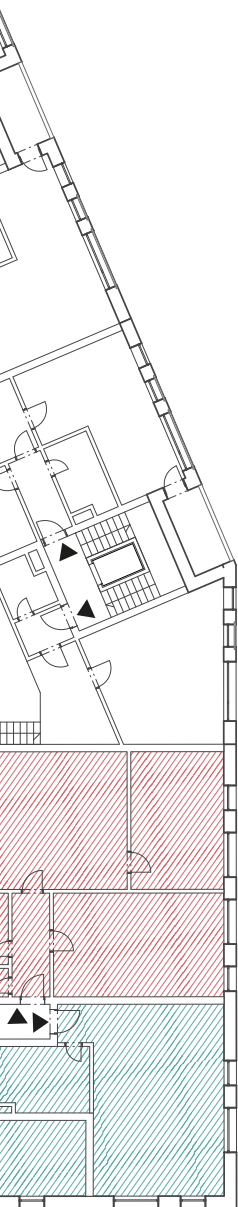


-  byty
-  společné prostory
-  komerční prostory



1. NP  
M 1:250

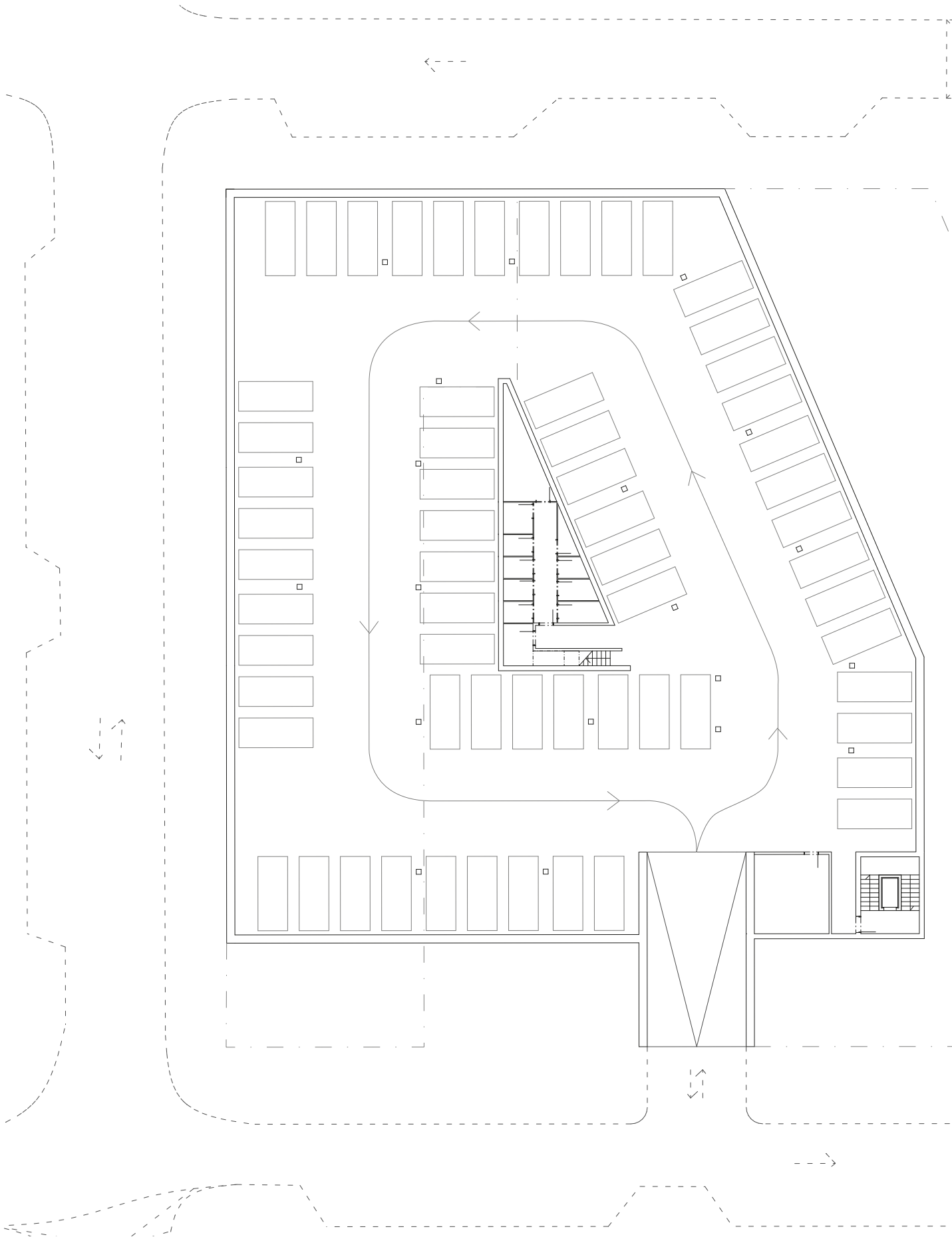


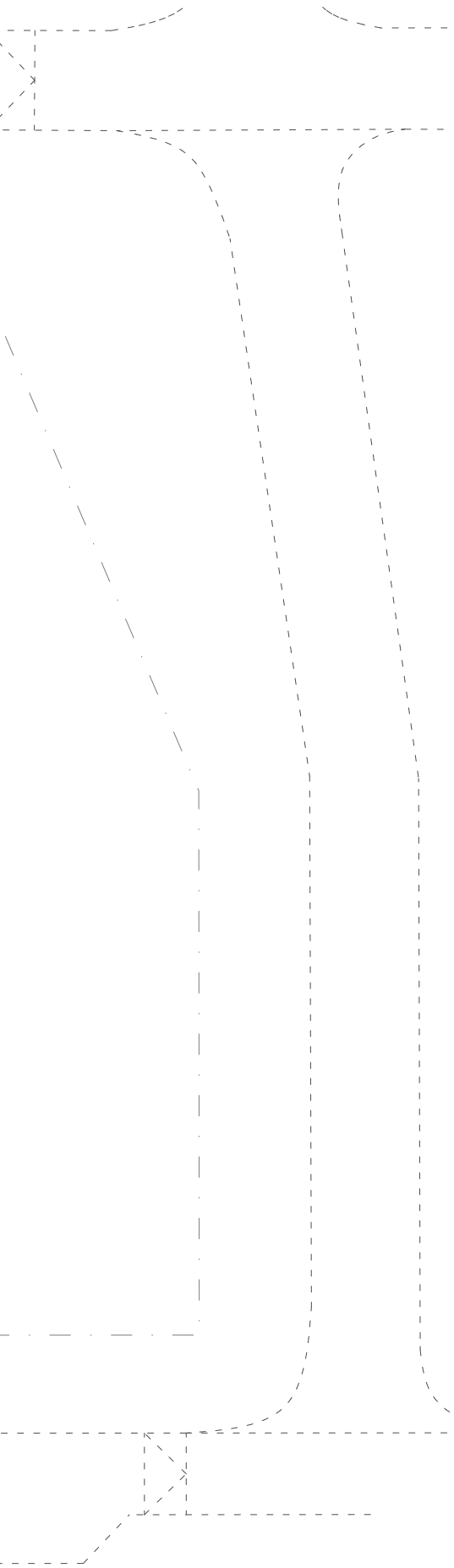


-  *mezonety*
-  *garsoniéry*
-  *2+kk*
-  *3+kk*
-  *4+kk*



2. NP  
M 1:250





62 parkovacích stání



1. PP  
M 1:250

zachovalý tovární komín

řadové domy

kompaktní blok

2 věže s tržnicí



rodinné domy

kulturní centrum

teras

prostupné bloky

dětská skupina, družina, jídelna

doplnění proluk



sa s výhledem

nové stezky směrem k řece Ohři

situace M 1:1000











*pohled na tržnici a věže ze Sokolovské ulice*





*pohled od pošty do ulice Sokolovská*





*společenská ulice*







*prostupný vnitroblok*





*rodinné domy na hraně svahu*

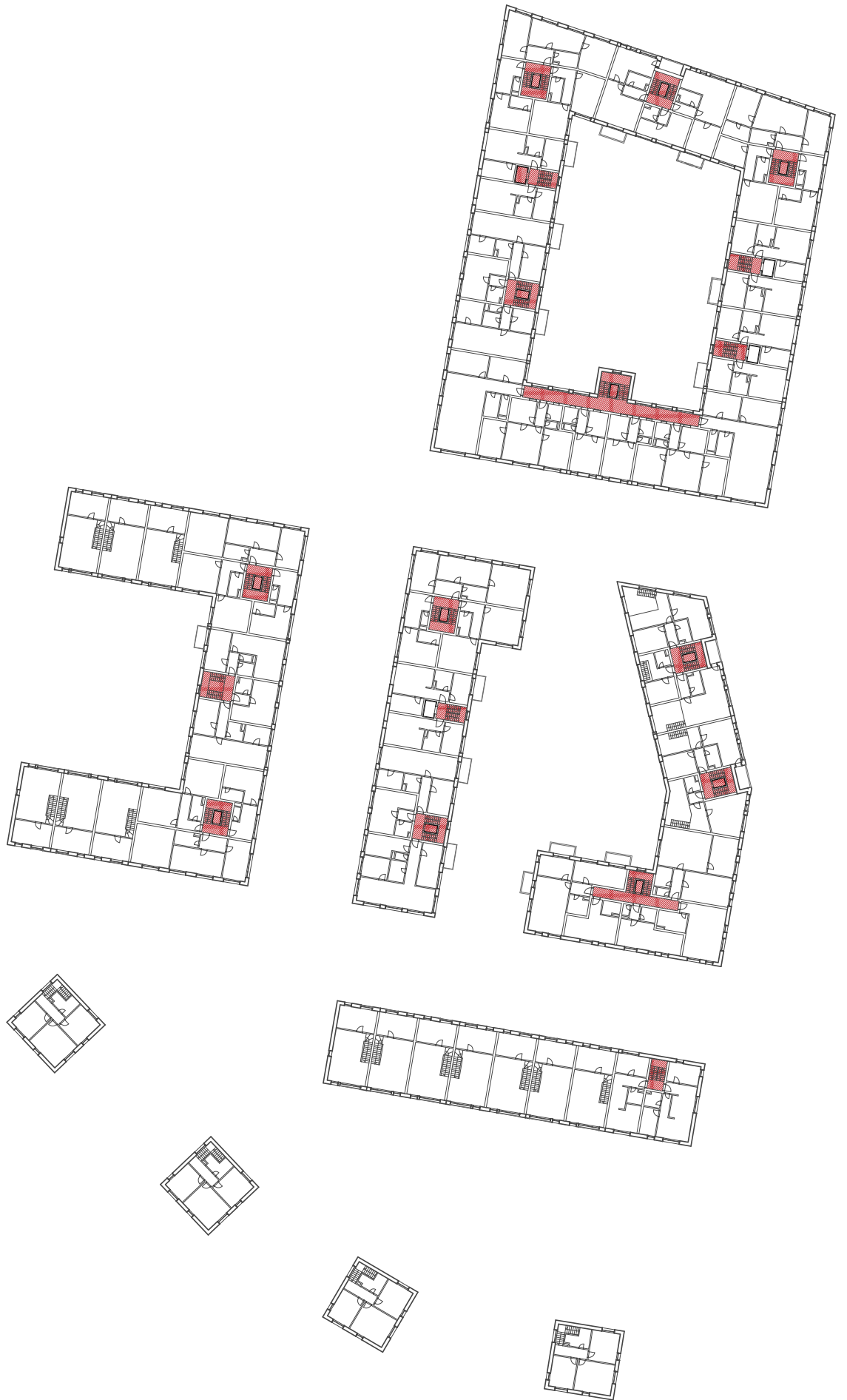




*výhled před kulturním centrem*












 byty

 společné domovní prostory



2. NP  
M 1:750





byty

společné domovní prostory

vrstevnice á 2 m



1. PP  
M 1:750

# VYBAVENOST

## CELKOVÉ BILANCE

Návrh respektuje hustotu zalidnění Rybář, kde bydlí cca 100-200 lidí/ha. Jedná se o počet obyvatel, který odpovídá hospodárnému stylu bydlení ve městě. Tento počet je limitován velikostí města/čtvrtě, charakterem území a prostorovými vztahy. V okolí pivovaru se nachází 3 patrové činžovní, dvoupodlažní rodinné i 8 patrové panelové domy. Většina domů má 4-5 nadzemních podlaží.

Nová struktura se přizpůsobuje typům a výškám okolní zástavby a především uvažuje o hraně svahu jako o krajinném prvku, který je na exponovaném místě. Nová zástavba se proto směrem od Sokolovské na jih snižuje. Většina nových bloků je 3-5 patrových, navržená průměrná hustota je 180 lidí/ha, což odpovídá maximální hustotě nejvyšších bloků v Rybářích. Vysoká hustota vytváří více příležitostí k setkávání a napomáhá definovat nové centrum Rybář. Počet nových obyvatel je cca 750-850 (celkem v 350 bytech). Tato vysoká hodnota s sebou nese i mnoho dalších potřeb a aspektů s tím spojených.

V návrhu vzniká celkem 3 500 m<sup>2</sup> komerčních ploch v přízemích domů. Zde se nachází prostory pro obchody s potravinami, spotřebním zbožím, službami, restaurace, kavárny, kanceláře apod. Samotnými objekty vytvářející novou občanskou vybavenost jsou tržnice, kulturní centrum a nová školní budova, která by měla rozšířit kapacitu míst pro předškolní děti. Nová školní budova obsahuje alternativu k tehdejšímu jeslím – tedy dětskou skupinu, dále družinu a jídelnu.

V území naroste osobní automobilová přeprava. Poloha ve středu města, kde se nachází mnoho objektů zájmu v docházkové vzdálenosti minimalizuje denní využívání osobního automobilu. Přesto je počítáno celkem s přírůstkem 360 aut. Nová auta přinesou ještě větší hustotu dopravy na ulici Sokolovské, zároveň ale návrh vytváří nová uliční propojení, které se stávají alternativou k Sokolovské a napomáhají k uvolnění této dopravní tepny. Celkově by měl návrh vést k větší stabilitě dopravní situace.

## TRŽNICE

Mezi dvěma identifikačními body – věžemi se nachází tržnice. Ta pomáhá definovat identitu místa a podporuje území pivovaru jako centra čtvrti. Tržnice je inspirována historickou tržnicí, nacházející se v Rybářích před 2. sv. válkou.

Velikost tržnice je 170 m<sup>2</sup> a je koncipována pro letní i zimní měsíce. Obě podélné stěny lze plně otevřít a trh tak může celkově expandovat do ulice. V případě potřeby lze prostory tržnice rozšířit o území vnitrobloku, kde je jinak situováno parkování. V zimních měsících je možno obě stěny uzavřít a celou tržnici temperovat. Celkově se do tržnice vejde 9 stánků, jedná se tedy o malou tržnici, která by měla být v provozu každý všední den.

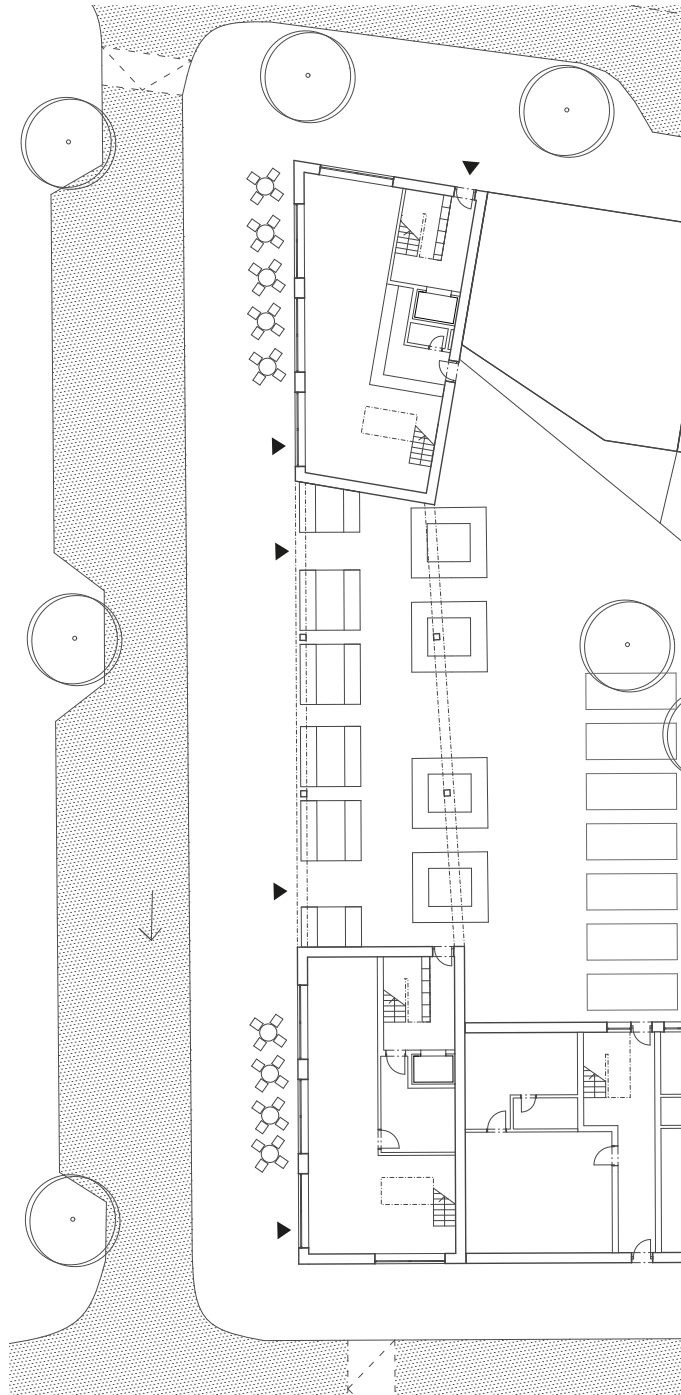
## KULTURNÍ CENTRUM

Na hraně svahu navrhuji kulturní centrum s přesahem do veřejného prostoru. Vzniká nové místo setkávání, které se stává centrem kulturního vyžití Rybář. Nový objekt provozně obsahuje vše, tak aby dokázal obsloužit i rozlehlou okolní terasu.

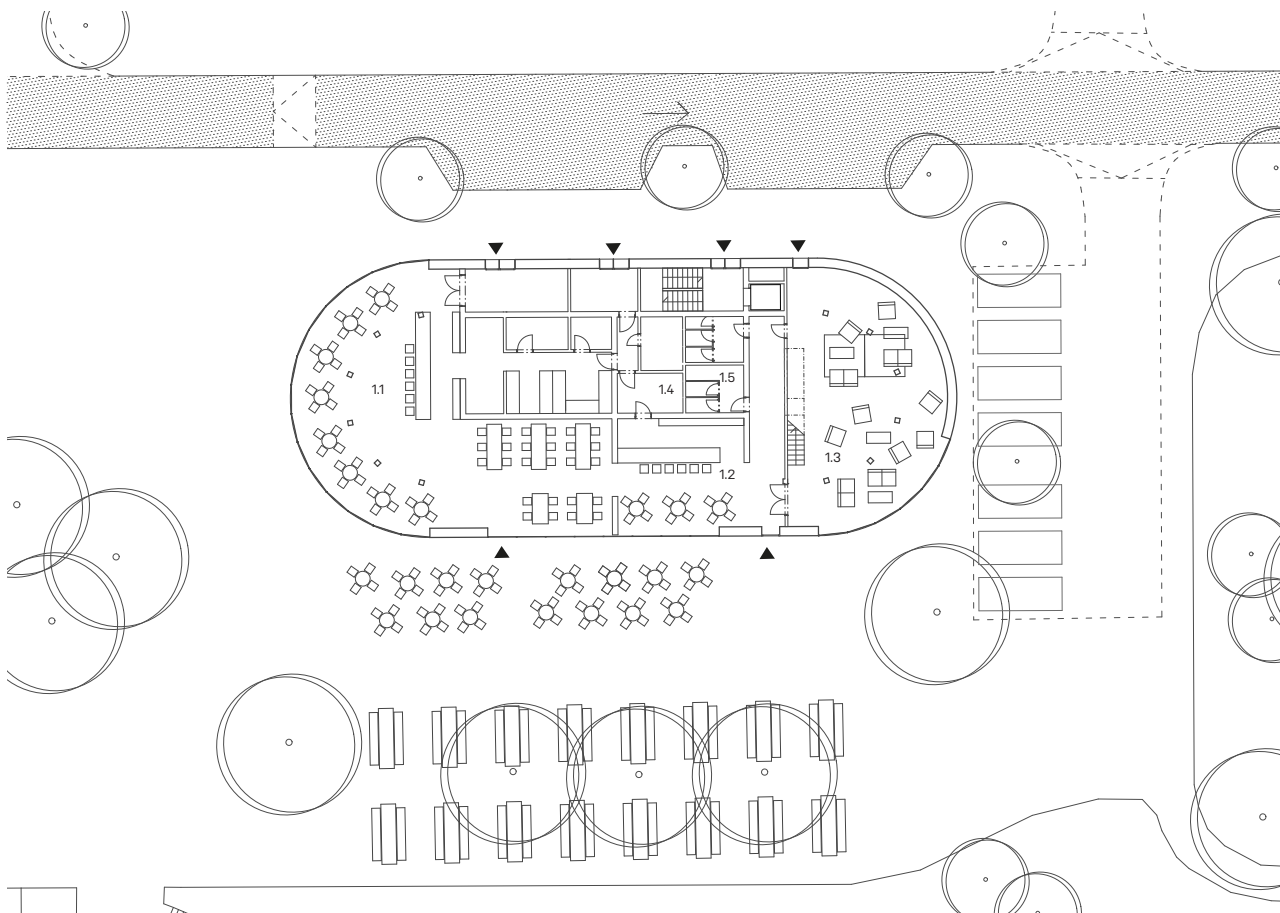
Celkem se v objektu nachází dva sály, větší s kapacitou 104 míst a menší s kapacitou 24 míst. Dále je k dispozici samostatná akusticky oddělená místnost pro účinkující. V 2.NP se dále nachází variabilní místnost pro různé kluby, cvičení, setkávání apod. Tato místnost je samostatně propojena s obdobnou místností v přízemí. V přízemí se dále nachází restaurace s kapacitou 54 míst a bar, který by měl zároveň sloužit jako obsluha venkovní terasy.

Kulturní centrum má navrženo 7 parkovacích stání především pro personál a účinkující. Pro návštěvníky je počítáno s parkováním v přílehlých ulicích.

Kulturní centrum je orientováno na jih, proto je chráněno dvěma formy stínění. První přirozenou – stromy s vysokými korunami, které ale nebrání výhledu a druhou v podobě přesahu druhého patra.



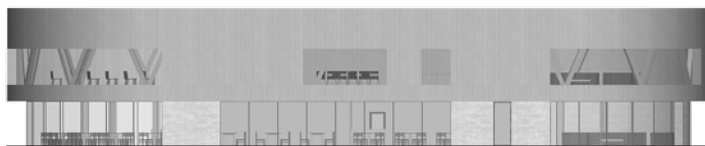
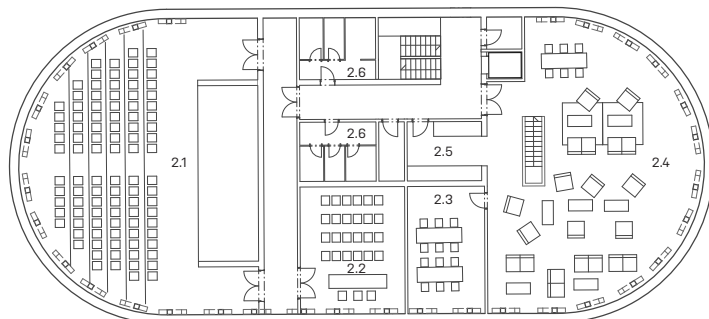
přízemí tržnice



- 1.1 *restaurace*
- 1.2 *bar/obsluha terasy*
- 1.3 *spol. místnosti*
- 1.4 *zázemí restaurace*
- 1.5 *WC*



1. NP  
kulturní centrum



- 2.1 velký sál
- 2.2 malý sál
- 2.3 zkušebna/učebna
- 2.4 prostory pro kluby
- 2.5 kuchyňka
- 2.6 WC



2. NP  
kulturní centrum





**závěr**

# ETAPIZACE

Práce také uvažuje ekonomické možnosti, které jsou založené na analýze realitního trhu, obyvatelstva a vyhlídkách města Karlovy Vary jako města prosperujícího pro lidi, centra Karlovarského kraje a největších lázní v republice. Následná kapitola nastiňuje možnou etapizaci a také obsahuje doporučení pro město jak ovlivnit vývoj těchto území.

## LEVÝ BŘEH OHŘE

Jedná se o jedno z nejkomplicovanějších rozvojových území ve městě. Je zatížené řadou aspektů, které neumožňují jeho snadnou transformaci nebo aspoň částečnou revitalizaci.

Bez vzniku obchvatu a radiálních tras k obchvatu není možná přeměna průtahu na městskou třídu. To ale neznamená, že průtah musí být do té doby největší bariérou města. Nacházíme se u řeky, blízko centra a v jádru veškerého pohybu ve městě. Bez větších investic je možná okamžitá přeměna obou břehů Ohře. Jedná se sice o zátopové území, výška hladiny Ohře je ale nejstabilnější v republice. Povodí celé Ohře nebývá zatíženo suchem, nedochází ke kůrovcové kalamitě a povodně se této řece vyhýbají. Maximální výška hladiny Ohře proto neomezuje přeměnu břehů v atraktivní část města a možným centrem rekreace. Území k tomu má výborné předpoklady především svou polohou.

Transformace obchodních hal je již otázkou dlouhodobou a postupná přeměna tohoto území není jednoduchá. Především ale není otázkou pouze levého břehu, ale je otázkou celé aglomerace, možná i kraje.

Zájem města by měl ale vést k dlouhodobé koncepci i této části města. Vezmeme-li termín dostavění obchvatu rok 2040, nejedná se o tak vzdálenou budoucnost. Město by o přeměně této části města mělo uvažovat a zahrnout ji do plánů spojených s vybudováním obchvatu.

Do postavení obchvatu by však měly mít prioritu jiné rozvojové části města, především území Dolního nádraží. To se může stát novým centrem města. Prognózy a předpoklady města umožňují hospodárnou výstavbu a reálnou návratnost.

Návrh urbanismu levého břehu Ohře proto není v diplomové práci etapizován. Jedná se o komplikované území, které je ovlivněno řadou podmínek a předpokladů.

## ÚZEMÍ PIVOVARU

Velikost této části překračuje možnosti investora jako jediného aktéra v území. Především by ale mělo jít o zájem města ovlivnit vývoj na takto důležitém místě.

Jak již bylo zmiňováno, Rybáře potřebují centrum. Území pivovaru má pro vznik centra nejlepší předpoklady. Jedná se ale z větší části o soukromý pozemek. Město tudíž není stavebníkem, stále je ale nejdůležitějším společníkem v procesu správních řízení.

Jsem přesvědčen, že město by nemělo být vlastníkem celého pozemku, jsem ale přesvědčen, že město by mělo být tím, kdo bude podporovat vznik nové části města.

Podobně jako levý břeh Ohře by důležitost tohoto území měla být definována v územní plánu. V územním plánu (podobně jako na jiná problematická území ve městě) by měla být definována závazná územní studie, případně regulační plán.

Ten by určil trasování nových ulic, prostorové a výškové regulativy. Následně by mohla vzniknout spolupráce, která stavebníkovi pomůže záměr realizovat. Město může pomoci v řadě situací – prezentací, projednáním, know-how, hledáním prostředků, financováním apod.

Ve výsledku spolupráce města, investora a dotčených orgánů přinese nejen prosperitu, ale především dlouhodobou udržitelnost této části města. Může vzniknout atraktivní místo, které získá na své hodnotě a stane se vyhledávaným centrem zájmu.

## ETAPIZACE

V současnosti se v blízkosti území pivovaru nachází 2 nevhodně situované panelové domy. Ty zabraňují kompletní transformaci. Nebrání ale vzniku části nových ulic. Proto se může začít

výstavbou v jižní a západní části. Zde mohou být nejdříve postaveny bytové domy, do kterých se poté mohou přestěhovat obyvatelé z nevhodně situovaných panelových domů.

Navrhuji rozčlenění projektu do 3 fází. První by měla řešit vznik nových ulic a bloků, které jsou na místech snadných pro výstavbu. Druhá fáze obsahuje výstavbu kulturního centra, dalších bloků, rodinných domů a demolici 2 panelových

domů. Třetí fáze obsahuje dostavění bloku v ulici Sokolovská, obou věží a tržnice.

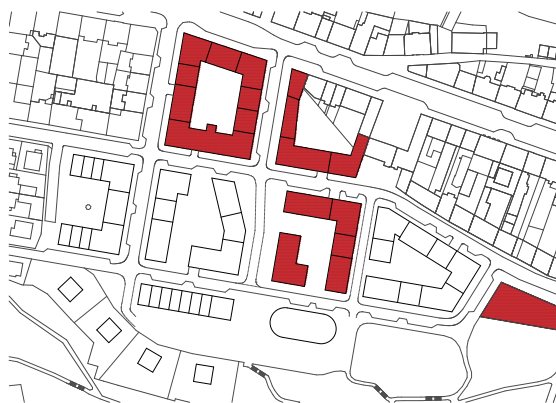
Celková bilance nových bytů je 350. Jedná se o cca dvou až tříletou stavební produkci celého města. Proto by měl být projekt rozfázován a naplánován na 5, 7 možná i více let. Vše by se mělo vyvíjet na základě důkladné analýze realitního trhu.



1. fáze



2. fáze



3. fáze

# ZÁVĚR

## PODSTATA PRÁCE

Má diplomová práce a předdiplomní seminář by neměly být pouze akademickou prací. Beru mou práci, kterou jsem zpracovával v posledních 5 měsících jako podnětný příspěvek do diskuze a jako jeden z názorů na řešení problémů města.

Především předdiplomní seminář by mohl pomoci různým aktérům, jenž mají zájem ve městě něco stavět. V předdiplomním semináři nehledám pouze obraz města, ale zmiňuji a pojmenovávám slabiny, hodnoty a příležitosti. Snažil jsem se pojmenovávat fakta tak jak jsou a oprostít se od osobního názoru. Přesto dokument svými odůvodněními nastiňuje možnou vizi města a hledá odpovědi na otázky, které trápí občany města i město samotné.

Věřím, že celá má diplomová práce může být dokumentem, který dokáže přispět k hledání vize města. Zároveň bych byl rád, kdyby se má práce stále předmětem odborné kritiky a diskuze. Jsem přesvědčen, že zpracování práce přesahuje rámec akademického zadání a doufám, že svým malým dílem pomůže iniciovat rozvoj ve městě.

Rád bych na mou práci navázal jejím prezentováním. Rád bych se do budoucna věnoval rozvoji Karlových Varů a pomáhal hledat jeho vizi a iniciovat odbornou diskuzi.

Za posledních 5 měsíců jsem objevil krásu města jako města nelázeňského. Bohatost charakterů jednotlivých částí města a jeho předpoklady jsou něco, na čem se dá dobře stavět. Často stačí tyto charaktery pojmenovat a podporovat. Věřím, že Karlovy Vary mohou být městem různorodým, ale s jasnou vizí. Lázeňství již nemůže hrát jedinou roli v budování vize.

## REFLEXE

Jsem rád, že jsem přesáhl akademické zadání předdiplomního semináře a našel jsem obraz města. Zároveň však výsledek mé práce stále nese znaky akademické práce. Chybí odborné názory veřejnosti a v průběhu vypracování nedocházelo k rozvíjení mého názoru na základě

diskuzí. Neznám názor jiných lidí, kteří by se Karlovými Vary někdy zabývali nebo je aspoň znali. Výsledek předdiplomního semináře je proto založen na jedné linii názoru. Přestože jsem se snažil hledět na mou práci kriticky a různorodě, často zabředávám do mnou zavedených kolejí.

## PODĚKOVÁNÍ

Jsem rád, že jsem mohl mé rodné město Karlovy Vary dopodrobna zanalyzovat a poznat. Děkuji proto Borisovi Redčenkovi za možnost vybrat si toto téma jako zadání diplomové práce. Dále Borisovi děkuji za odborné vedení práce, které mi pomohlo najít odpovědi na důležité problémy města a nastínit jeho možnou vizi.

Jsem rád, že Karlovy Vary se stanou ateliérovým zadáním v příštím semestru a že práce celého ateliéru pomůže Karlovým Varům přinést další podnětné odpovědi, případně i otázky.

Borisovi a Vítovi Dandovi děkuji i za všech 5 let, které jsem s přestávkami strávil u nich v ateliéru.

Děkuji mému dědovi Jiřímu Klimtovi za odborné konzultace nejen kolem dopravy.

Dále děkuji celé mé rodině za dlouholetou podporu v průběhu mého studia. Přátelům, především „malým“, děkuji za jejich podporu a za to, že mě díky nim celé studium bavilo.



**Transformace území bývalého pivovaru  
v části Karlovy Vary – Rybáře**

Fakulta architektury  
České vysoké učení technické  
Ústav nauky o budovách 15118

autor:

**Bc. Jan Matoušek**

vedoucí diplomové práce:

**Ing. Arch. Boris Redčenko**

asistent:

**Ing. Arch. Vítězslav Danda**

konzultace dopravy:

**Ing. Jiří Klímt**

Květen 2018

