

# **SOUTĚŽ O NÁVRH - Urbanistická a dopravní koncepce centra města Karlovy Vary**

## **Ucelená informace o projektu CENTRAL PARK KARLOVY VARY – Revitalizace Dolního nádraží**

Tento dokument byl vypracován na základě žádosti pana ing. arch. Ríchtra vedoucího oddělení architektury a urbanismu odboru rozvoje a investic magistrátu města Karlovy Vary ze dne 21.11.2012 pro účely výše uvedené soutěže.

### **Název projektu a developera**

CENTRAL PARK KARLOVY VARY – Revitalizace Dolního nádraží (dále CPKV).

Developer: GAMMA Property a.s. (člen LORDSHIP Group).

### **Lokalita**

Bývalý areál Dolního nádraží ČD ohraničený řekou Ohří, Chebským mostem, ulicí Západní a tuhnickou plynárenskou lávkou.

### **Historie**

2008 - 2012	akvizice pozemků,
2008 - 2009	zadání územní studie (město), zpracování a projednání územní studie (Pelčák a partner) s DOSS a orgány města,
05/2009	usnesení zastupitelstva města o vzetí ÚS na vědomí a o ÚS jako podrobnějším územně plánovacím podkladu pro rozhodování v území a pro dořešení vlastnických vztahů v území,
2009	kapacitní posouzení křižovatek, definice požadavků města na přestupní uzel veřejné opravy (EDIP),
03/2010	kladné projednání dopravního řešení jako podkladu pro DÚR se zástupci města,
2010 – 2012	úpravy urbanistických studií na základě požadavků vedení města,
09/2012	nabytí právní moci územního rozhodnutí „Odstranění staré ekologické zátěže“ (dekontaminace území včetně redukce stávajícího kolejiště).

### **Vize a cíle**

Vytvořit nové srdce města, vytvořit skutečné centrum města, vytvořit místo pro setkávání obyvatel i návštěvníků města. Navázat na značku a jméno města Karlovy Vary z předválečného období a navrátit město na pozici lázeňského města celosvětového významu.

Splnit cíle strategických dokumentů města, jako jsou rozvoj kongresové turistiky, rozvoj cestovního ruchu, rozvoj lázeňství a rozvoj služeb.

Využít potenciálu místa (břehy Ohře, centrum města, veřejná doprava, CHKO Slavkovský les), města a regionu k růstu kvality života obyvatel města i kraje.

Prodloužit průměrnou délku pobytu návštěvníků města.

Splnit požadavky certifikace ekologicky šetrných budov.

### **Myšlenky urbanistického konceptu**

Kompletní revitalizace stávajícího brownfieldu.

Atraktivní funkce, dostatek parkovacích stání a fungující dopravní řešení ve standardech 21. století.

Rozdělení území na tři vzájemně propojené ovšem samostatně fungující zóny (na východě území komerční zóna na západě území klidová residenční část, „zelený pruh“ podél řeky Ohře).

Nenavrhovat více než 7 NP budovy v části přilehající k potencionální nárazníkové zóně (buffer zone) památkové rezervace UNESCO.

Architektonicky výrazné dominanty v území zajišťující „Bilbao efekt“.

Dostatečné veřejné plochy včetně vytvoření skutečného náměstí (náměstí Republiky).

Obchodní živá ulice – nová moderní kolonáda.

Využití stávající konfigurace terénu a zbudování přestupního uzlu veřejné dopravy a dvou podzemních podlaží garáží na východě území pod úrovní náměstí Republiky.

Bezbariérové protáhnutí pěší zóny z historického lázeňského centra až do meandru a ke KV aréně včetně zatraktivnění osy Varšavská v úseku náměstí Republiky – říčka Teplá.

Propojení města i CPKV s rekreační zónou umístěnou podél břehů Ohře.

Vymístění odstavných stání pro autobusy či jiných „brownfield“ aktivit mimo centrum města, kam tyto funkce nepatří.

Eliminace negativního vlivu a bariéry železnice částečným překrytím železnice a železniční stanice novou výstavbou.

Nová radnice (spojení dvou budov magistrátu) na území stávající tržnice Varšavská (východně od CPKV).

# SOUTĚŽ O NÁVRH - Urbanistická a dopravní koncepce centra města Karlovy Vary

## Ucelená informace o projektu CENTRAL PARK KARLOVY VARY – Revitalizace Dolního nádraží

### Uvažované funkce a kapacity (stavební program)

Označení objektu	Předpokládané využití	Předpokládané HPP (m <sup>2</sup> ) plochy garáží a nádraží nejsou zahrnuty
O1	Obchodní jednotky	19 000
O3	Obchodní jednotky	13 000
O2	Supermarket	4 500
R1+R2	Bytové domy	26 000
R3	Bytové domy	17 000
X1	Hotel + konference	31 000
H1	Hotel - Health & Wellnes	7 000
H2	Hotel - Medical & Curative	7 000
H3	Hotel - Trendy & Fashion	7 000
U1	Hotel - Wellnes	8 000
B1	Hotel + kasino + konference	9 000
M1	Zdravotnické centrum	9 000
C1	Kulturní centrum	4 000
E1	Vzdělávací centrum	5 000
L1	Zábavní centrum	8 500
<b>Celkem</b>		<b>175 000</b>

+ doplňkové služby (kavárny, restaurace apod.) a zařízení pro volno-časové aktivity v zeleném pásu podél řeky.

Je uvažováno s etapizací výstavby. V prvních etapách bude provedena dekontaminace a příprava území, výstavba jednotlivých etap se bude řídit aktuální poptávkou trhu.

### Klíčové parametry dopravního řešení

Doposud jasně nespecifikovaný požadavek města na podobu a kapacitu přestupního uzlu veřejné dopravy.

Bezbariérové pěší propojení CPKV s historickým centrem města (navržen podjezd pod náměstím Republiky).

Nová podoba železniční stanice.

Parkovací stání pro uvažované kapacity a funkce (cca 2.200 ks). Zásobování území (s.v. min 4,5 m + maximální sklon ramp 8%).

Dopravní napojení CPKV včetně rekonstrukce ulice Západní a stávajících křižovatek (navrženo 6 napojovacích bodů).

Více viz přílohy.

### Další městotvorné prvky navrhované ve zpracovaných studiích

Pěší lávka přes Ohři navazující na lávku přes komunikaci I/6 u bývalé Hypernovy propojující administrativní centrum s městskou částí Rybáře.

Lanovka z areálu na Rohanův kříž a případně až Dianu propojující CPKV s historickou lázeňskou zónou.

Zatraktivnění obou břehů a vlastní řeky Ohře (přístav a půjčovna loděk, café, hřiště, rekreace a volno-časové aktivity apod.). Propojení rekreační zón meandru a biokoridoru na pravém břehu řeky Ohře (prodloužení pěší zóny lázeňského území přes Varšavskou, náměstí Republiky biokoridor a meandr až ke KV aréně).

Protihluková stěna podél I/6 od chebského mostu po lanový most.

Cyklistická stezka podél biokoridoru po pravém břehu Ohře.

### Ostatní

Upozorňujeme na nutnost pracovat s aktuální katastrální mapou (pruh ve vlastnictví ČD vymezuje území pro železniční stavby nástupiště a kolejíště).

Upozorňujeme na nesoulad hranice záplavové zóny v ÚP s aktuálním modelem správce toku.

Uchazeči, který plánuje výrazné odchýlení od výše uvedeného stavebního programu doporučujeme kontaktovat zástupce společnosti GAMMA Property a.s. v přípravné fázi návrhu.

# **SOUTĚŽ O NÁVRH** - Urbanistická a dopravní koncepce centra města Karlovy Vary Ucelená informace o projektu CENTRAL PARK KARLOVY VARY – Revitalizace Dolního nádraží

## **Kontakty**

GAMMA Property a.s., zastoupena projektovým manažerem LORDSHIP a.s.,  
David Sušil, technický ředitel, +420 724 814 989, [david.susil@lordship.eu](mailto:david.susil@lordship.eu)

## **Přílohy**

1. Situace návrhu železniční stanice odsouhlasená SŽDC a ČD.
2. Námitky GAMMA Property a.s. ke konceptu územního plánu Karlovy Vary 2012.
3. Připomínky GAMMA Property a.s. ke konceptu územního plánu Karlovy Vary 2012.
4. Prezentace poslední revize koncepční studie pro workshop organizovaný vedením města dne 24.7.2012.

Případné ostatní podklady je možné obdržet po vzájemné dohodě na vyžádání u zástupce společnosti GAMMA Property a.s. (např. územní studie Pelčák a partner z roku 2008, koncepční studie SIAL 2011-2012, návrhy na území „tržnice Varšavská“; situace majetkoprávních vztahů, situace záplavových zón dle aktuálního modelu správce toku POH, DÚR odstranění staré ekologické zátěže, DÚR revitalizace břehů řeky Ohře, prezentace dopravního řešení pro DPmKV a vedení města atd.).