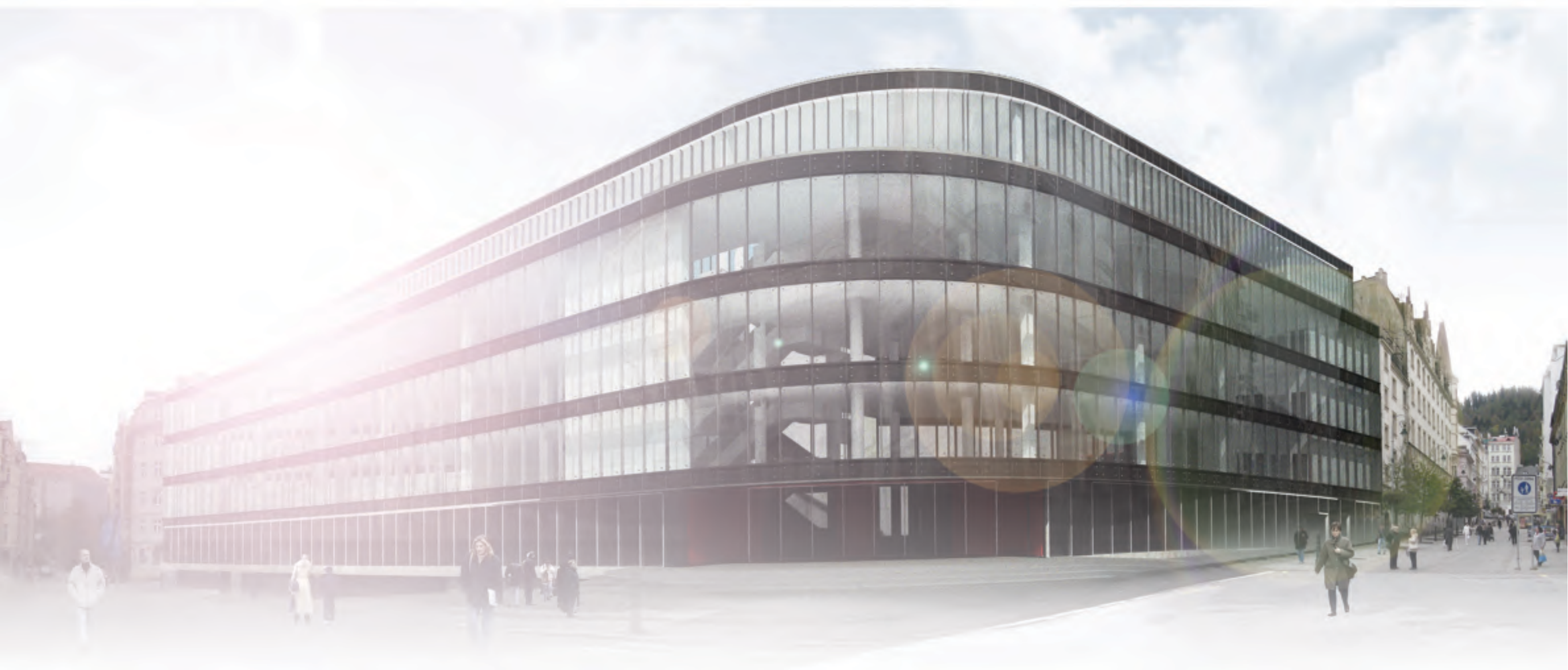

DIPLOMOVÁ PRÁCE

OBCHODNÍ DŮM NOVÁ TRŽNICE
KARLOVY VARY

AUTOR: LUKÁŠ MRÁZIK
VEDOUČÍ PRÁCE: ING. ARCH. VÁCLAV AULICKÝ
FAKULTA ARCHITEKTURY ČVUT 2011/12



OBCHODNÍ DŮM NOVÁ TRŽNICE, KARLOVY VARY STRUKTURA PRÁCE

ANALÝZA ÚZEMÍ

ANALÝZA SE ZABÝVÁ ŠIRŠÍMI URBANISTICKÝMI SOUVISLOSTMI. ZKOUMÁ ROZLOŽENÍ OBCHODŮ VE MĚSTĚ, JEJICH VZTAHY. JAKÉ JSOU KLADY A ZÁPORY SOUČASNÉHO STAVU. ANALYZUJE MÍSTO Z HLEDISKA ZAMÝŠLENÉ FUNKCE - OBCHODNÍHO DŮMU. V ANALÝZE JSOU PŘEDLOŽENY DŮVODY PRO TUTO VARIANTU VYUŽITÍ ÚZEMÍ.

KONCEPT OBCHODU

KONCEPT ŘEŠÍ USPOŘÁDÁNÍ OBCHODNÍCH PLOCH V OBJEKTU A JEJICH ROZDĚLENÍ. APLIKUJÍ SE ZDE ZAVEDENÉ PRINCIPY ZE ZAHRANIČÍ PRO OBCHODNÍ DŮMY TYPU DEPARTMENT STORE (NAPŘ. SELFRIDGES, COIN, etc.) S AKCENTEM NA CHARAKTER STAVBY A PŘEDEVŠÍM MÍSTO. CÍLEM KONCEPTU JE USPOŘÁDAT OBCHODNÍ PLOCHY CO NEJEFEKTIVNĚJI Z HLEDISKA EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI PROJEKTU. MAPA PATER BY MOHLA SLOUŽIT JAKO PRŮVODCE OBCHODNÍM DŮMEM.

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE SE ZABÝVÁ FINÁLNÍM ARCHITEKTONICKÝM ŘEŠENÍM STAVBY. UKAZUJE FINÁLNÍ HMOTOVÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ BUDOVY VE STAVEBNÍCH VÝKRESECH V MĚRÍTKU 1:250. ŘEŠÍ SE ZDE PŘÍLEHLÉ OKOLÍ A JEHO NÁVAZNOST NA STAVBU. STUDIE POČÍTÁ S REVITALIZACÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ TRŽNICE.

OBCHODNÍ DŮM NOVÁ TRŽNICE, KARLOVY VARY

OBSAH

- 1.01 SOCIOEKONOMICKÁ SITUACE
- 1.02 SITUACE ŠIRŠÍ VZTAHY
- 1.03 MAPA OBCHODNÍCH PLOCH
- 1.04 INTENZITA PEŠÍHO POHYBU
- 1.05 INTENZITA AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY
- 1.06 MĚSTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA
- 1.07 FOTODOKUMENTACE PARCELA
- 1.08 FOTODOKUMENTACE OKOLÍ

- 2.01 MAPA PATER -1
- 2.02 MAPA PATER 0
- 2.03 MAPA PATER 1
- 2.04 MAPA PATER 2
- 2.05 MAPA PATER 3
- 2.06 MAPA PATER 4

- 3.01 SITUACE CELKOVÁ
- 3.02 ARCHITEKTONICKÁ SITUACE
- 3.03 POHLED SEVERNÍ FASÁDA
- 3.04 POHLED ZÁPADNÍ FASÁDA
- 3.05 POHLED VÝCHODNÍ FASÁDA
- 3.06 PŮDORYS 3PP
- 3.07 PŮDORYS 2PP
- 3.08 PŮDORYS 1PP
- 3.09 PŮDORYS 1NP
- 3.10 PŮDORYS 2NP
- 3.11 PŮDORYS 3NP
- 3.12 PŮDORYS 4NP
- 3.13 PŮDORYS 5NP
- 3.14 PŮDORYS 6NP STŘECHA
- 3.15 ŘEZ 1
- 3.16 ŘEZ 2
- 3.17 ŘEZ 3
- 3.18 ŘEZ 4
- 3.19 VIZUALIZACE
- 3.20 VIZUALIZACE
- 3.21 VIZUALIZACE
- 3.22 VIZUALIZACE
- 3.23 VIZUALIZACE

ANALÝZA ÚZEMÍ

SOCIOEKONOMICKÁ SITUACE



KARLOVY VARY

STATUS	KRAJSKÉ MĚSTO
KATASTRÁLNÍ VYMĚRA	59,10 km ²
POČET OBYVATEL	51 115
ZEMĚPISNÁ ŠÍŘKA	50° 14' s.š.
ZEMĚPISNÁ DĚLKA	12° 52' v.d.
NADMORSKÁ VÝŠKA	447 m.n.m.



Karlovy Vary jsou nejmenším krajským městem v České republice. Žije zde 51 115 obyvatel, to je 16,64% z celkového počtu obyvatel v kraji. Karlovarský kraj disponuje relativně nízkou kupní silou v porovnání s ostatními kraji.

Průměrná hrubá mzda na obyvatele je 19 931 Kč a procentuální nezaměstnanost je rovna 9,86%. Je třeba vzít v potaz vysoké procento zahraničních návštěvníků, kteří pravidelně vyhledávají toto lázeňské město ke své rekreaci a tím přinášejí zahraniční kapitál do tohoto města.

SWOT ANALÝZA

STRENGTHS [silné stránky]

- > NEJVYŠŠÍ KONCENTRACE PĚŠÍHO POHYBU VE MĚSTĚ
- > VE VZDÁLENOSTI 50m K HLAVNÍ PŘESTUPNÍ STANICI MHD
- > DOBRÁ DOPRAVNÍ DOSTUPNOST (IAD)
- > VSTUPNÍ BRÁNA DO MĚSTA

WEAKNESSES [slabé stránky]

- > OTŘESNÝ STAV AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ
- > VELKÁ KONKURENCE (KOMERČNÍ PLOCHY)
- > NÍZKÁ KUPNÍ SILA
- > GLOBÁLNÍ STRACH INVESTOVAT, EKONOMICKÁ KRIZE

OPPORTUNITIES [příležitosti]

- > STÁT SE HLAVNÍ NÁKUPNÍ ZÓNOU
- > LIDÉ ZAČNOU K NÁKUPŮM VYUŽÍVAT CENTRUM, NE NÁKUPNÍ CENTRA NA PERIFERII
- > SNÍŽENÍ IAD (individuální automobilové dopravy)
- > FORMOVÁNÍ VSTUPNÍ BRÁNY DO MĚSTA, TVORBA MODERNÍHO OBRAZU MĚSTA

THREATS [hrozby]

- > ZAHUŠTĚNÍ TRŽNICE AUTOMOBILY, Z OKOLÍ SE STANE VELKÉ PARKOVIŠTĚ
- > NESPOLUPRÁCE OKOLÍ
- > JINÁ KONCEPCE DOPRAVY, PŘESUN STANICE TRŽNICE



vizuální projekt od Fazio

ZÁMĚR

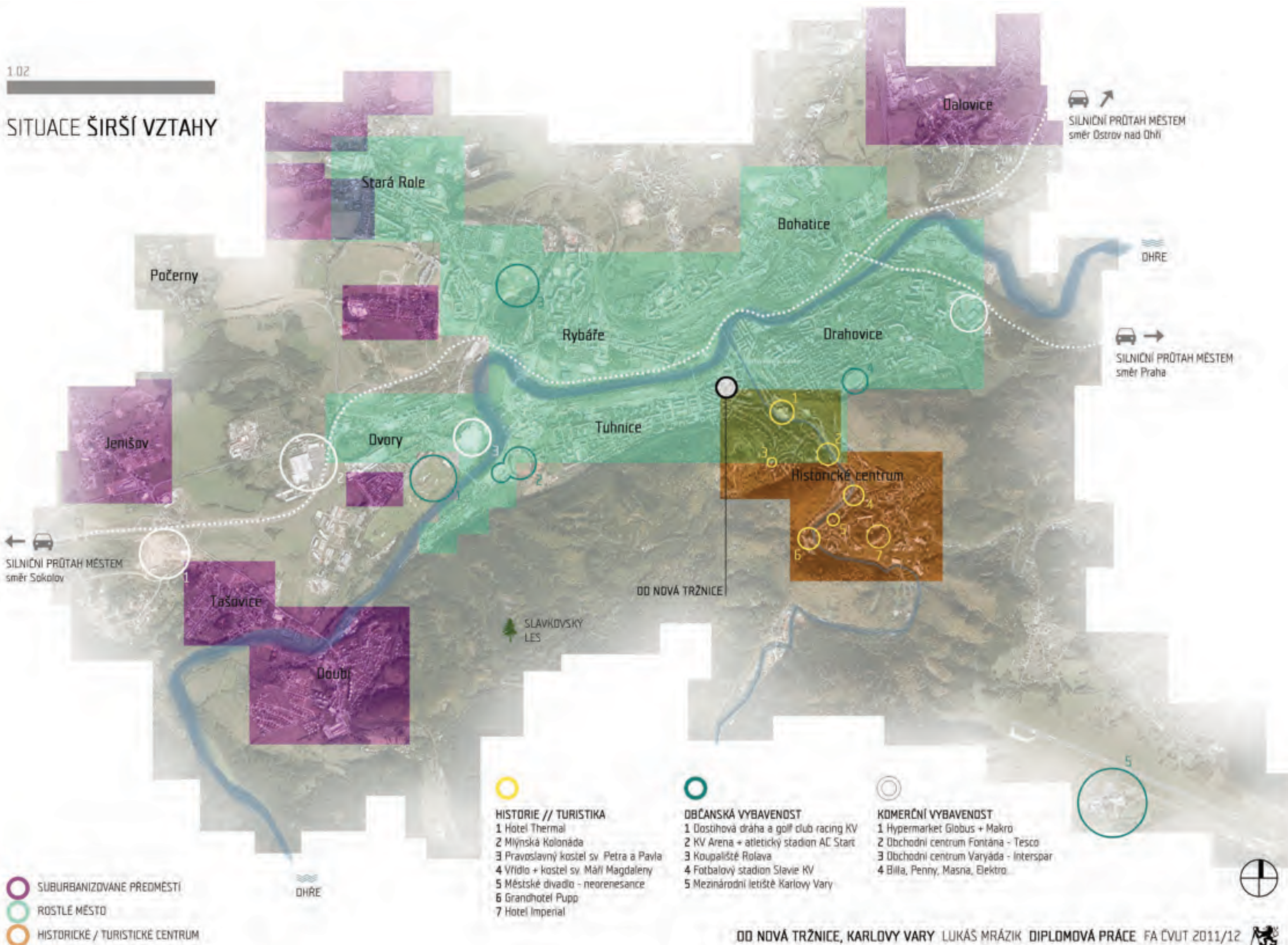
V posledních letech se nová výstavba realizuje převážně v odvětví bytových a rodinných domů, přestože zahraniční (převážně ruský) kapitál ve městě oslabuje. V residenční čtvrti Na Vyhliďce vznikly 4 projekty bytových domů a další se připravují. Byl zrekonstruován lázeňský dům Quisisana. Stavební aktivita města (kraje) stagnuje po výstavbě administrativního areálu Krajského úřadu. Poslední aktivitou města byla rekonstrukce pěší zóny na kolonádě. Výstavba obchodních center a obchodů obecně se zastavila v roce 2008, po stavbě silničního průtahu městem.

Nájem v nebytových plochách v Karlových Varech se pohybují v řádech stovek korun českých na metr čtvereční za měsíc. Konkrétně obchodní plocha v lázních, v blízkosti kolonády se pronajímá za 1000 Kč/m²/měsíc, ty úplně nejlukrativnější místa mohou výšpat až na hodnotu 1500 Kč/m²/měsíc. Kancelářská plocha v centru města (například třída TGM) stojí až 400 Kč/m²/měsíc, ziskat do pronájmu v těchto místech obchodní plochu vyjde až na 1000 Kč/m²/měsíc. Nájem v ulici Moskevská (také ulice kde funguje synergie obchodů) přijde na 500 Kč/m²/měsíc, je třeba vzít v potaz, že na Moskevské se soustředí obchodní aktivita druhého řádu, tj. elektro, sport, domácí potřeby. Obchody s oblečením, rychlé občerstvení, banky atp. se vyskytují převážně v ulicích TGM, Davida Bechera a Zeyerova. Při pohledu do mapy je zřejmé, že čím blíže se nachází místo autobusovému nádraží Tržnice, nebo Vřídla, tím větší nájem je požadován. Z tohoto hlediska se jedná o nejlukrativnější obchodní plochu v Karlových Varech, která v případě, že zde vznikne obchodní dům, bude lákat nakupující i prodejce koncentrací služeb a obchodů do jednoho místa.

Místo zamýšleného záměru, tedy parcela č. 2321, se nachází přímo naproti autobusovému nádraží Tržnice. Tento bod je průsečíkem všech linek městské hromadné dopravy a tím pádem generuje každý den obrovské množství lidí, především pěších. Jedná se o centrální přestupní zastávku, kde stávají i některé meziměstské linky. I přes tuto expozici, se na dané parcele již od doby Sametové revoluce nestaví a to díky nevyjasněným majetkovým poměrům. Ivo Duřada, vlastník parcely, která je přiružena k Národnímu domu (kulturní památka) dlouhou dobu s pozemkem spekuloval a nezačal s plánovanou a slibovanou rekonstrukcí Národního domu. Po vleklých soudních procesech byl pozemek znovu převeden na město a to ho za symbolickou cenu prodala společnost Eltada. Tato společnost se zavázala, že zrekonstruuje Národní dům. Plánovaná rekonstrukce počítá s transformací Národního domu na hotel a v původním plánu byla i rozšíření hotelu. Z tohoto rozšíření již sešlo a investar plánuje navrhnout na daný pozemek obchodní a administrativní funkci. Spekuluje se také o multiplexu, to především v souvislosti s Mezinárodním filmovým festivalem.



SITUACE ŠIRŠÍ VZTAHY



SILNIČNÍ PRŮTAH MĚSTEM
směr Sokolov

SILNIČNÍ PRŮTAH MĚSTEM
směr Ostrov nad Ohří

SILNIČNÍ PRŮTAH MĚSTEM
směr Praha

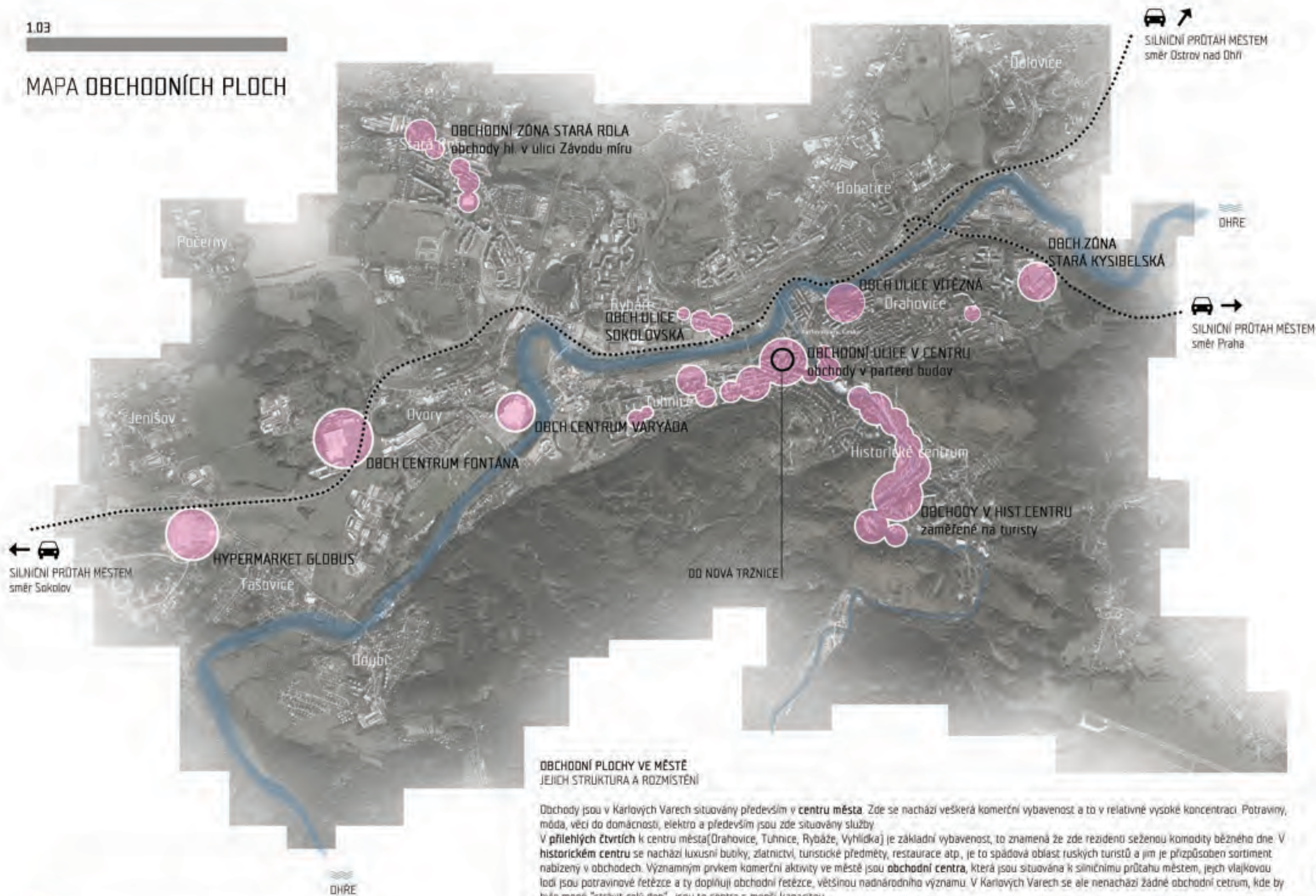
- SUBURBANIZOVANÉ PŘEDMĚSTÍ
- ROSTLÉ MĚSTO
- HISTORICKÉ / TURISTICKÉ CENTRUM

- HISTORIE // TURISTIKA
- 1 Hotel Thermal
- 2 Mlýnská Kolonáda
- 3 Pravoslavný kostel sv. Petra a Pavla
- 4 Vřídlo + kostel sv. Máří Magdaleny
- 5 Městské divadlo - neorenesance
- 6 Grandhotel Pupp
- 7 Hotel Imperial

- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- 1 Dostihová dráha a golf club racing KV
- 2 KV Arena + atletický stadion AC Start
- 3 Koupaliště Rolava
- 4 Fotbalový stadion Slavie KV
- 5 Mezinárodní letiště Karlovy Vary

- KOMERČNÍ VYBAVENOST
- 1 Hypermarket Globus + Makro
- 2 Obchodní centrum Fontána - Tesco
- 3 Obchodní centrum Varyáda - Interspar
- 4 Billa, Penny, Masna, Elektro

MAPA OBCHODNÍCH PLOCH



OBCHODNÍ PLOCHY VE MĚSTĚ JEJICH STRUKTURA A ROZMÍSTĚNÍ

Obchody jsou v Karlových Varech situovány především v **centru města**. Zde se nachází veškerá komerční vybavenost a to v relativně vysoké koncentraci. Potraviny, móda, věci do domácnosti, elektro a především jsou zde situovány služby.

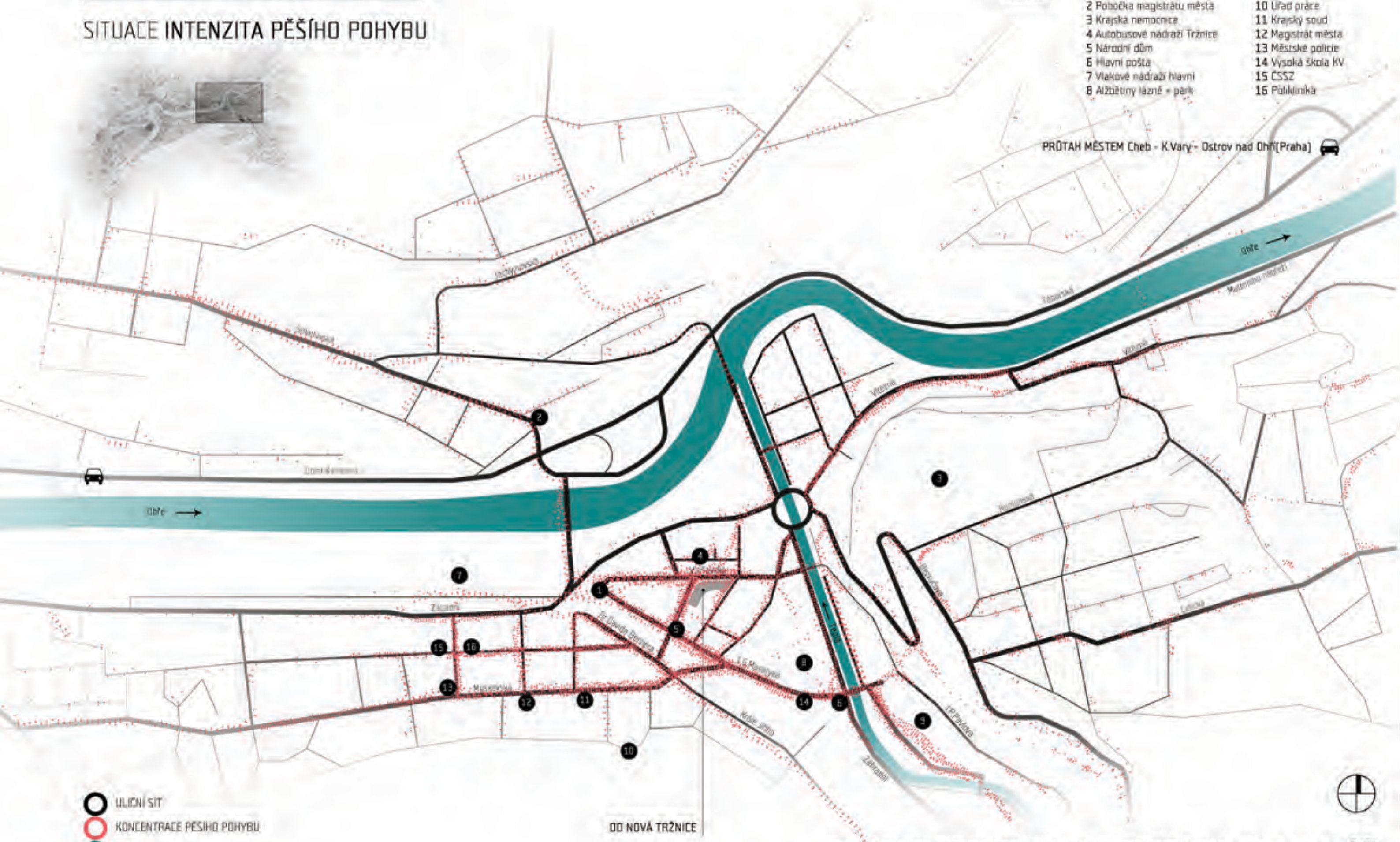
V **přílehlých čtvrtích** k centru města (Drahovice, Tuhnice, Rybáře, Vyhledka) je základní vybavenost, to znamená že zde rezidenti seženou komodity běžného dne. V **historickém centru** se nachází luxusní butiky, zlatnictví, turistické předměty, restaurace atp., je to spádová oblast ruských turistů a jim je přizpůsoben sortiment nabízený v obchodech. Významným prvkem komerční aktivity ve městě jsou **obchodní centra**, která jsou situována k silničnímu průtahu městem, jejich vlajkovou lodí jsou potravinové řetězce a ty doplňují obchodní řetězce, většinou nadnárodního významu. V Karlových Varech se ale nenachází žádné obchodní centrum, kde by bylo možné "strávit celý den", jsou to centra s menší kapacitou.

SITUACE INTENZITA PĚŠÍHO POHYBU

LEGENDA:

- 1 Muzeum Becherovky
- 2 Pobočka magistrátu města
- 3 Krajská nemocnice
- 4 Autobusové nádraží Tržnice
- 5 Národní dům
- 6 Hlavní pošta
- 7 Vlakové nádraží hlavní
- 8 Alžbětiny lázně + park
- 9 Hotel Thermal
- 10 Úřad práce
- 11 Krajský soud
- 12 Magistrát města
- 13 Městské policie
- 14 Vysoká škola KV
- 15 ČSSZ
- 16 Poliklinika

PRŮTAH MĚSTEM Cheb - K.Vary - Ostrov nad Ohří (Praha)



- ULIČNÍ SÍŤ
- KONCENTRACE PĚŠÍHO POHYBU
- ŘEKA

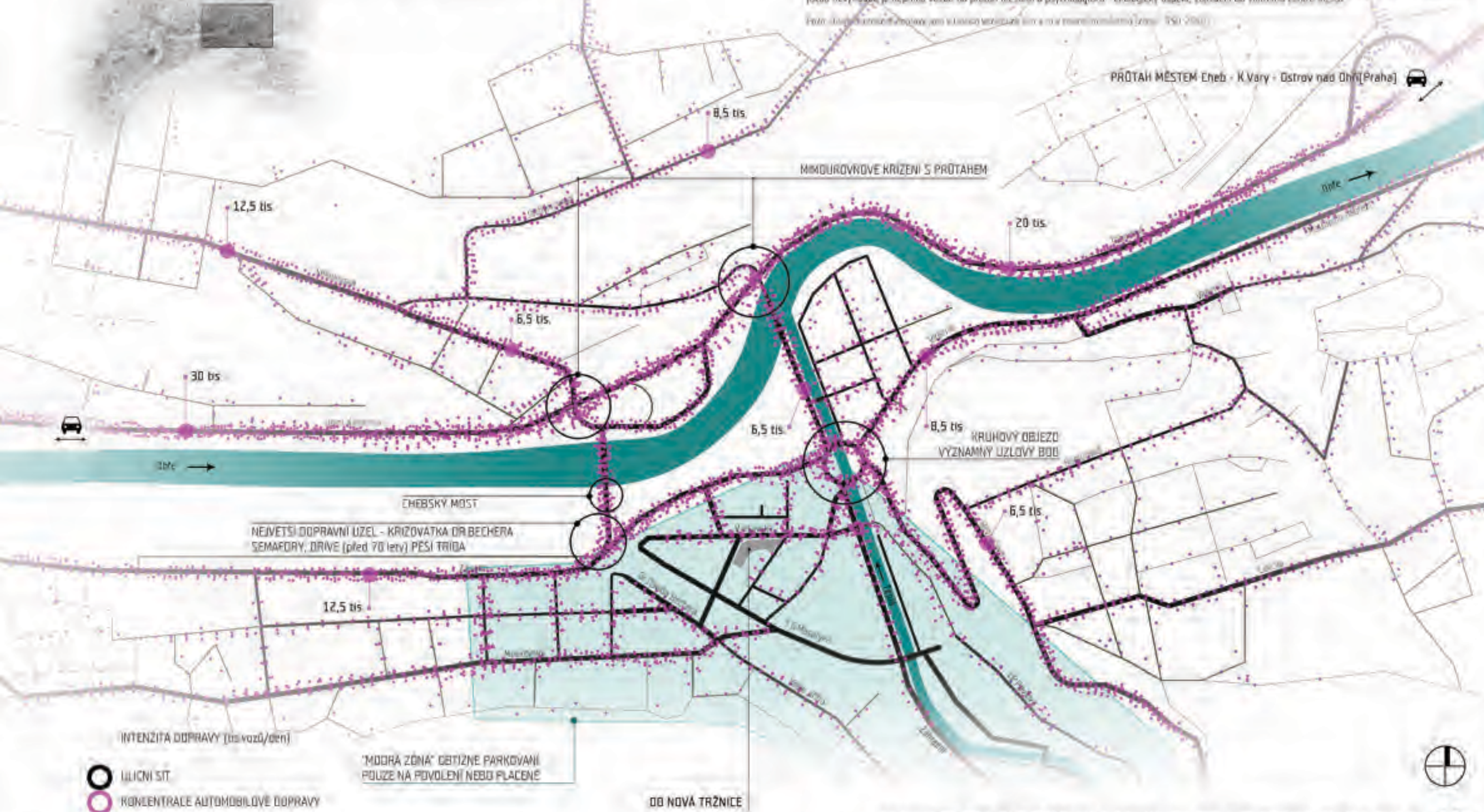
OD NOVÁ TRŽNICE



SITUACE INTENZITA AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY

Město Karlovy Vary v posledních 12 letech udělalo několik opatření pro snížení dopravní zátěže v centru města a eliminaci dopravních zátek. Důležitě dopravní stavby v tomto ohledu jsou **okružní objezd** v centru města (dříve byla světelná, včetně zaplněná křižovatka) a **průtah městem** (součást silnice R6). Problém intenzity dopravy je více psychologický než technický. Průtah převzal zcela meziměstskou zátěž. Nakladní doprava je zcela odkloněna od centrální části města, bohužel dopravní tahy zabírají rekreační pozemky podél řeky.
Řešená lokalita se nachází v "parkovací" zóně, kam je snadný přístup pomocí IAD ale souběžně parkování (placené parkování je v podstatě vždy v dopravní) jsou nevýhodou, je nepřímá vazba na průtah městem a psychologicko-ekologický aspekt, zařízení do vnitřního terénu města.

Foto: Google Earth, mapy.cz, vlastní fotografie autora a data měřeni mobilními (zdroj: TSI 2011)



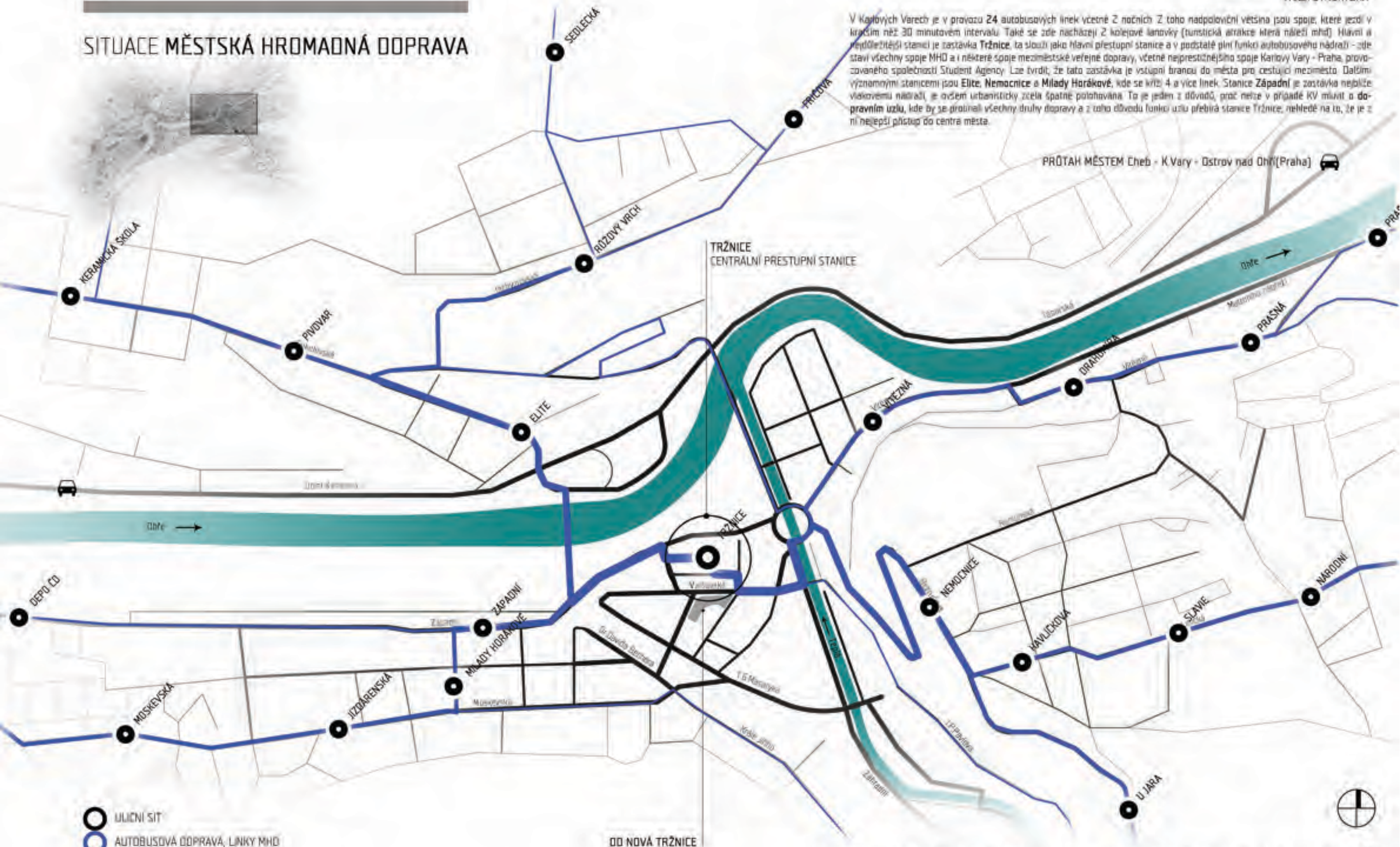
- ULIČNÍ SÍŤ
- KONCENTRACE AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY
- ŘEKA

"MODRÁ ZÓNA" OBTÍŽNÉ PARKOVÁNÍ
POUZE NA POVOLENÍ NEBO PLACENÉ

OO NOVÁ TRŽNICE

SITUACE MĚSTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA

V Karlových Varech je v provozu 24 autobusových linek včetně 2 nočních. Z toho nadpoloviční většina jsou spoje, které jezdí v kratším než 30 minutovém intervalu. Také se zde nacházejí 2 kolejové lanovky (turistická atrakce která náleží MHD). Hlavní a nejdůležitější stanicí je zastávka Tržnice, ta slouží jako hlavní přestupní stanice a v podstatě plní funkci autobusového nádraží - zde stávají všechny spoje MHD a i některé spoje meziměstské veřejné dopravy, včetně neprestičnějšího spoje Karlovy Vary - Praha, provozovaného společností Student Agency. Lze tvrdit, že tato zastávka je vstupní branou do města pro cestující meziměsta. Dalšími významnými stanicemi jsou Elite, Nemocnice a Milady Horákové, kde se kříží 4 a více linek. Stanice Západní je zastávka nejbližší vlakovému nádraží, je ovšem urbanisticky zcela špatně polohována. To je jeden z důvodů, proč nelze v případě KV mluvit o dopravním uzlu, kde by se protínaly všechny druhy dopravy a z toho důvodu funkci uzlu přebírá stanice Tržnice, nehledě na to, že je z ní nejlepší přístup do centra města.



- ULIČNÍ SÍŤ
- AUTOBUSOVÁ DOPRAVA, LINKY MHD
- ŘEKA

FOTODOKUMENTACE

SOUČASNÝ STAV - PARCELA



FOTODOKUMENTACE

SOUČASNÝ STAV - OKOLÍ



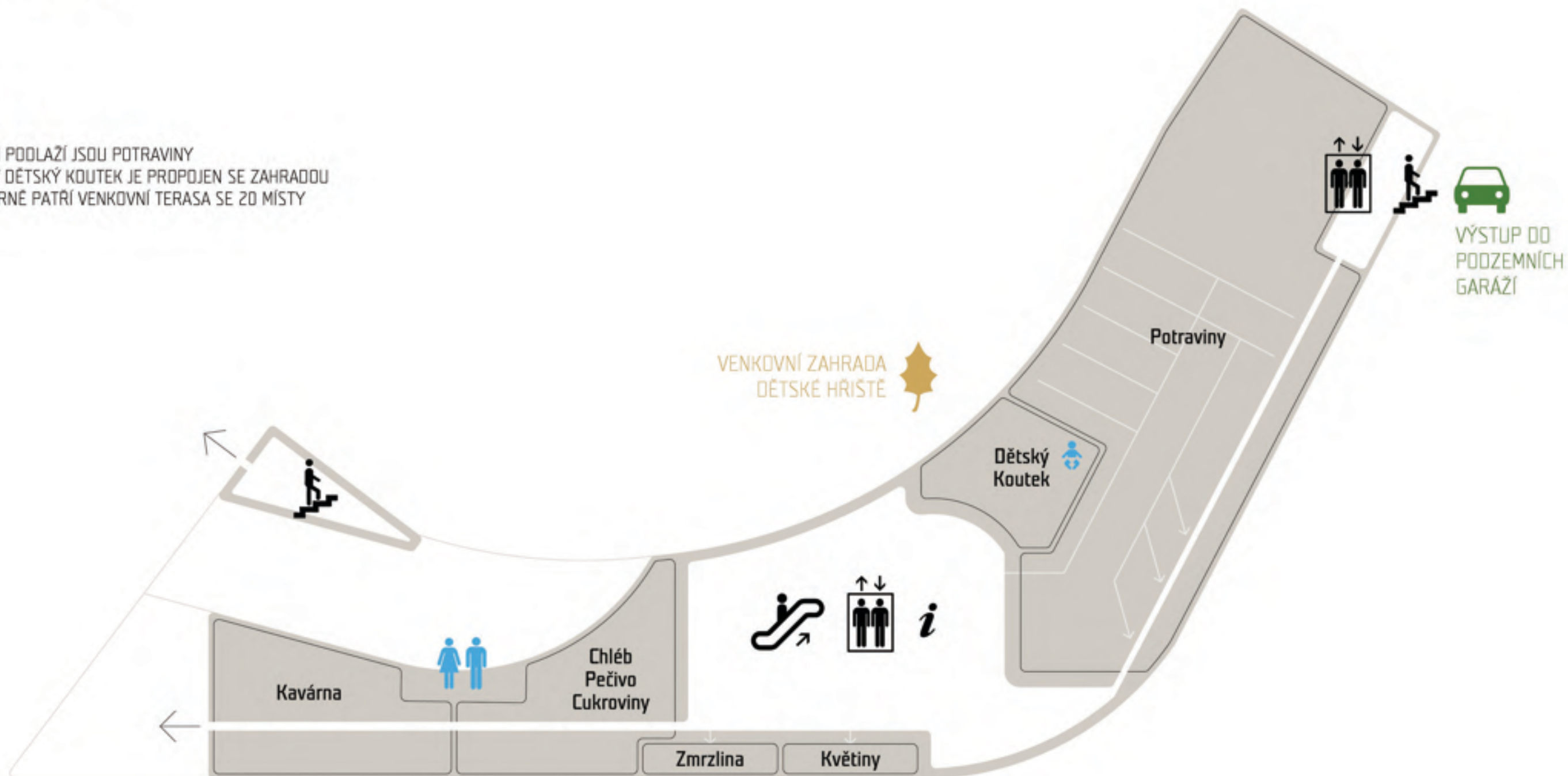


KONCEPT OBCHODU

MAPA PATER 1PP

-1

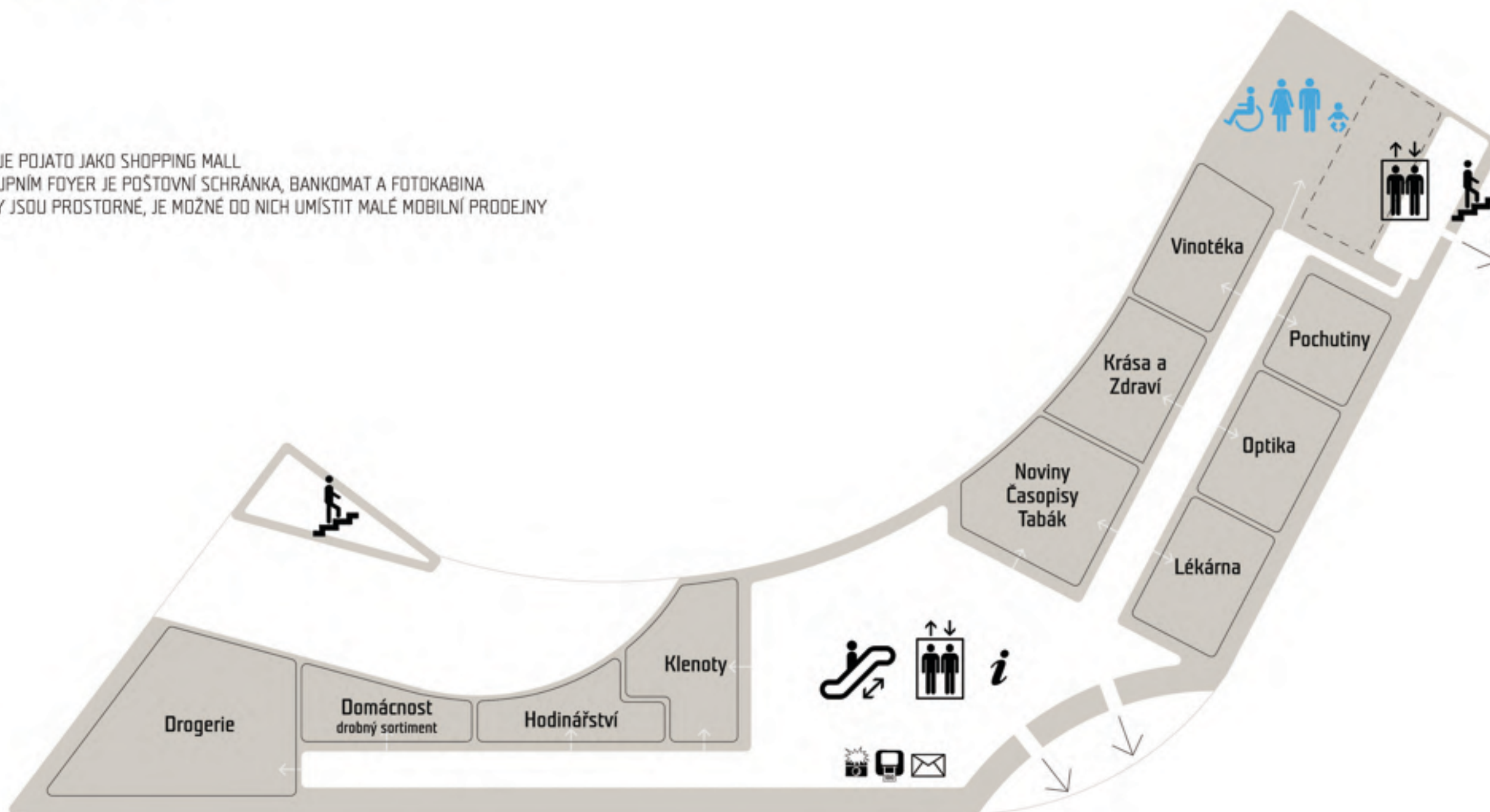
MOTIVEM PODLAŽÍ JSOU POTRAVINY
 VEŘEJNÝ DĚTSKÝ KOUTEK JE PROPOJEN SE ZAHRADOU
 KE KAVÁRNĚ PATŘÍ VENKOVNÍ TERASA SE 20 MÍSTY



MAPA PATER 1NP

0

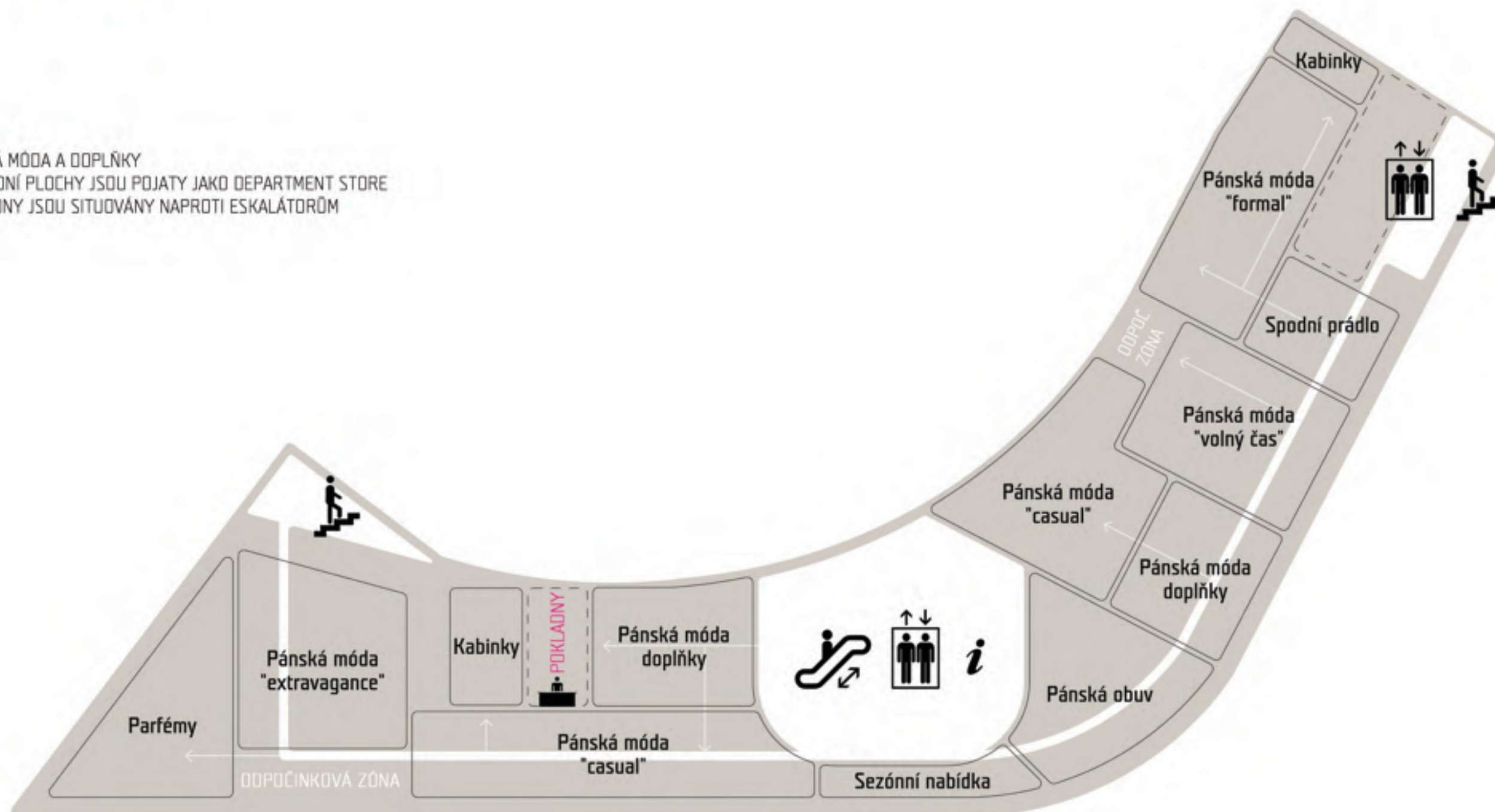
PATRO JE POJATO JAKO SHOPPING MALL.
 VE VSTUPNÍM FOYER JE POŠTOVNÍ SCHRÁNKA, BANKOMAT A FOTOKABINA.
 CHOUBY JSOU PROSTORNÉ, JE MOŽNÉ DO NICH UMÍSTIT MALÉ MOBILNÍ PRODEJNY



MAPA PATER 2NP

1

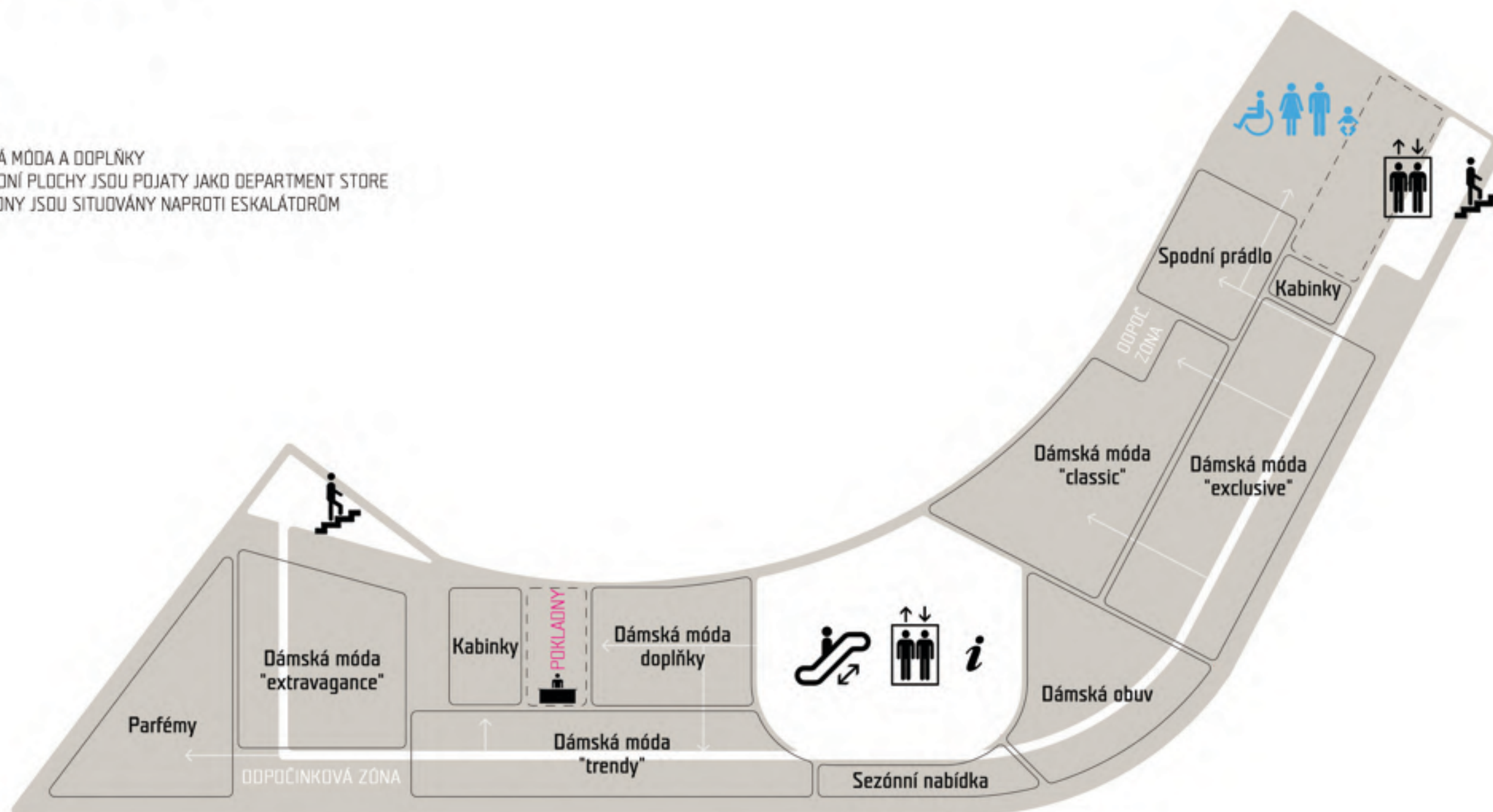
PÁNSKÁ MÓDA A DOPLŇKY
 OBCHODNÍ PLOCHY JSOU POJATY JAKO DEPARTMENT STORE
 POKLADNY JSOU SITUOVÁNY NAPROTI ESKALÁTORŮM



MAPA PATER 3NP

2

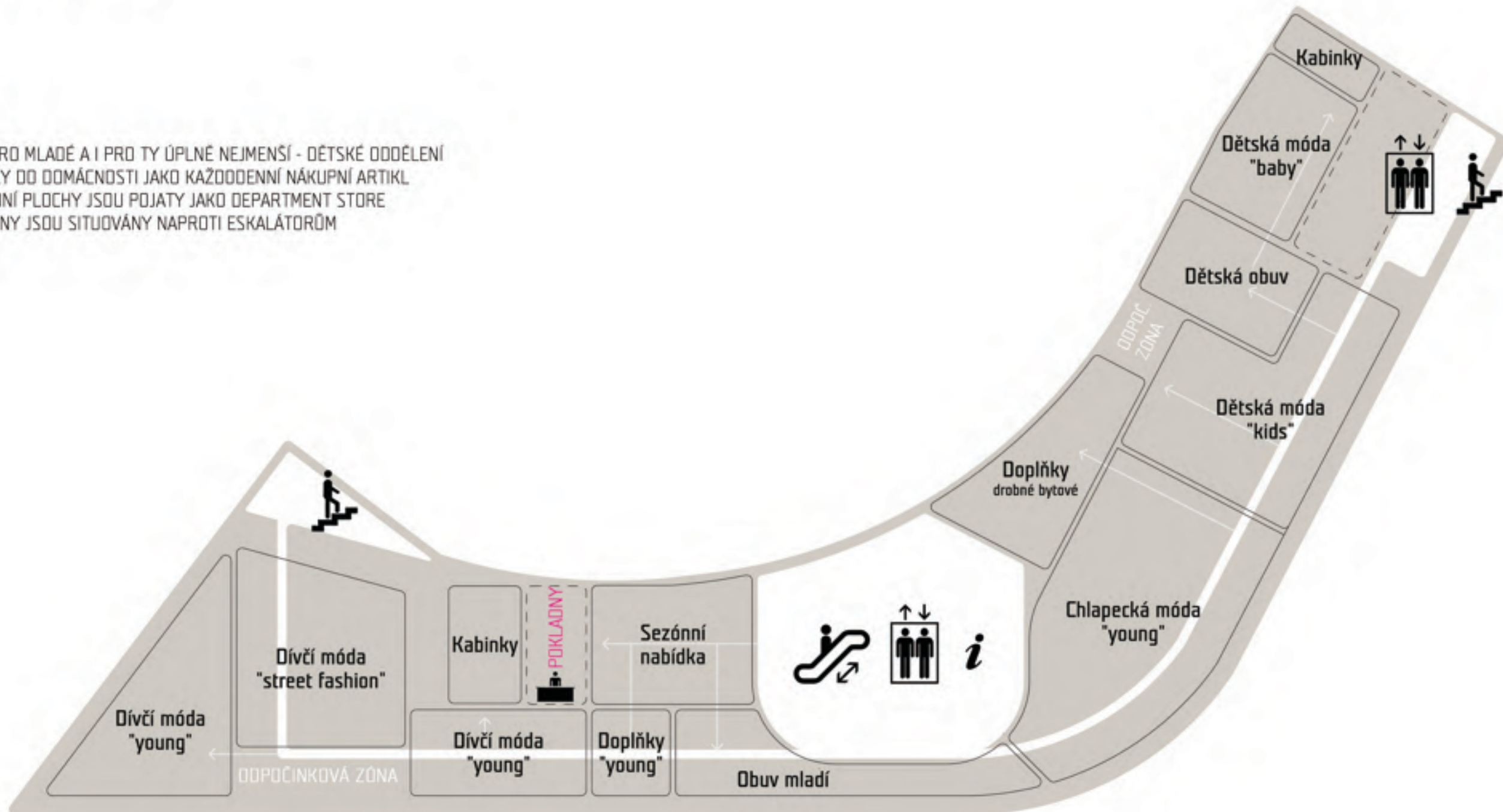
DÁMSKÁ MÓDA A DOPLŇKY
 OBCHODNÍ PLOCHY JSOU POJATY JAKO DEPARTMENT STORE
 POKLADNY JSOU SITUOVÁNY NAPROTI ESKALÁTORŮM



MAPA PATER 4NP

3

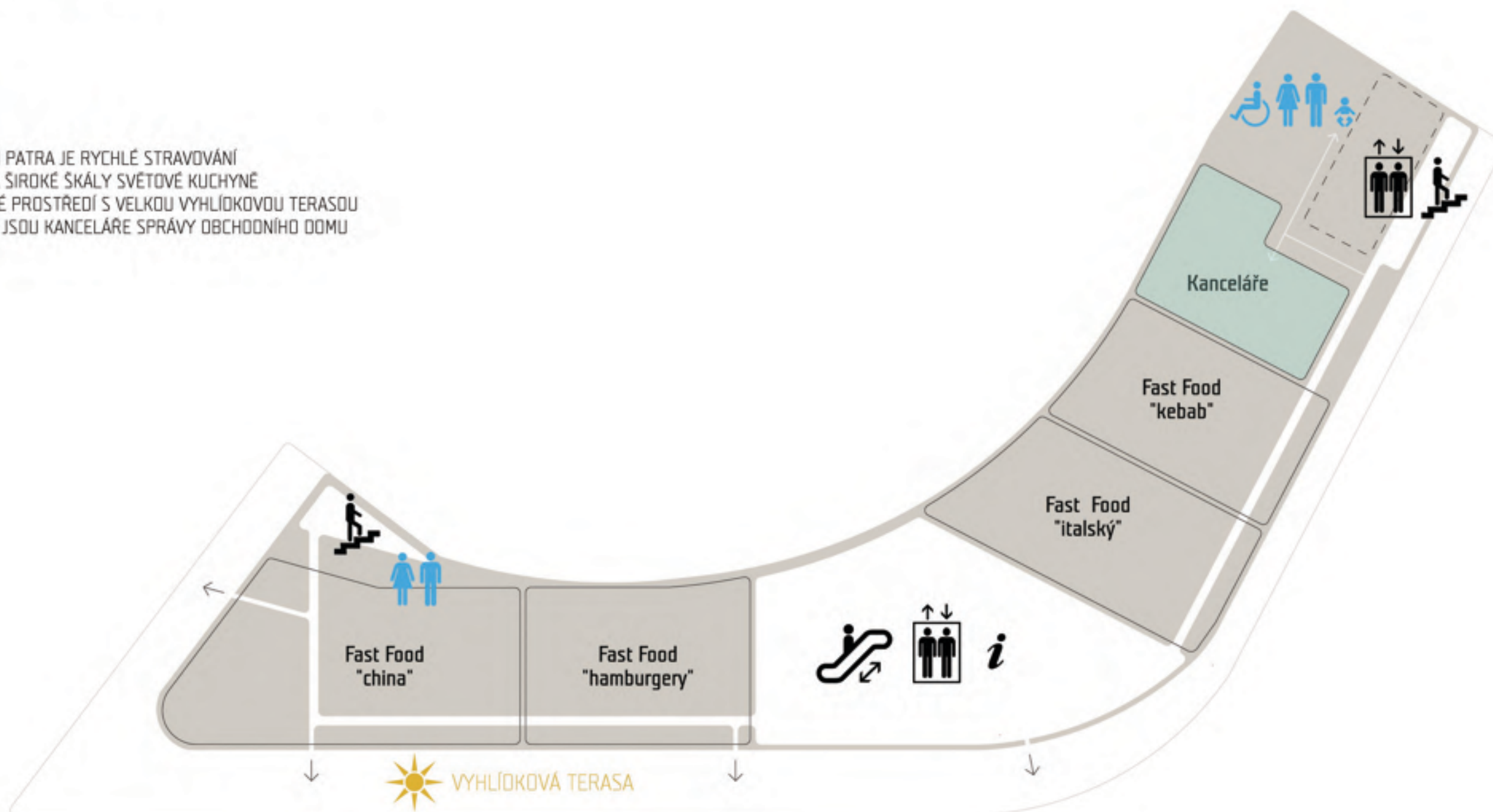
MÓDA PRO MLADÉ A I PRO TY ÚPLNĚ NEJMENŠÍ - DĚTSKÉ ODDĚLENÍ
 DOPLŇKY DO DOMÁCNOSTI JAKO KAŽDODENNÍ NÁKUPNÍ ARTIKL
 OBCHODNÍ PLOCHY JSOU POJATY JAKO DEPARTMENT STORE
 POKLADNY JSOU SITUOVÁNY NAPROTI ESKALÁTORŮM



MAPA PATER 5NP

4

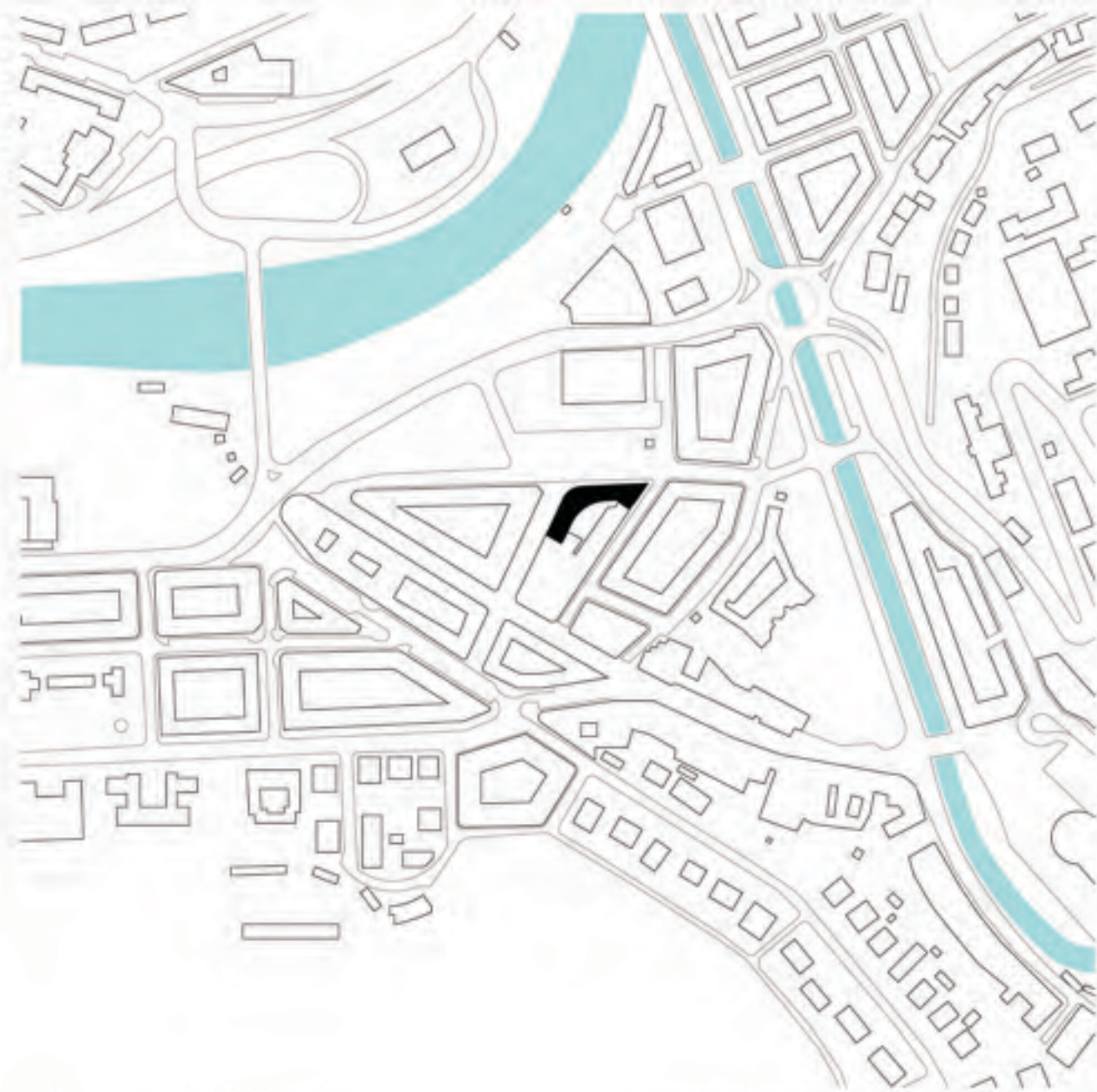
MOTIVEM PATRA JE RYCHLÉ STRAVOVÁNÍ
 NABÍDKA ŠIROKÉ ŠKÁLY SVĚTOVÉ KUCHYNE
 PŘÍJEMNÉ PROSTŘEDÍ S VELKOU VYHLÍDKOVOU TERASOU
 V PATŘE JSOU KANCELÁŘE SPRÁVY OBCHODNÍHO DOMU





ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

SITUACE CELKOVÁ

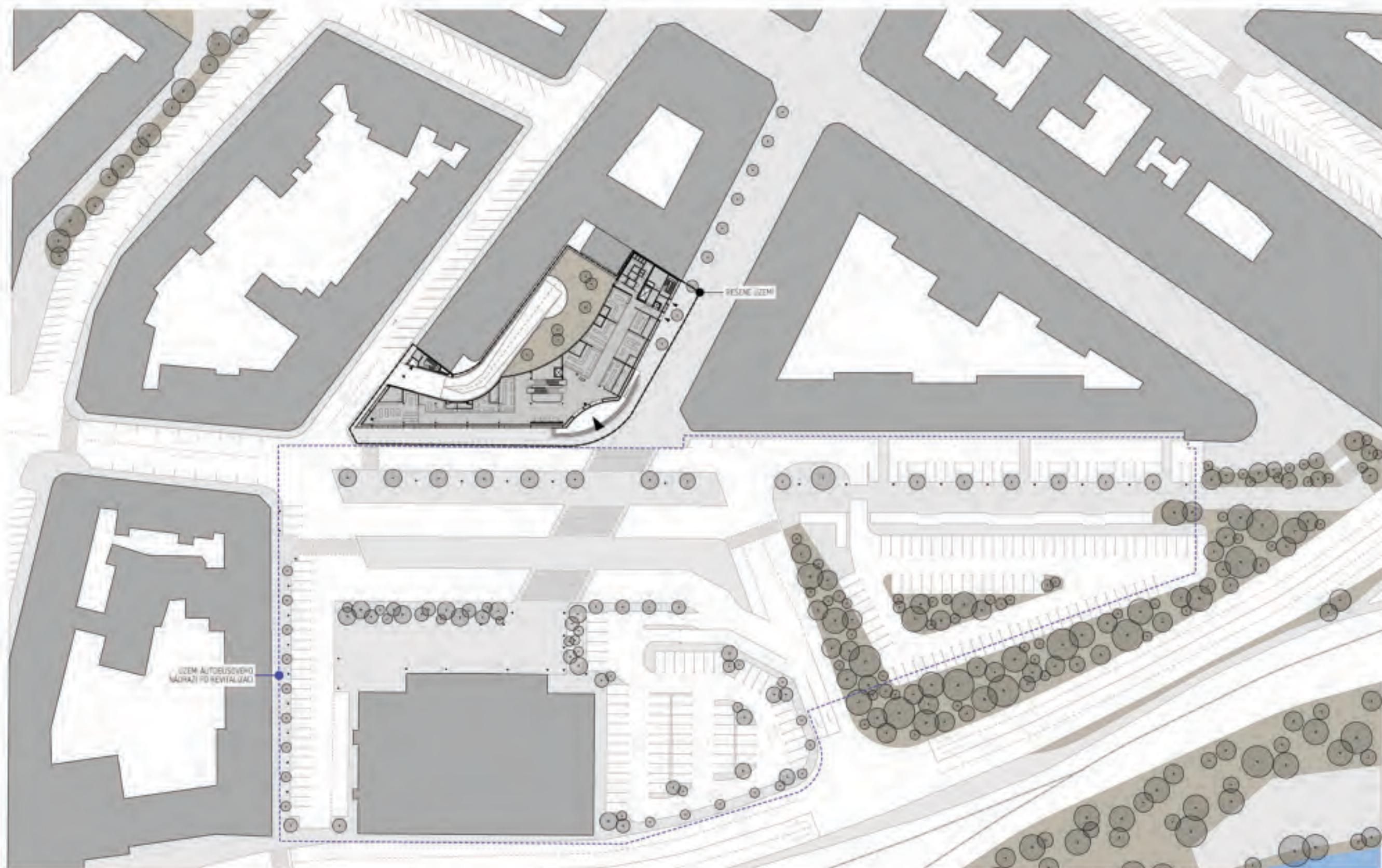


1 M 1:5000



1 M 1:2000

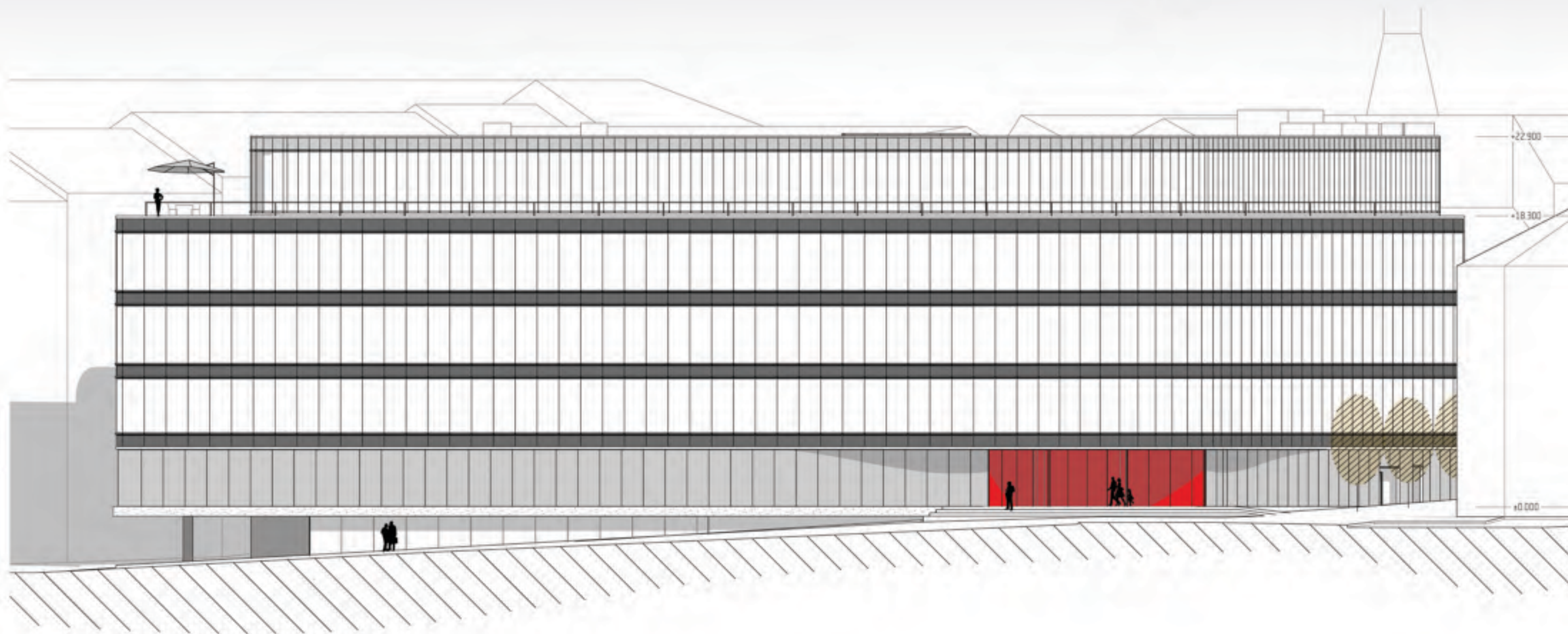
ARCHITEKTONICKÁ SITUACE



3.03

POHLED

SEVERNÍ FASÁDA



ul. Jugoslávská

obchodní dům Nová Tržnice

ul. Zeyerova

±0.000=442.126 m.n.m. b.p.v.



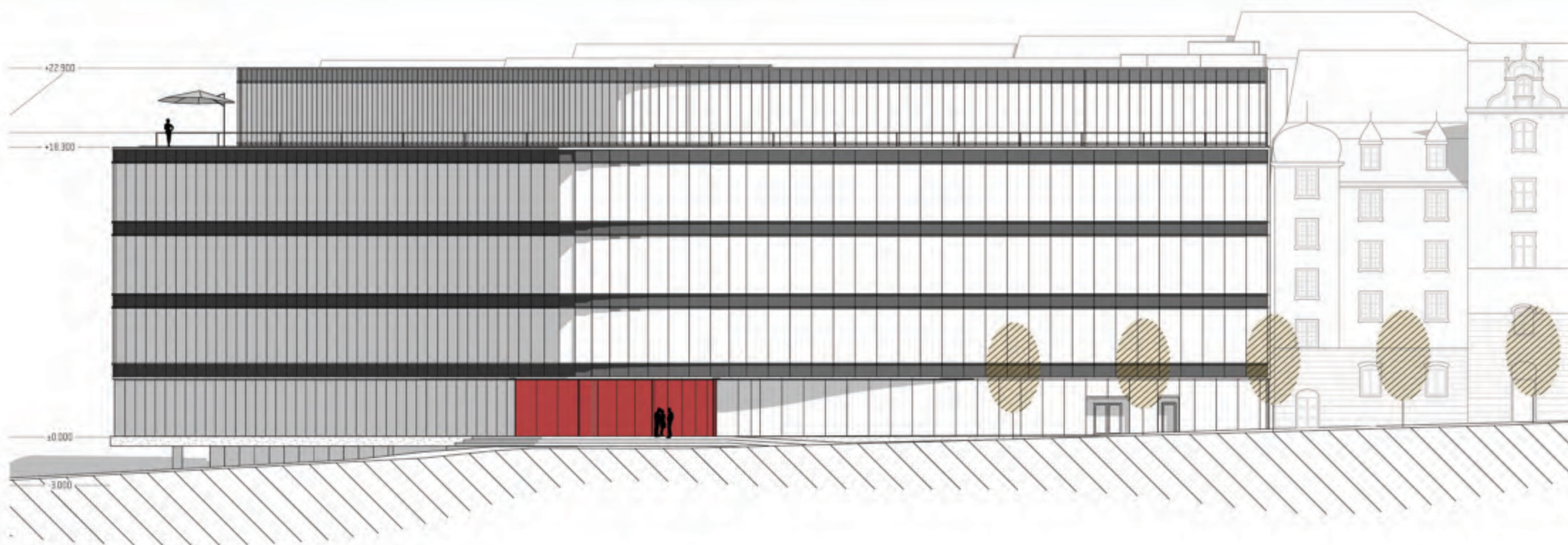
M 1:250



3.04

POHLED

ZÁPADNÍ FASÁDA



ul. Varšavská

obchodní dům Nová Tržnice

Národní dům

±0.000=442.126 m.n.m. b.p.v.



M 1:250

3.05

POHLED

VÝCHODNÍ FASÁDA



Národní dům

městské sídlo O2 Telefonica, administrativní funkce

obchodní dům Nová Tržnice

ul. Varšavská

±0.000=442.126 m.n.m. b.p.v.



M 1:250

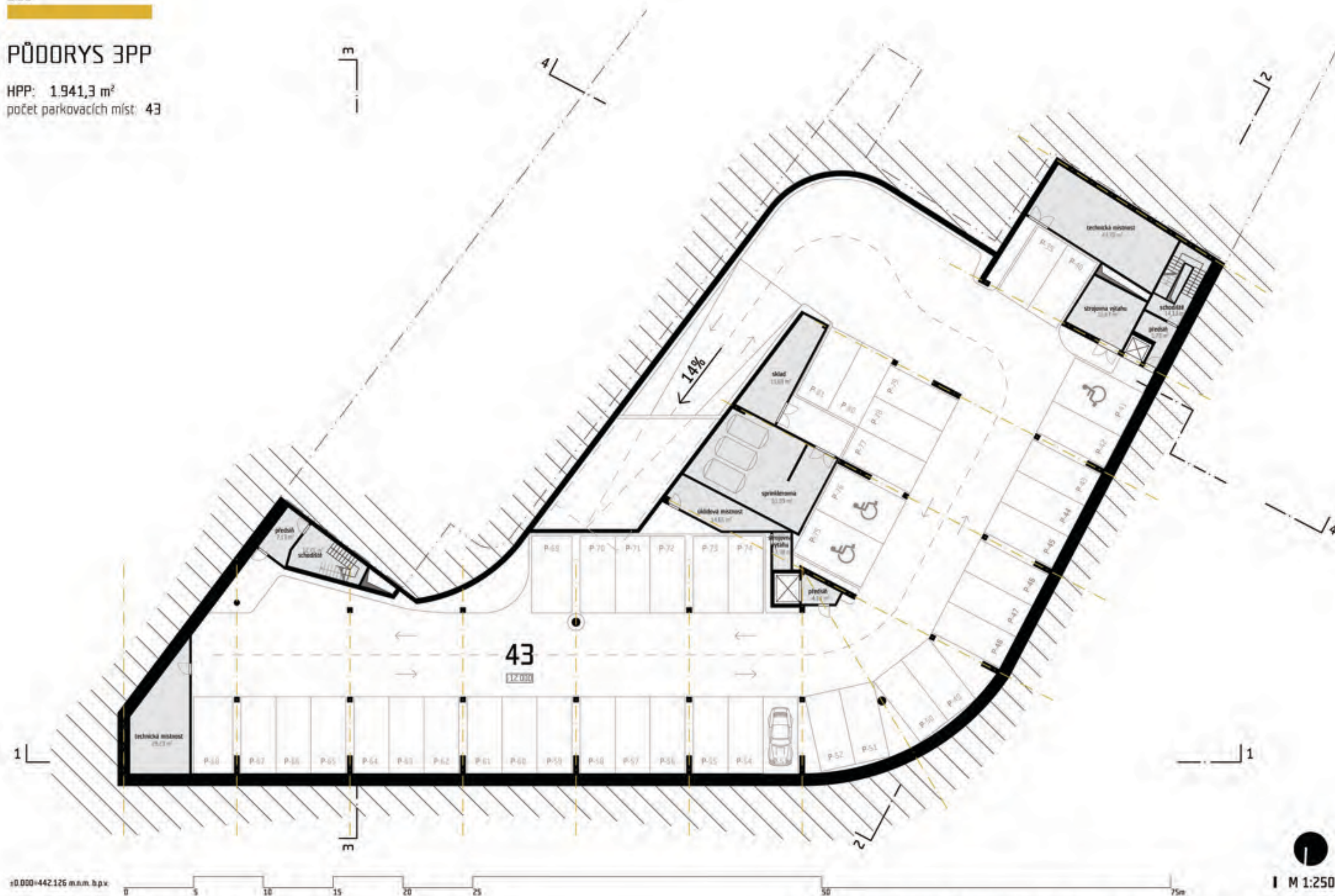


3.06

PŮDORYS 3PP

HPP: 1.941,3 m²

počet parkovacích míst: 43



±0.000=442.126 m.n.m. b.p.v.

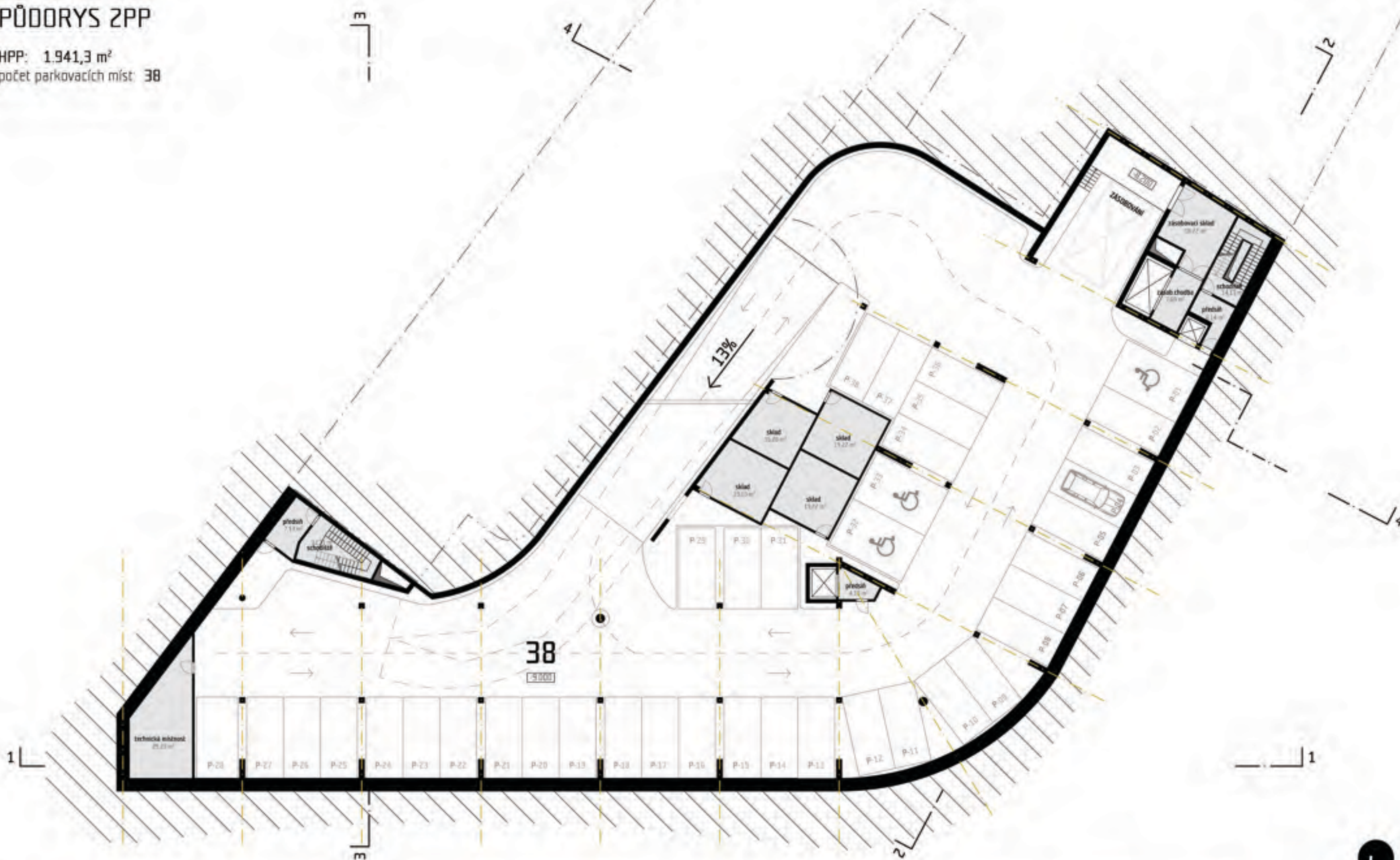
M 1:250

3.07

PŮDORYS ZPP

HPP: 1.941,3 m²

počet parkovacích míst: 38



±0000=442.126 mnm b.p.v.



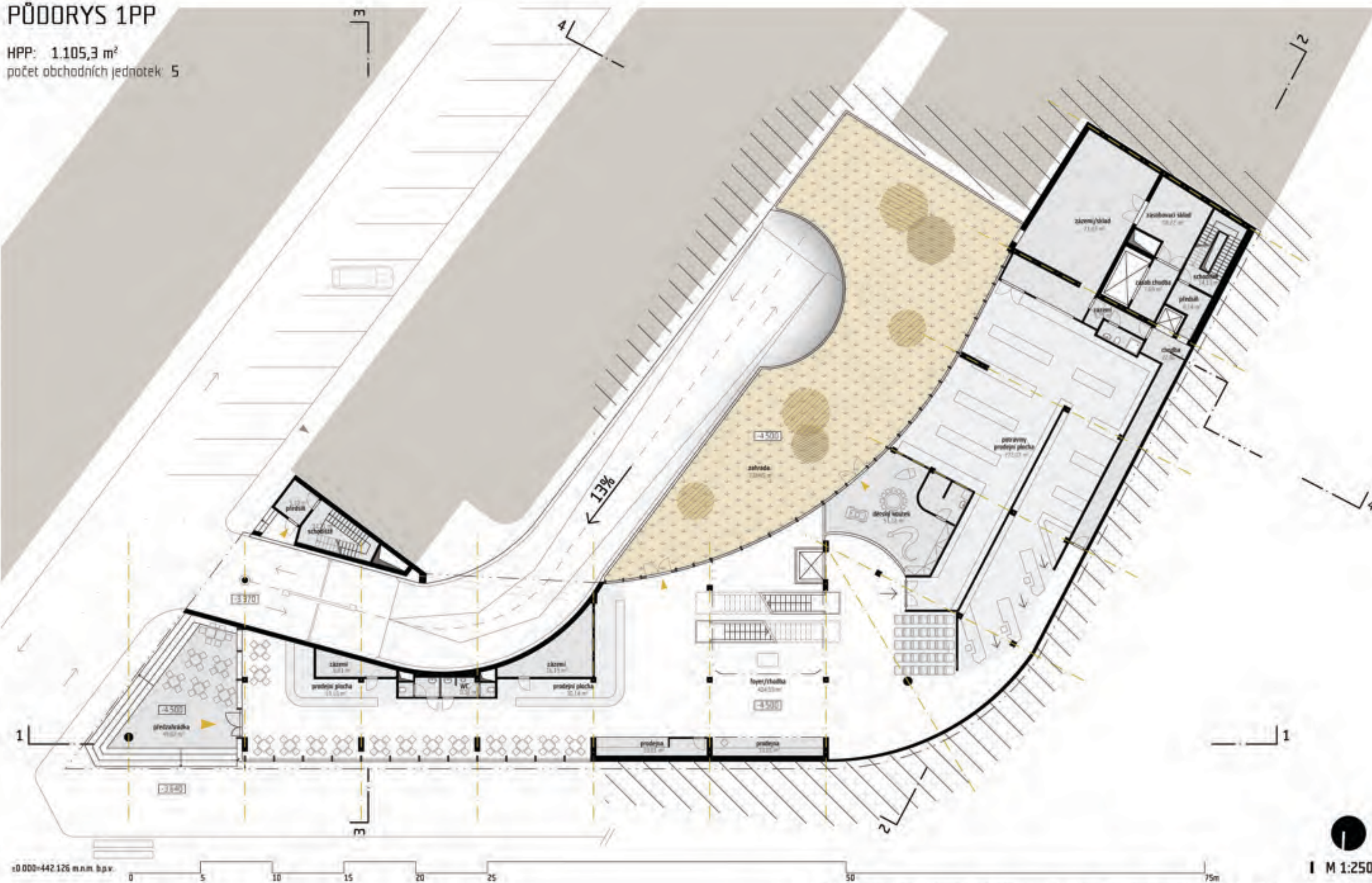
M 1:250

3.08

PŮDORYS 1PP

HPP: 1.105,3 m²

počet obchodních jednotek: 5



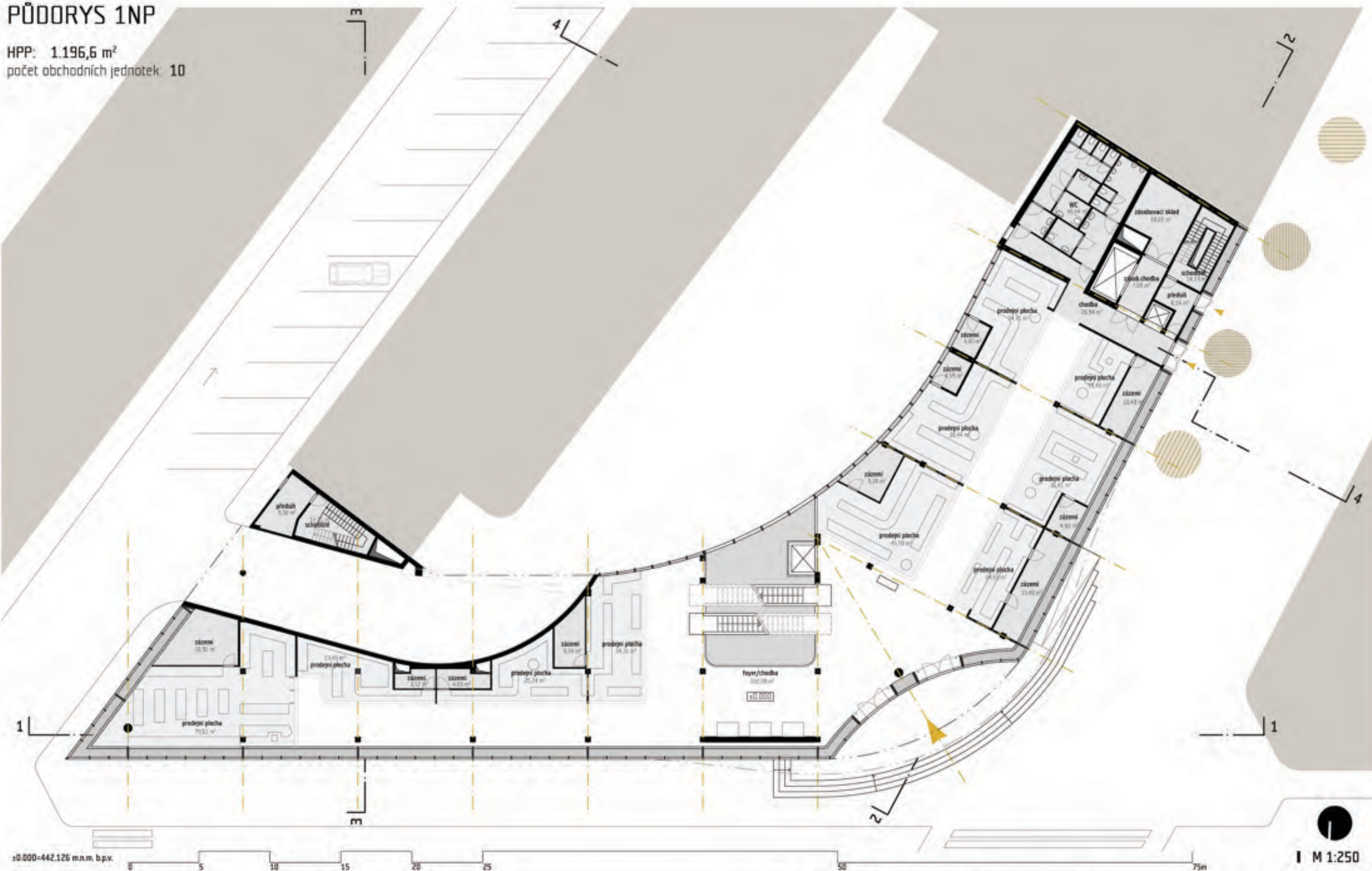
±0000=442.126 m.n.m. b.p.v.

M 1:250

3.09

PŮDORYS 1NP

HPP: 1.196,6 m²
počet obchodních jednotek: 10



±0.000=442.126 mm.b.p.v.

M 1:250

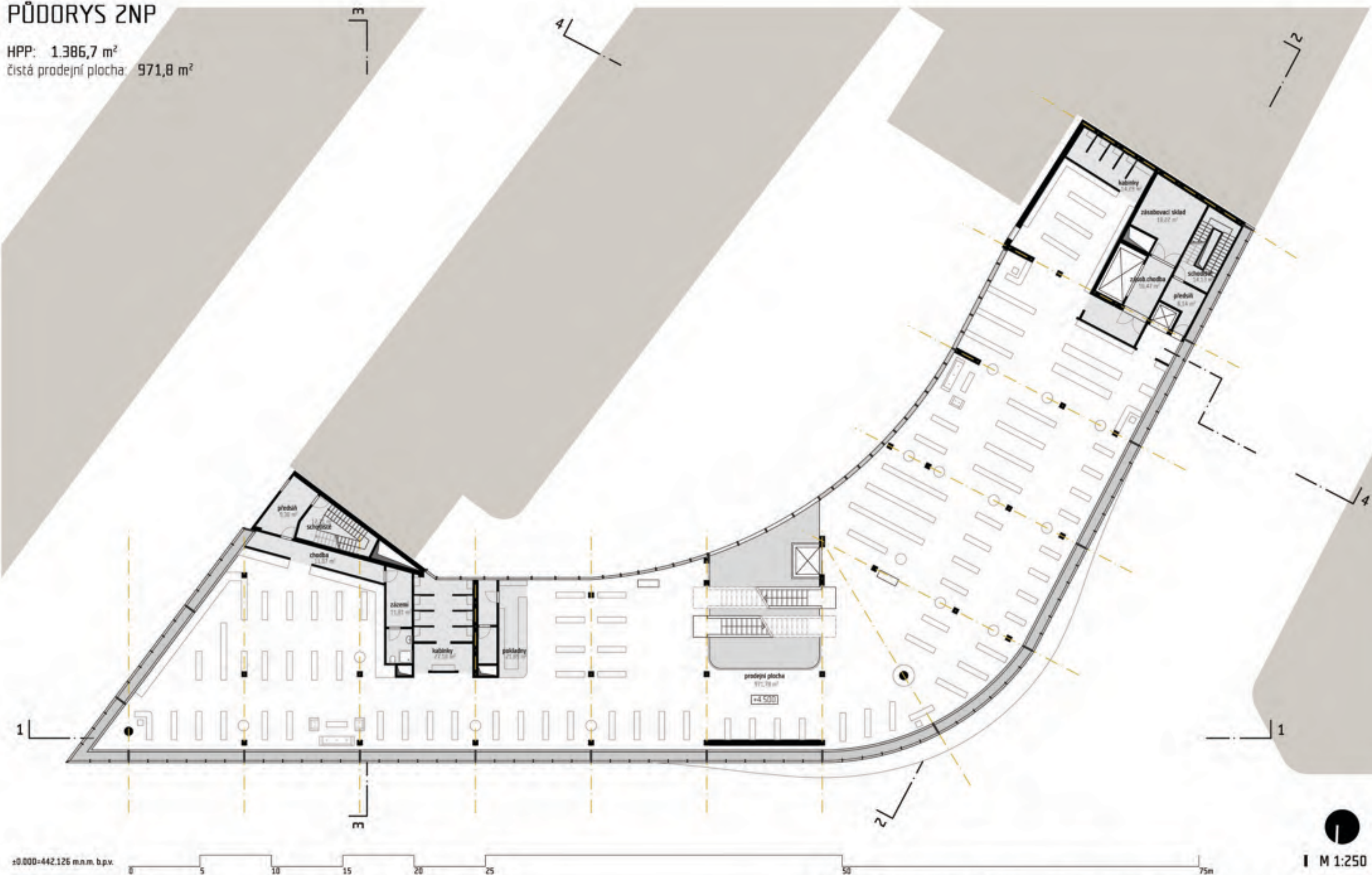


3.10

PŮDORYS 2NP

HPP: 1.386,7 m²

čistá prodejní plocha: 971,8 m²



±0.000=442.126 m.n.m. b.p.v.

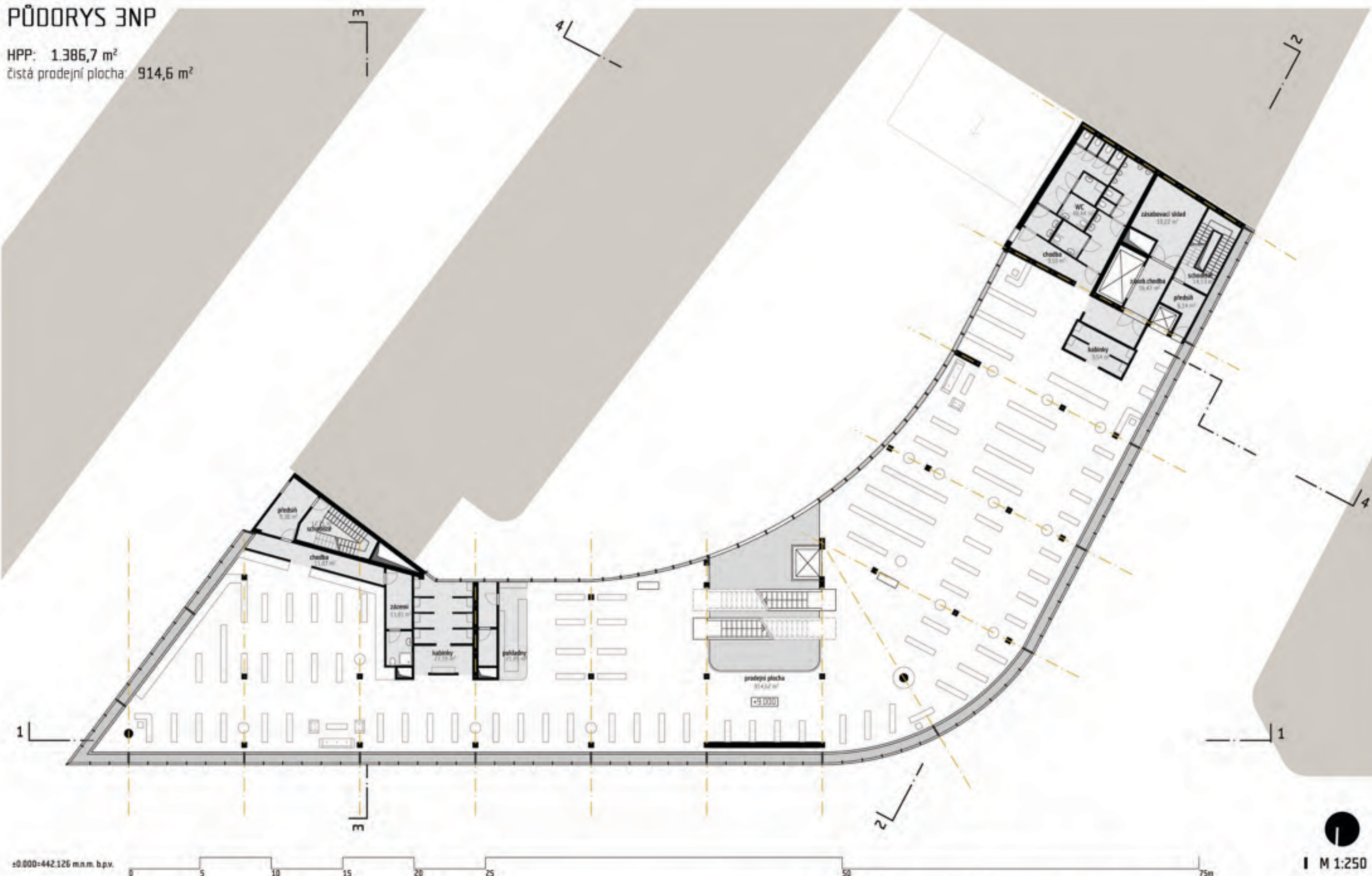
M 1:250

3.11

PŮDORYS 3NP

HPP: 1.386,7 m²

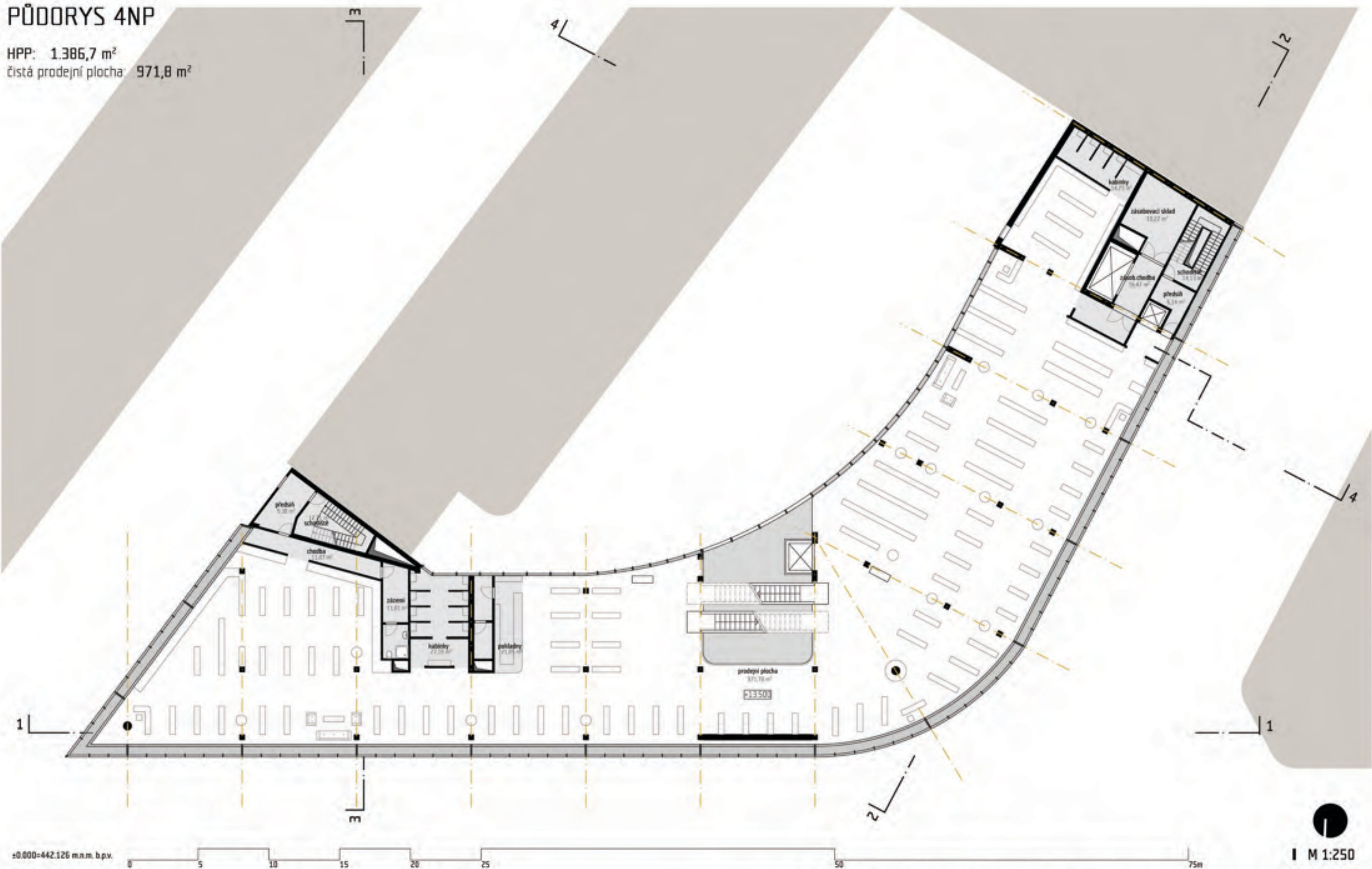
čistá prodejní plocha: 914,6 m²



±0.000=442.126 m.n.m. b.p.v.

M 1:250

PŮDORYS 4NP

HPP: 1.386,7 m²čistá prodejní plocha: 971,8 m²

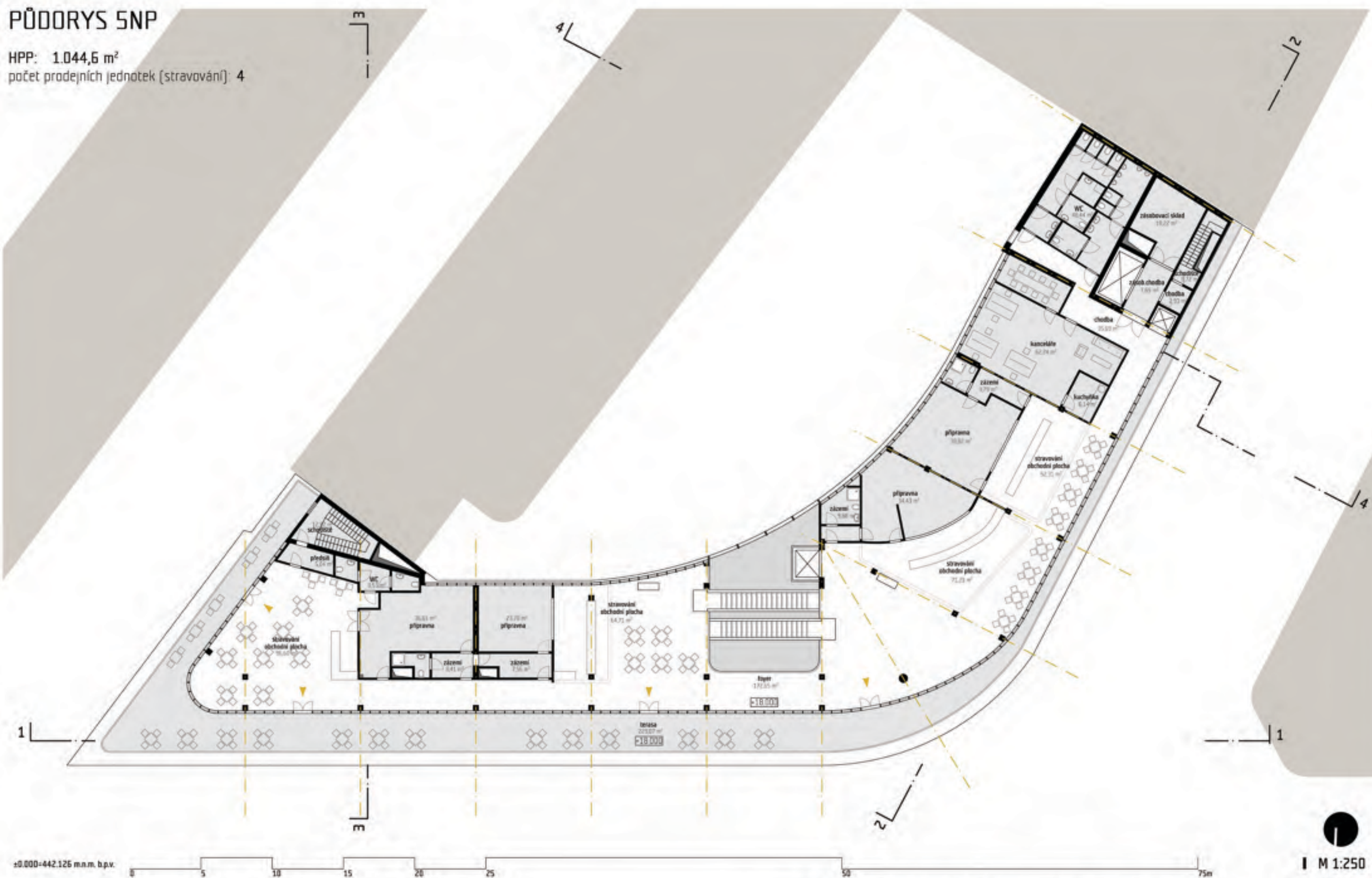
±0.000=442.126 m.n.m. b.p.v.

M 1:250

PŮDORYS 5NP

HPP: 1.044,6 m²

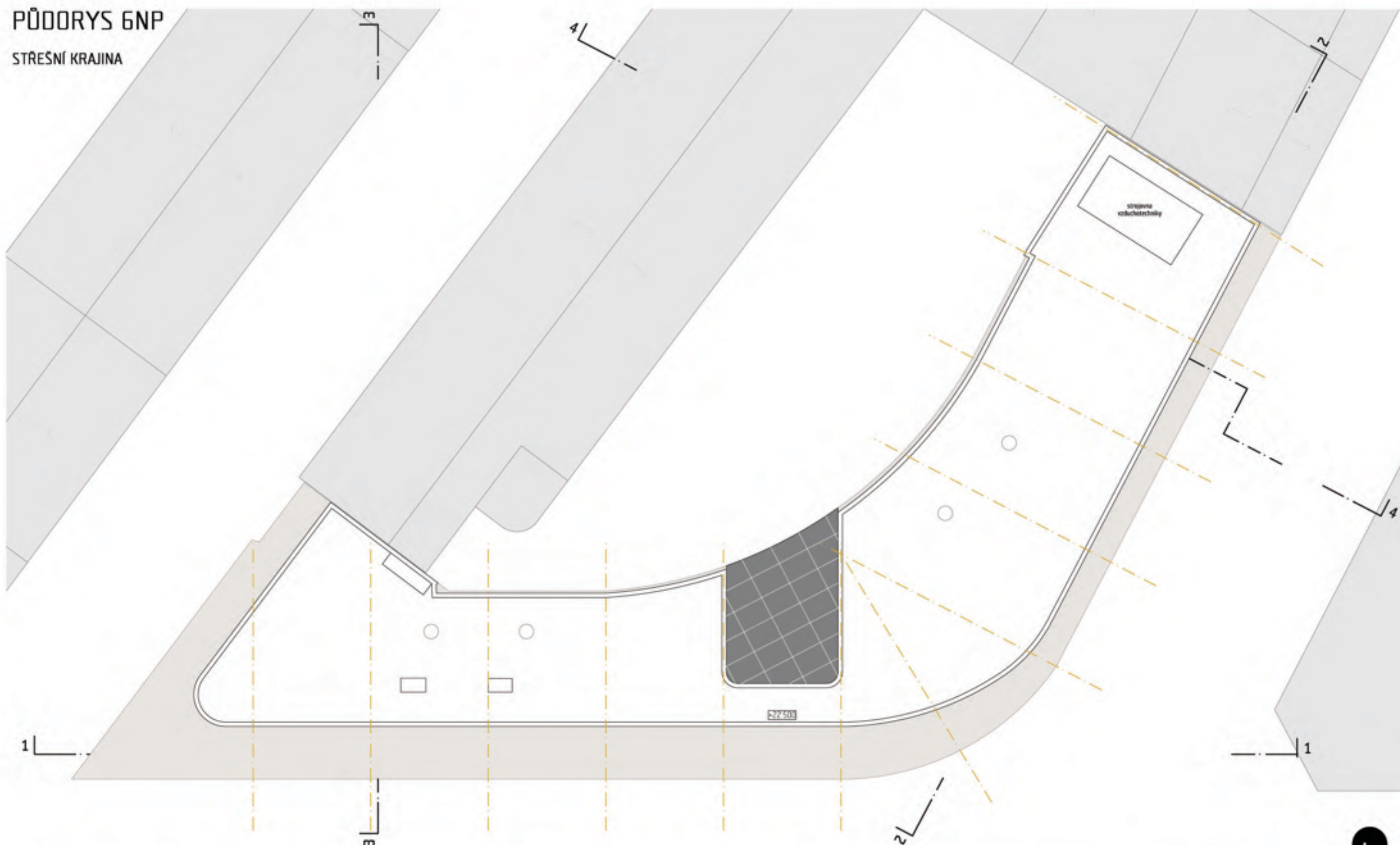
počet prodejních jednotek (stravování): 4



±0.000=442.126 m.n.m. b.p.v.

M 1:250

PŮDORYS 6NP
STŘEŠNÍ KRAJINA



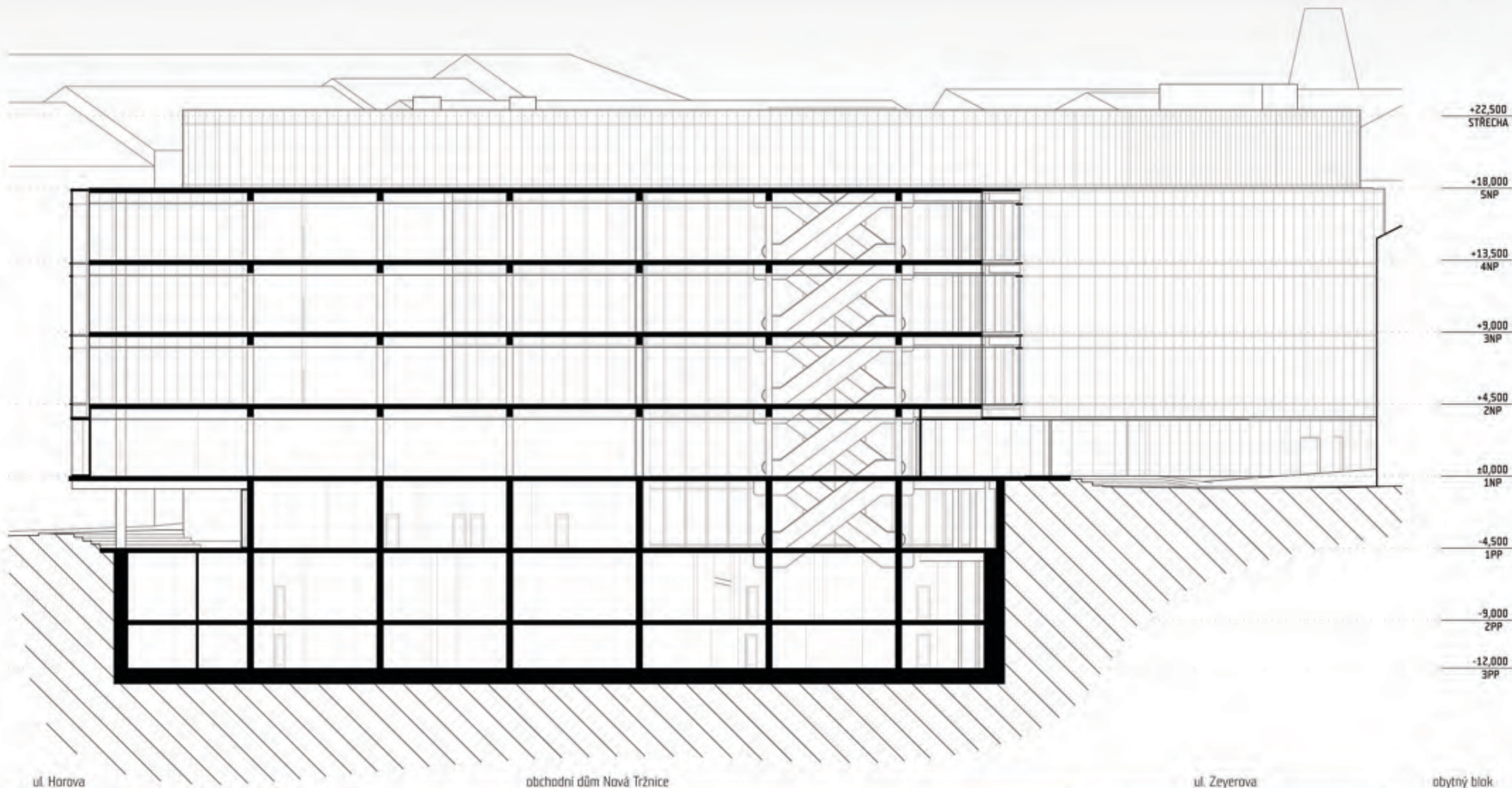
±0.000=442.126 m.n.m. b.p.v.



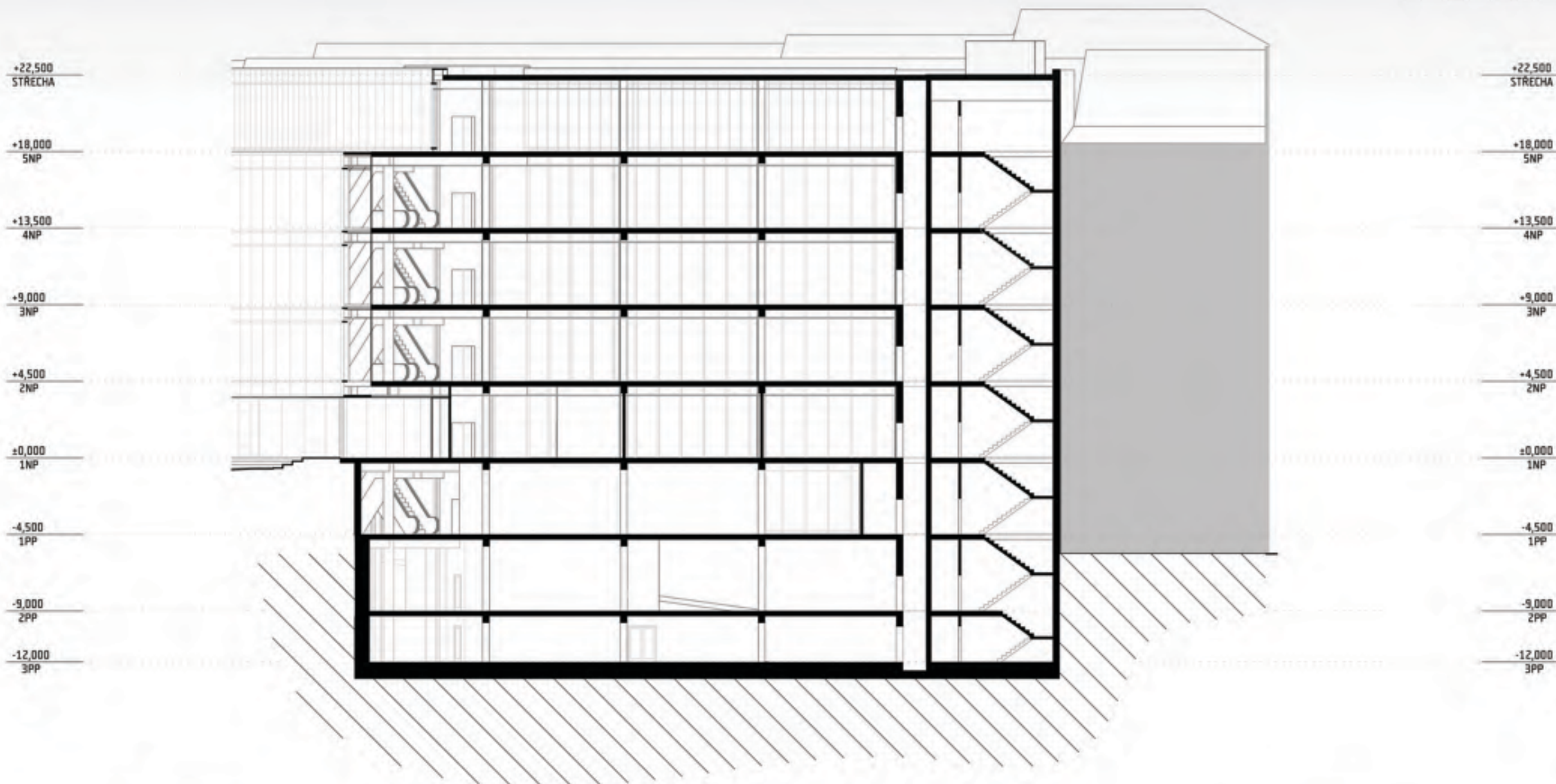
M 1:250



ŘEZ 1



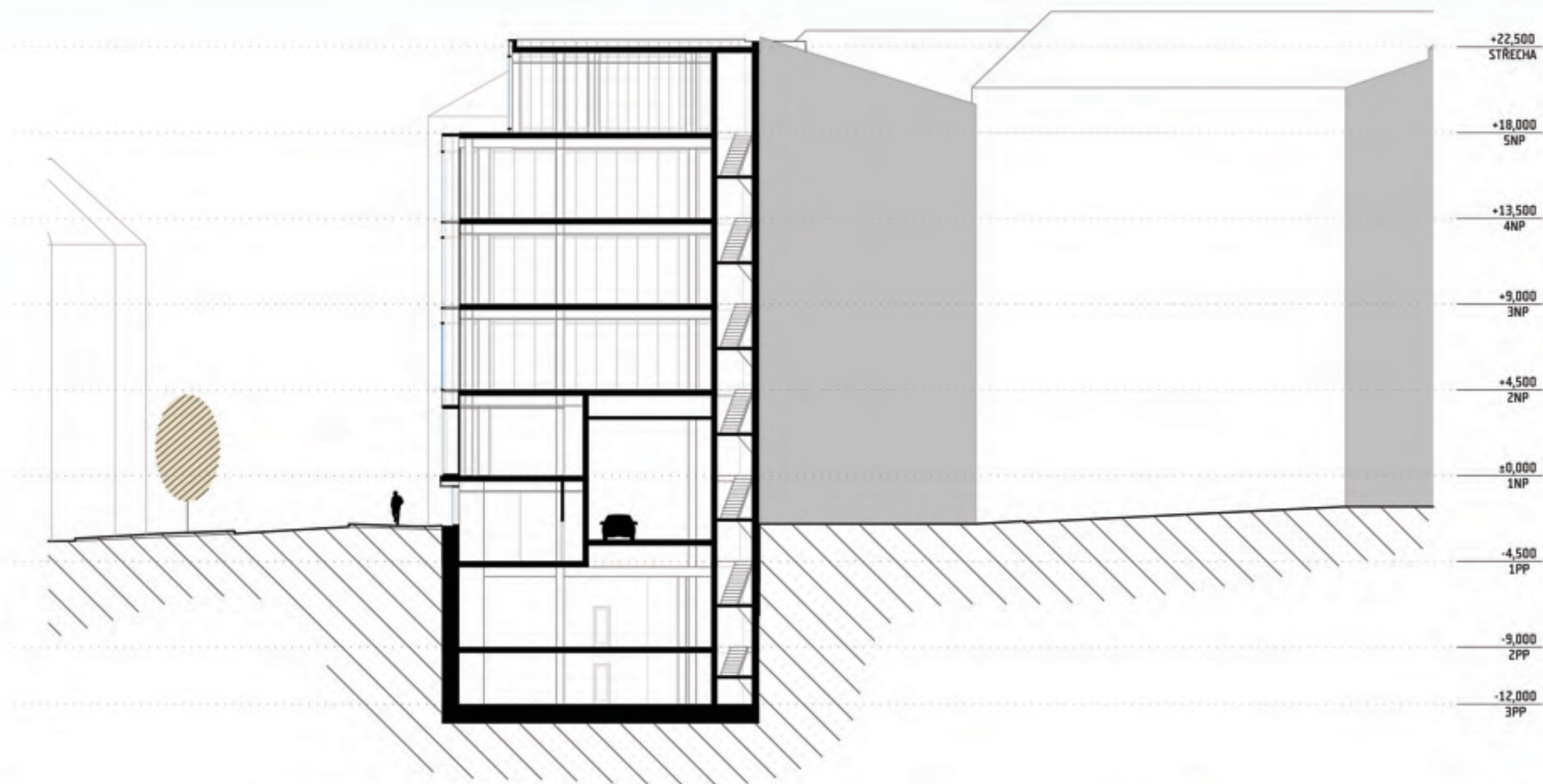
ŘEZ 2



Autobusové nádraží Tržnice

obchodní dům Nová Tržnice

Národní dům



Autobusové nádraží Tržnice

ul. Varšavská

obchodní dům Nová Tržnice

admin. budova O2 Telefonica

ul. Jugoslávská

obytný blok



Autobusové nádraží Tržnice

admin. budova D2 Telefonica

obchodní dům Nová Tržnice

ul. Zeyerova

obytný blok

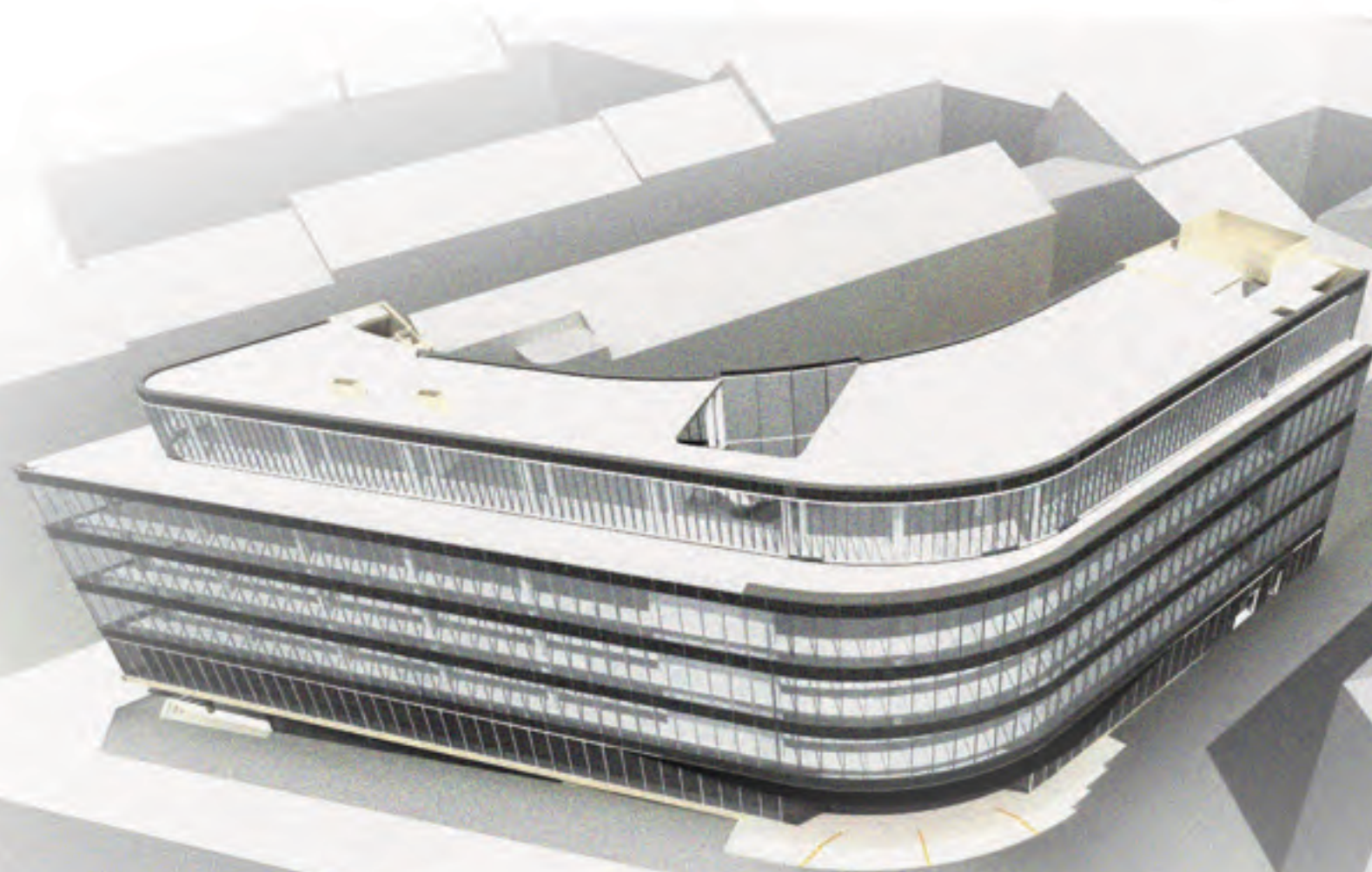


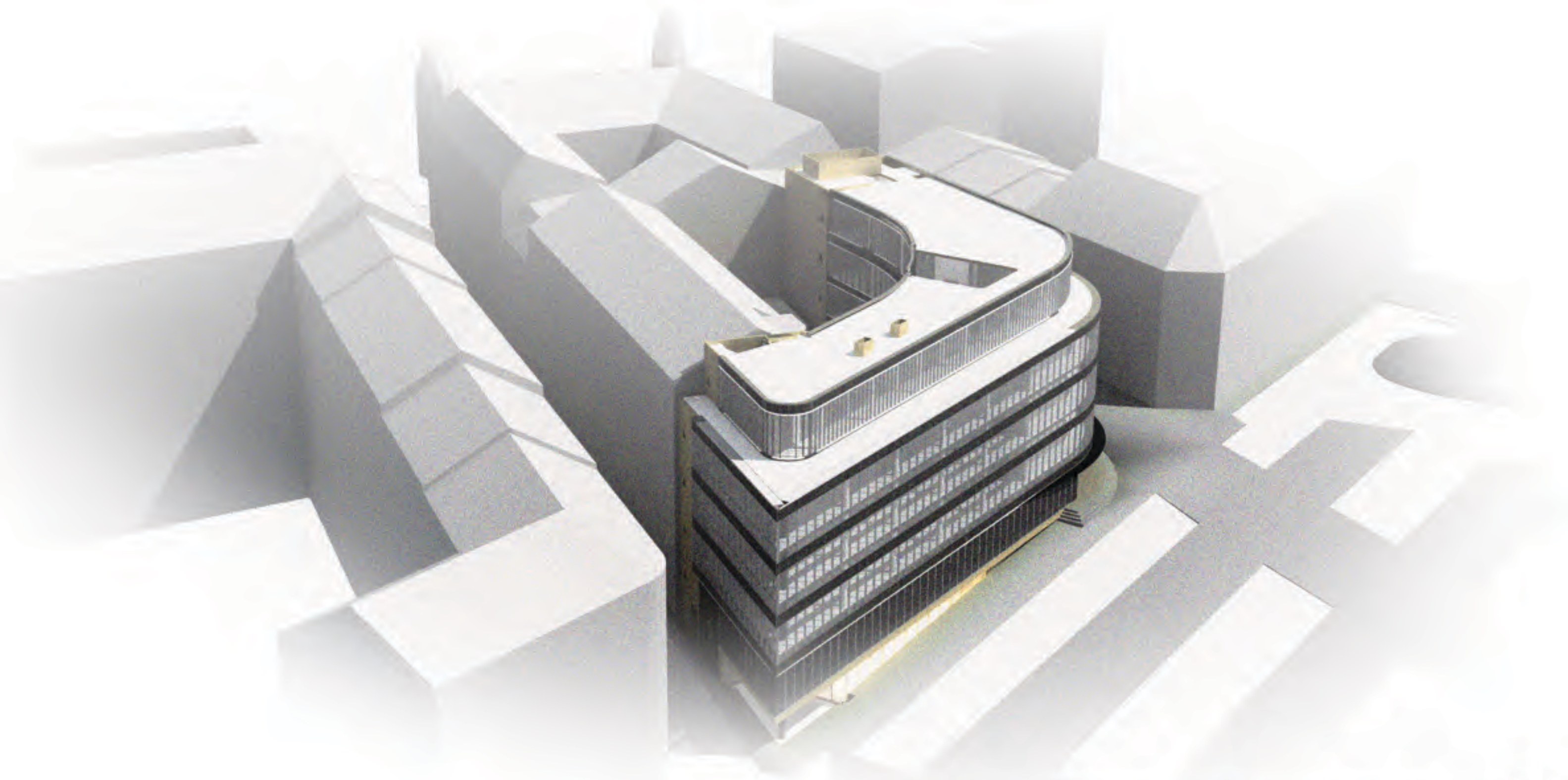
3.20

VIZUALIZACE









ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE
FAKULTA ARCHITEKTURY

AUTOR, DIPLOMANT: Bc. LUKÁŠ MRAZIK
AR 2011/2012, ZS

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:

[ČJ] OBCHODNÍ DŮM NOVÁ TRŽNICE

[AJ] DEPARTMENT STORE NOVÁ TRŽNICE

JAZYK PRÁCE: ČESKÝ

Vedoucí práce:

doc. Ing. Arch. Václav Aulický

Ústav: 15 123

Oponent práce:

Klíčová slova

[česká]:

Obchodní dům, nakupování, Tržnice, Karlovy Vary

Anotace

[česká]:

Doplnění stávajícího bloku.
Návrh obchodního domu do centra Karlových Varů.
Ambice vytlačit obchodní funkci z periferie a vrátit jí do centra města.

Anotace

[anglická]:

To complement the existing block of houses.
Design of a department store in the center of Karlovy Vary.
Ambition to push the sales function from the suburb and return it to the city center.

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.“

(Celý text metodického pokynu je na www.FA-studium/ke-stazeni)

V Praze dne 6. ledna 2012

podpis autora-diplomanta

Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce / portfolio a CD.