

ŠIRŠÍ VZTAHY 1:2000

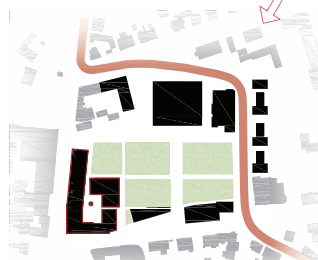


AUTORSKÝ PŘÍSTUP - KONCEPT



Jak přivést do areálu městskou strukturu?
Jak vytvořit základ pro budoucí rozvoj?
Jak přivést do areálu lidi?

Předpokladem rozvoje je stabilní síť komunikací a veřejného prostoru. Hmoty hal a budov se rozdělily a zpřístupnily.
Každá část nyní může žít svým vlastním životem a podle svého vlastního scénáře a to dle ekonomické situace a strategie města.
Jedná se postupný přerod různými směry. (ve schémata dva extrémy)



Jsou zachovány nejcennější části areálu - části s nejsilnější odkazem a nebo budovy, které jsou snadno využitelné.
Problematické budovy jsou odstraněny a nahrazeny parkovou zelení se statusem dočasné zeleně. V případě silného zájmu se pozemky zastaví.
V nezastavěné části mohou vzniknout objekty na "zelené louce"

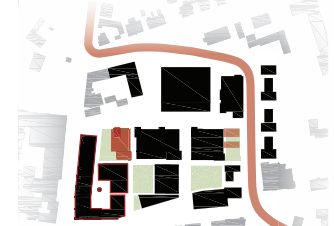
Cesta využití stávajících hal a hledání nové naplně

Cesta radikální přestavby a demolice stávajících hal - příprava pro budoucí projekt

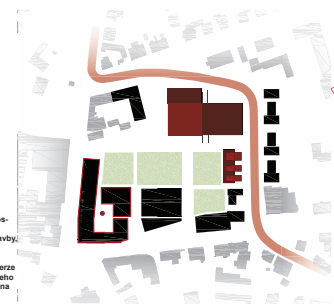
Postupné využívání pozemků silnými projekty díky statusu dočasné zeleně

Pozvolná přicházející projekty postupně přetvářejí plochu areálu ve funkční celek. Jedná se o novostavby, ale i konverze stávajících hal.
Jedna z možných variant je konverze haly na autobusové nádraží. Na jeho současném místě by byla doplněna městská struktura

Přeložení hlavní komunikace do méně exponované polohy za Perlu 01 zajistí zklidnění nejen bezprostředního okolí, ale celého centra města.
Zklidněná ulice není bariérou pro obyvatele - Perla 01 je snadno přístupná.



Maximální část budov je zachována a postupně využita pro nové funkce. Vše za podpory města a jeho zájmu areál oživit.
Investice z veřejného sektoru budou motivací pro soukromý sektor podílet se na přestavbě území



Jaká je tedy cesta přeměny?
Jak začlenit areál do městské struktury?
Jakými funkcemi jej naplnit?

SOUČASNOST



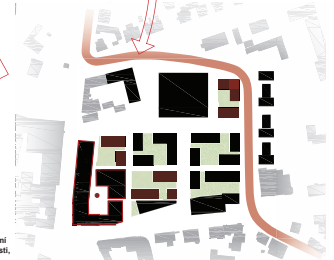
Areál Perly 01 zabírá nemalou část centra města. Jedná se o neprůstupnou strukturu oddělenou od města rušnou komunikací.
Okolní ulice jsou nehostinné pro obyvatele.
Přesto je zde velký potenciál - velké prostorné haly z lehkých materiálů; kvalitní architektura centrální technické části; charakteristická dominanty v podobě komína; snadno využitelná vstupní partie.
V neposlední řadě se jedná o nesmazatelnou část obrazu města Ústí



Nové projekty dále přetvářejí strukturu na základě ekonomické situace a poptávky

Areál funguje jako světoznámá součást města - má svůj charakter, osobnost, atraktivitu.
Nové projekty mají charakter residenčních, protože zájem obyvatel je lokální je vysoký.

Nové projekty dále přetvářejí strukturu na základě ekonomické situace a poptávky



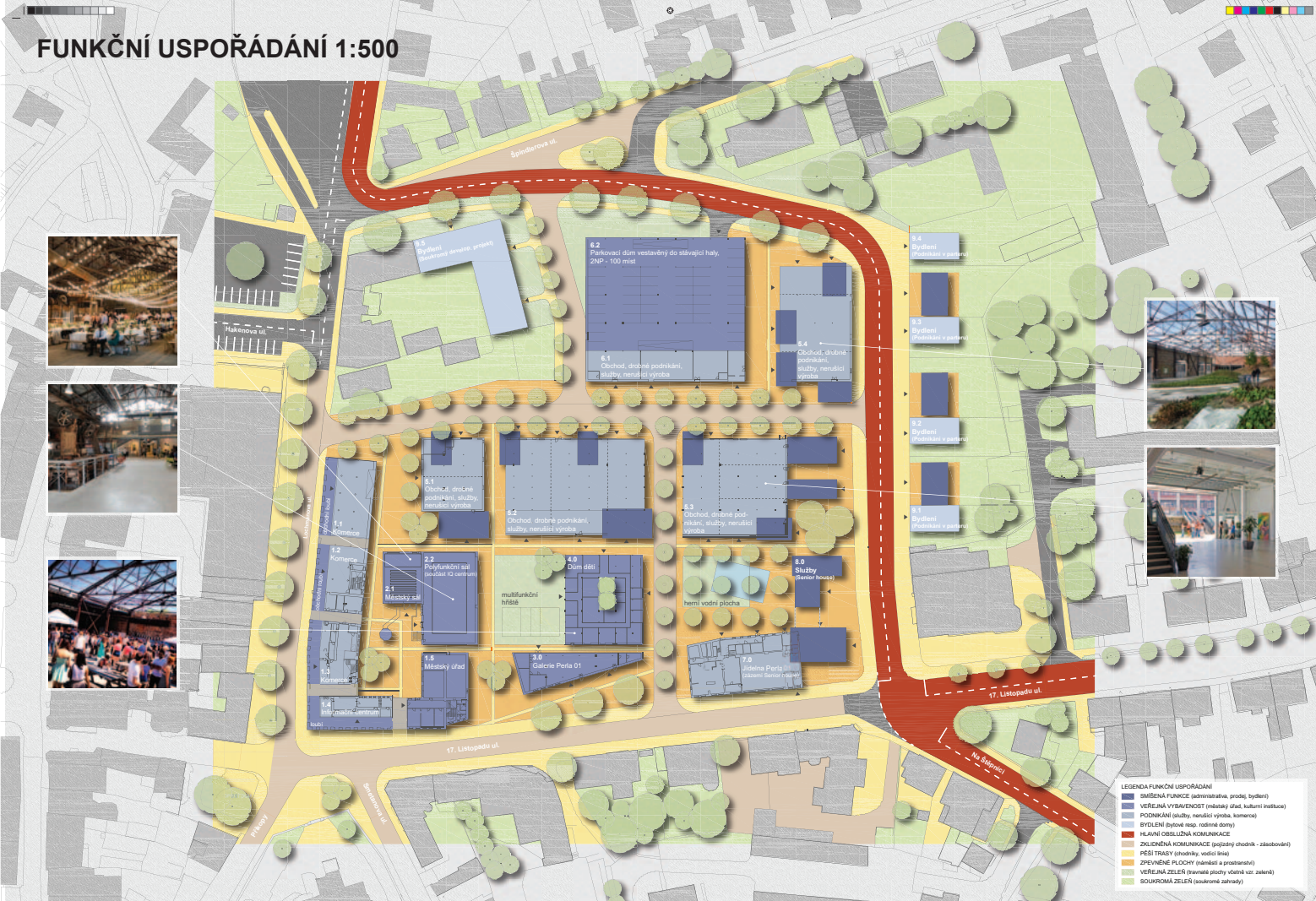
Nové projekty dále přetvářejí strukturu na základě ekonomické situace a poptávky

Jeden z možných finálních stavů ukazuje Perlu 01 jako smíšené území se zastoupením veřejné vybavenosti, bydlení a drobné neruší výroby.
Jedná se o výsledek přirozeného vývoje, nikoliv ad hoc řešení.

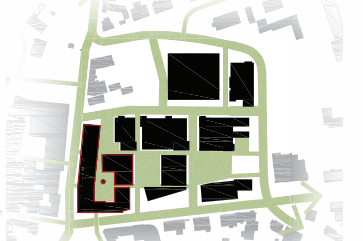
BUDOUCNOST

REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

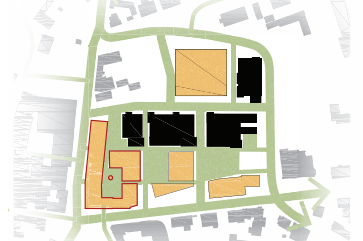
FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ 1:500



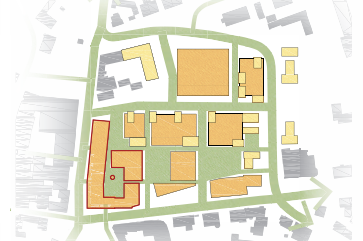
POSTUP REGENEACE:



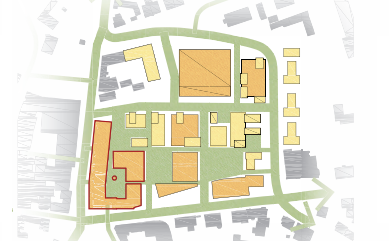
Fáze 1: Vybudování stabilní sítě veřejného prostoru v území (silnice, chodníky, zelen, infrastruktura)



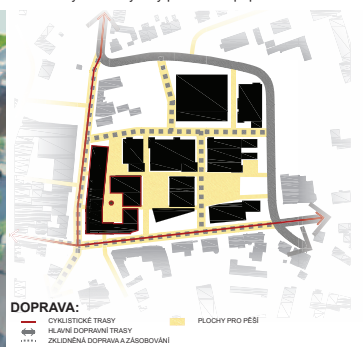
Fáze 2: Stávající budovy využít veřejným sektorem a vytvořit tak potenciál pro následující soukromé investice, zatímco ostatní budovy budou využity přechodně případně nárazově.



Fáze 3: Postupné obsazení stávajících hal novými nájemci – služby, obchody, neruší výroba (více subjektů v hale) na základě zvyklostí ze strany města (nízký nájem, úlevy)



Fáze 4: Pokračující transformace území za využití soukromých investic - přestavba stávajících hal, výstavba soukromých objektů na volných místech určených pro zástavbu



PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ 1:500

LEGENDA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- NOVÉ VÝZDÍ (nová výstavba v obvodu, min. úpravy)
- KONVERZE (opráva pro nový účel resp. změnu využití)
- NOVÉ BUDOVY (novostavba, výstavba do stávající konstrukce)
- DEMOLICE (odstranění stávající budovy - žlutá konstrukce)
- POUŽITÉ KOMUNIKACE
- PLOCHY PRO PĚŠÍ (chodníky a zpevněná prostranství)
- POUŽITÝ CHODNÍK (stávající, zpevněná komunikace)
- VEŘEJNÁ ZELEŇ (travnaté plochy včetně voz. zájezdů)
- SOUKROMÁ ZELEŇ (soukromá zahrady)

