



01.01 výkres širších vztahů 1:2000

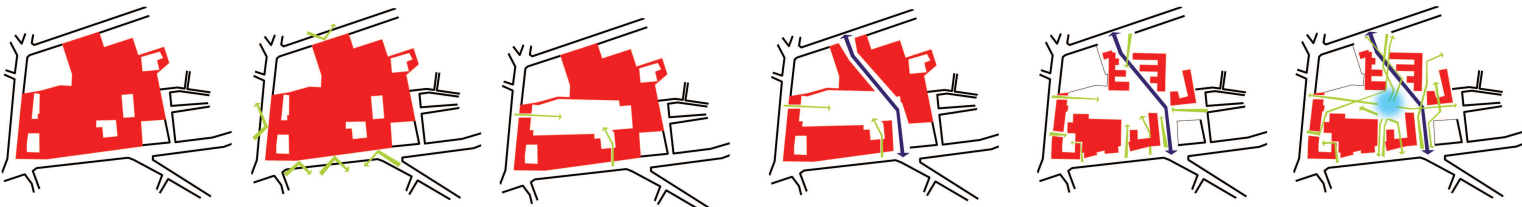
Areal bývalé textilní továrny Perla v Ústí nad Orlicí se nachází na západním okraji historického centra města v bezprostřední blízkosti městské památkové zóny a při křižovatce významných městských komunikačních os.
Má proto jasné ambice stát se atraktivním územím pro obyvatele i návštěvníky, reprezentativním prostorem města i regionu, lukrativní urbanistickou strukturou přitahující soukromé i veřejné investice.

Současná situace – definování problému
Současná podoba areálu Perla neodpovídá požadavkům kvalitního městského využití. Problémem je především měřítko jednotlivé zastavěné plochy a jednoznačně uzavřenost tohoto objemového celku. Areal Perly dnes představuje jakýsi neprostupný monolit, příliš velký a příliš těžký v kontextu s jemnějším předevem okolní městské tkáně.
Pro svoji rozlehlost v urbanistickém kontextu prochází několika odlišnými strukturami okolní zástavby – na západě je svázen do kompaktní blokové zástavby historického centra, na východě pak vrstvá do volnější vilové zástavby, jiné přítom mají větší solitérní obytné objekty. Okolní areálu Perla je tak většinou již jasné definováno.
Vlastní Perla je definována cele kompaktní a homogenní zástavbou, kdy jedná výrobní hala přechází do druhé, včetně včleněných administrativních objektů a dostavěb.
Monolitický areál Perly tak v tuto chvíli představuje jakýsi prostor v prostoru, vydělený subprostor, který si žije vlastním životem i zákony a komunikuje s okolním prostředím jen ve značně omezené míře na několika místech.

Princip celkového řešení
Cílem našeho soutěžního návrhu je začlenit řešené území do vztahové sítě městského organismu a posílit tak jeho pevnost, příjemnost, společenskou a funkční stabilitu.
Prioritou je přitom zachování genia loci původního industriálního areálu, vyvážení jeho specifického charakteru a maximální využití jeho svobody energie jako prvku vzájemné komunikace s okolním městem.
Při práci s prostorem sledujeme především dva základní principy:
1) výsádku měřítko a objem zastavěné plochy areálu s kontextem okolní zástavby
2) otevření areálu komunikací a interakci s okolním městem.
Jde nám o rozbití ohněš monolitické struktury areálu neboli rozčlenění příliš objemné a homogenní hmoty na několik menších, jasně specifikovaných celků či sluhků objektů.
To zároveň generuje na mnoha místech přímé otevření areálu do okolních ulic a umožňuje napojení sázející i nové doplněné komunikační sítě.

Dovolujeme tak areálu prostoupit do okolního města a zůstat spolu ve vzájemné bezprostřední komunikaci a permanentním vztahu.
Provázdní hmoty a svolnění hranic tak obrazně řešeno vypoždí oživenému areálu krev do žil a definitivně jej začleňuje do organismu vnitřního města.
Snaha o zachování osobního charakteru původního industriálního areálu nás přitom vede k respektování přírodního rázu území a zachování původních objektů v to nejvyšší míře.
Odstavěny jsou objekty, které neodpovídají nynějším nárokom funkční využitelnosti a estetickým požadavkům a nejsou ani jinak zajímavé či hodnotné.
Na uvolněném místě pak vzniká prostor pro veřejnou zelen, komunikace a nové doplněné obytné a komerční objekty, přičemž jsou respektovány půdorysné dispozice původních staveb i přirozené hranice svébytného areálu Perly.

Výsledná situace – cílová podoba
Zamýšleným tvarem je polyfunkční urbanistický celek rozlišující stávající centrum města a sprostředkující jeho plný přechod v předemstskou obytnou zástavbu.
V nově oživeném areálu Perly se potkávají městské instituce i kulturně-společenské prostory, alternativní scény a aktivity dětí a mládeže, obytné domy i sídla firem, obchody a řtiny, restaurace a kavárny, sportovní hřiště a rekreační zelené plochy.
Navržené multifunkční využití sleduje prolínání jednotlivých aktivit během celého dne – revitalizovaný areál Perly nestaví prázdny od rána do večera, a jeho otevřených prostrach se přitom potkávají různé zájmové i generační skupiny uživatelů.
Jedinečný genia loci a svébytný charakter nově přispůbeného areálu Perly je zachován díky respektování původních dominant a industriálních prvků.
V návrhu je patrná atmosféra prolínání starého a nového. Jasná definice veřejného prostoru a autentický charakter místa vyvolávají v uživateli pocit bezpečí a osobní identifikace s daným prostorem i celým městem.
Naším cílem je vytvořit v areálu Perly živé prostředí přitahující pozornost a sociální aktivity.
Takto společensky i komerčně přitažlivé území a zároveň nový reprezentativní prostor města významně naplňuje dlouhodobou strategii rozvoje Ústí nad Orlicí jako města pro lidi.



01-02 princip přístupu k prostoru

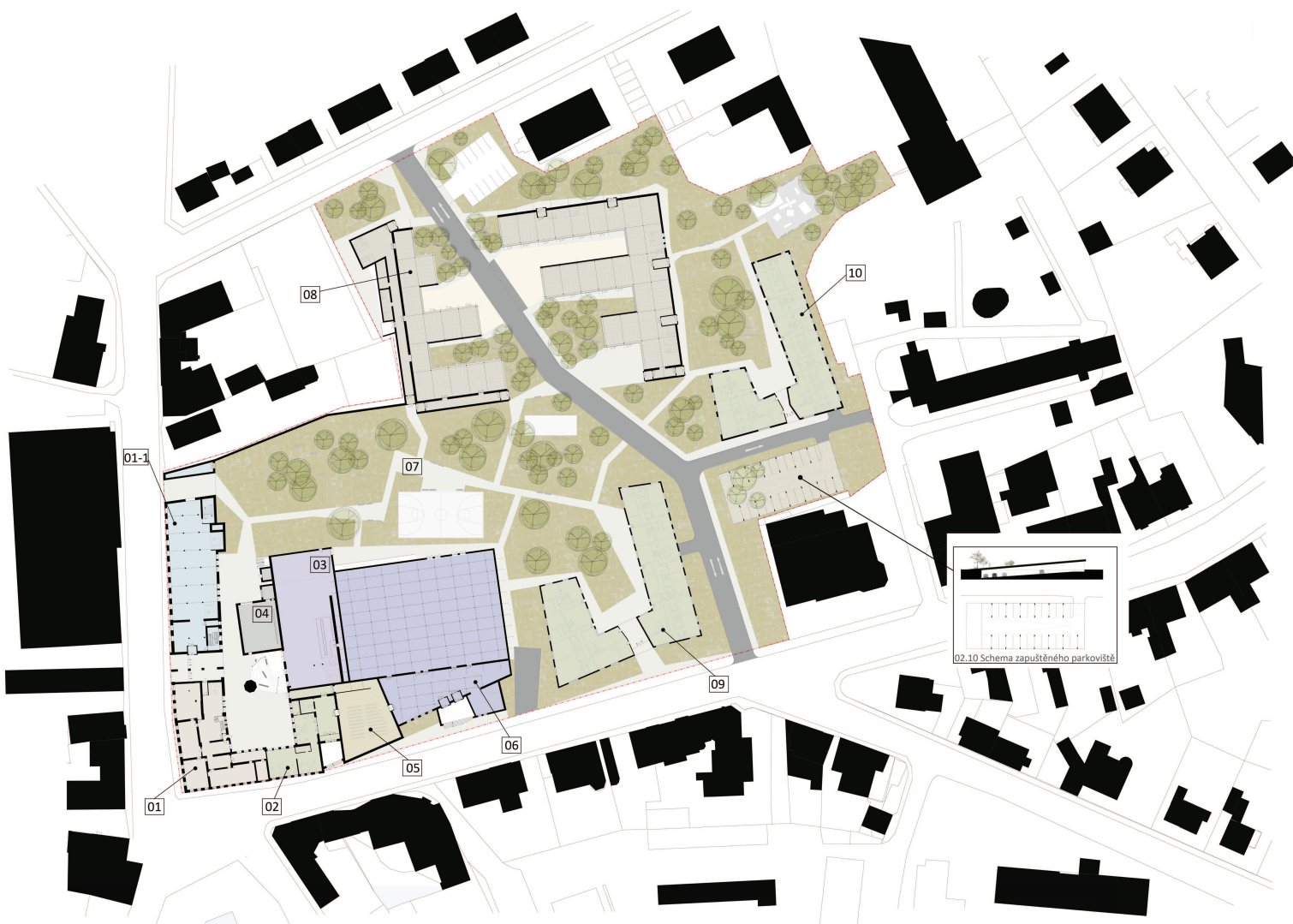


Snahou bylo využít prostor co nejvíce kontinuálně během dne.
Přeměna jednotlivých skupin populace dává místu trvalou živost a eliminuje tzv. mrtvé místo vylámaných z homogenních kancelářských komplexů.
Pro mobilní jsou navrženy lavičky z bloku hlazeného betonu 45x50x200 cm světlou samostatně stojící tvorbou a kamenná desková dlažba 5v části kamenné kostky.



01-03 graf využitelnosti





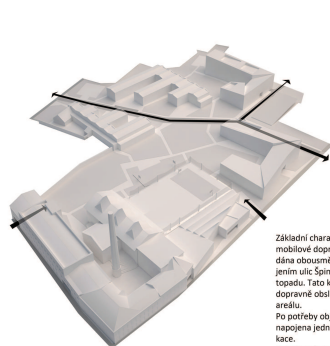
02.01 Funkční využití 1:500

Postupný proces realizace
 Rozvoj areálu si představujeme jako postupný proces. Zatímco některé jeho části budou již v provozu, jiné budou ve výstavbě nebo v přípravě. Není třeba plošných demolic atp. Areál bude ovládnut postupně s ohledem na ekonomickou náročnost a celkovou zátěž v okolním kontextu. Celé území je pro jednoho investora velké. Navrhované rozložení areálu na více menších celků umožní účast více investorů přínášejících do území rozmanité funkce a nápady.

Stavební úpravy a funkční využití objektů
 Návrh počítá s využitím většiny stávajících objektů po potřebné rekonstrukci či stavební úpravě. Ostranění se týká pouze objektu novější výrobní haly v centrální části areálu, souboru nižších budov v jižozápadním rohu areálu a objektu garáží a skladů při jeho západním okraji.

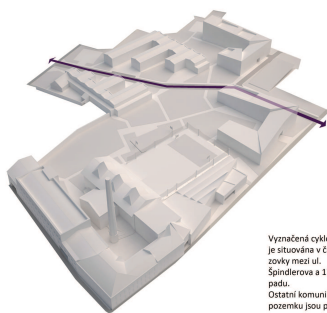
- 01 komerční prostory pro prodej, kancelářské prostory
- 01-1 DDM
- 02 kancelářské město
- 03 klub, alternativní prostor pro konání společenských divadelních a hudebních akcí, kavárna, bar
- 04 sklad, technické zázemí pro DDM, klub, kanceláře přednáškovou místnost společně pro galerii a pro kancelářské město

- 06 galerie, IQ/CE centrum, prostor pro workshopy, technické workshopy, prodejní výstavy
- 07 park
- 08 start-upové kanceláře, start-upový inkubátor v součinnosti s univerzitami, technické kulinářské hobby dílny, prodejny
- 09 nová bytová budova
- 10 nová bytová budova



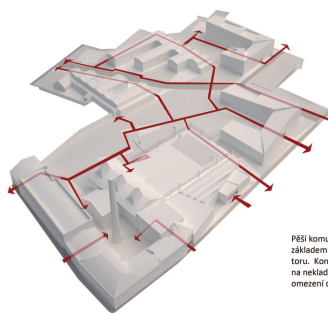
Základní charakteristika automobilové dopravy v území je dána obousměrným propojením ulic Spindeřova a 17. listopadu. Tato komunikace dopravně obsluhuje většinu areálu. Po potřebě objektu 10 je zde napojena jednosměrná komunikace. Galerie má vlastní vjezd v ul. 17. listopad. Taktéž objekt D1.

02.02 Schéma automobilové dopravy



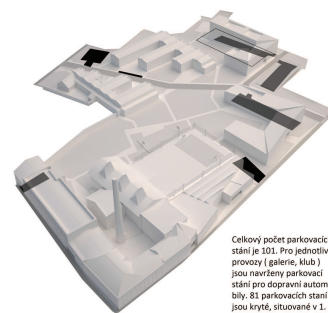
Vyznačená cyklostezka je situována v části vozovky mezi ul. Spindeřova a 17. listopadu. Ostatní komunikace na pozemku jsou pěší.

02.03 Schéma cyko stezek



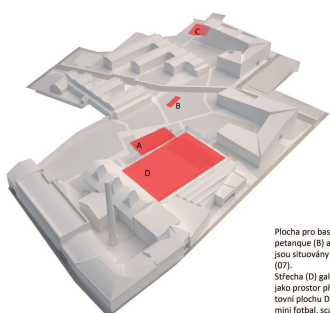
Pěší komunikace jsou základem pohybu v prostoru. Koncept je zaměřen na nekladení překážek a omezení chodcům

02.04 Schéma pěší dopravy



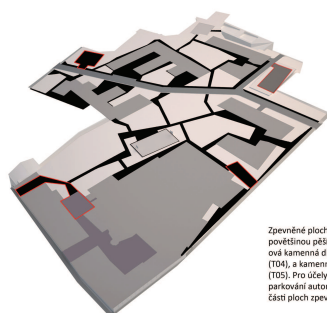
Celkový počet parkovacích stání je 101. Pro jednotlivé provozny (galerie, klub) jsou navrženy parkovací stání pro dopravní automobily. 81 parkovacích stání jsou kryté, situované v 1. pp obytných domů a zapuštěném parkovišti

02.05 Doprava v klidu



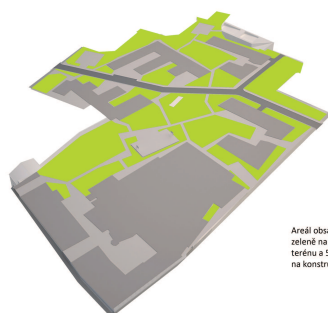
Plocha pro basketbal (A), petanque (B) a dětské hřiště (C), jsou situovány v prostoru parku (07). Střecha (D) galerie je využita jako prostor převážně pro sportovní plochu DDM (basketbal, mini fotbal, scate park).

02.06 Schéma zpevněných ploch - sport



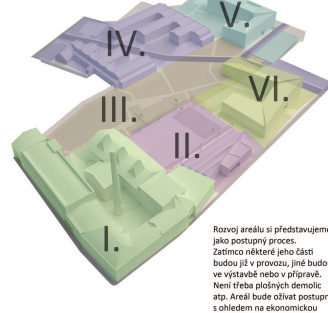
Zpevněné plochy jsou povětšinou pěší a to desková kamenná dlažba (T04), a kamenné kostky (T05). Pro účely vjezdu a parkování automobilů jsou části ploch zpevněny.

02.07 Schéma zpevněných ploch - cesty



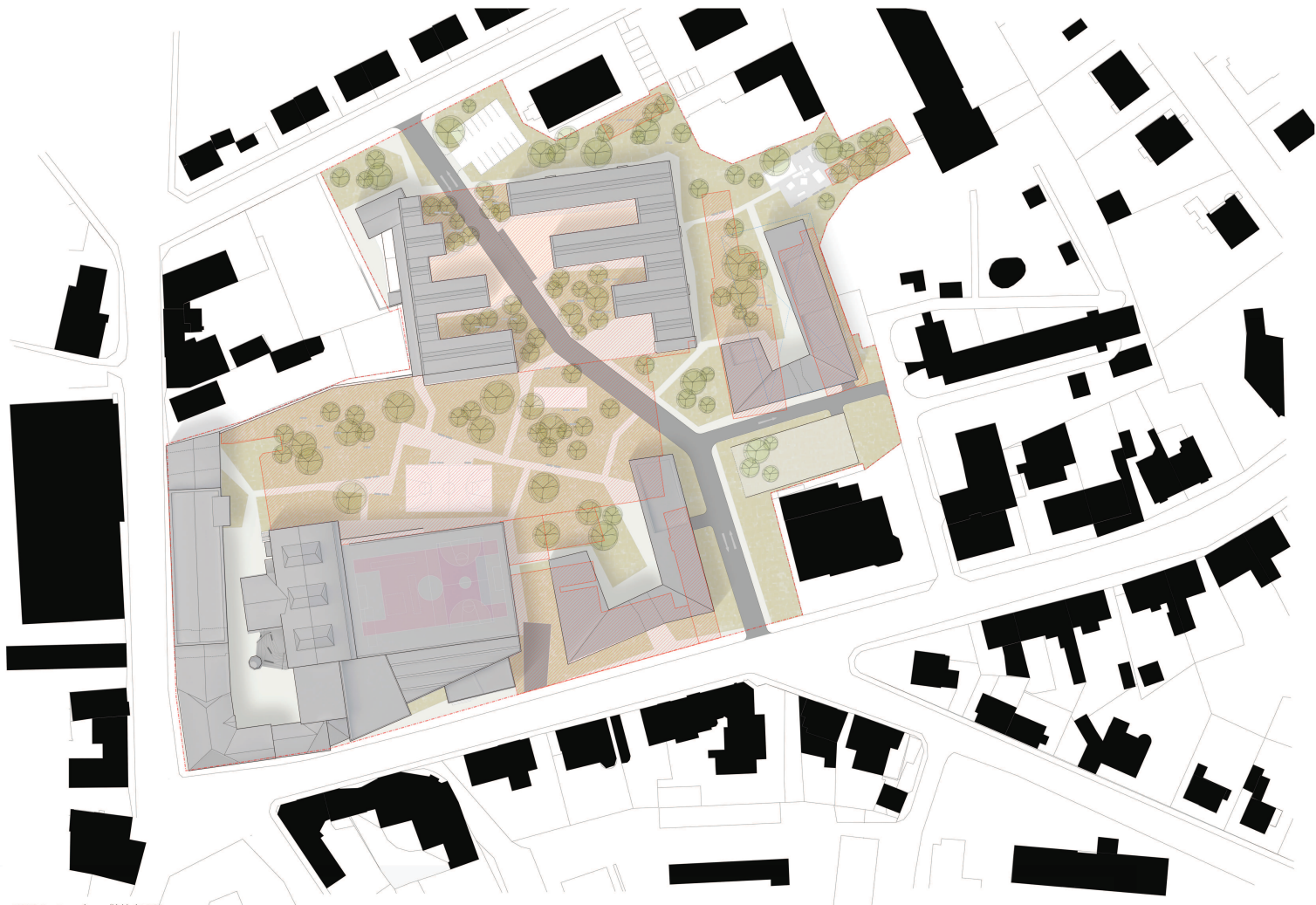
Areál obsahuje 9850m2 zeleně na rostlém terénu a 576m2 zeleně na konstrukcích.

02.08 Nezpevněné plochy - zeleň



Rozvoj areálu si představujeme jako postupný proces. Zatímco některé jeho části budou již v provozu, jiné budou ve výstavbě nebo v přípravě. Není třeba plošných demolic atp. Areál bude ovládnut postupně s ohledem na ekonomickou náročnost a celkovou zátěž v okolním kontextu.

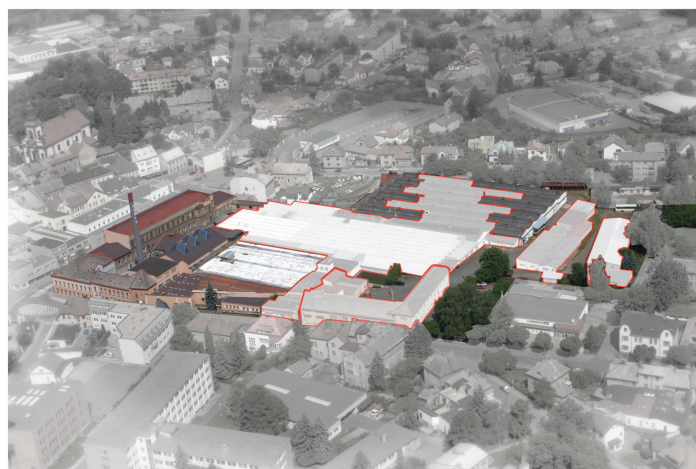
02.09 Schéma etapizace obnovy



03.01 Prostorové uspořádání 1:500



03.02 Vizualizace - celkový pohled



Odstraňování staveb bude probíhat postupně dle etapizace. Snaha byla co nejvíce zachovat původní objekty, umožnit prostupnost areálu a uvolnit jednotlivé hodnotné objekty z homogenní masy výrobních hal.

03.03 Schéma návrhu objektů k odstranění



03.04 Vizualizace - park



03.05 Vizualizace - náměstíčko před kotelnou