

Úpravy vnějšího řešení řešeného území

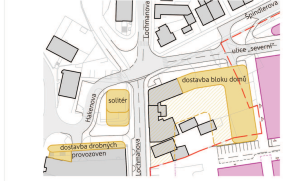
Narhovnané úpravy nemají vliv na provedení zásahů uvnitř řešeného území. Jsou však pro zadané území důležité v širších souvislostech.

Vstup do historického města z náměstí



Na náměstí „PERLA“ navrhujeme, že západní strany (mimo řešené území) doplníme národní přístavky při vstupu do historického města. Na tomto místě by měla stát budova v souladu s náměstím, která spolu s protibílým objektem vytvoří symbolickou městskou bránu a definuje nové vnější náměstí.

Napojení ulice „severní“ a Lochmanova



Místa je síce již mimo zadání řešeného území, nicméně je pro projekt PERLY důležitá přečtenost v dopravních ohniscích. Pro klíčovou úsečník ulice Lochmanova a 17. listopadu navrhujeme doplnění vnitřní uliční sítě „severní“, vyhledáváme „kdy byly ulice opraveny účinně, měla by být nová cesta pro řídicí jednotku a ne jen vyvěšená dopravní značení. Tato řešení dala výsledky vlnit, část pozemků mimo zastavěnou zónu byla využívána níže na území. Nemůžeme realizovat přestavbu PERLY vně území, ale je namyšleno na druhém z obou.

Při pohledovém zařazení „Severní“ ulice do ulice Lochmanovy navrhujeme, byť je to zcela mimo řešené území, dostavitel a součástí do ulice Lochmanovy nahradit blok domů ve uliční čáře ve směru ulice „Severní“. Vyšší požadavky potřebuje pozemek mimo řešené území by měl být usnadněn možností směru na městské pozemky užívané pro dostavbu tohoto bloku.

NAVHROVANÁ VÝMĚNA POZEMKŮ **ALTERNATIVA**
při případné nezájemnosti investora/příjemce

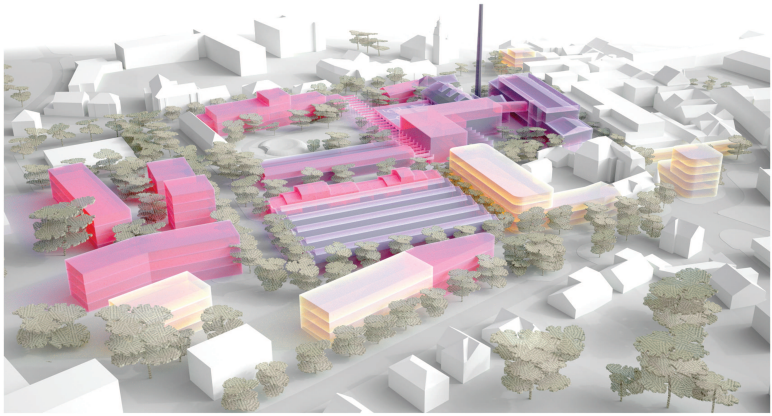


Ulice Hakemann navrhujeme vést na východní straně uliční vodou kolem pozadí zbrojovky. Území dostavitel a součástí do ulice Lochmanovy nahradit blok domů ve uliční čáře ve směru ulice „Severní“. Vyšší požadavky potřebuje pozemek mimo řešené území by měl být usnadněn možností směru na městské pozemky užívané pro dostavbu tohoto bloku.

Prostorové dotvoření ulice „severní“ a „východní“



Dotvoření „severní“ ulice navrhujeme vložením domů klíčového podoby mezi ní a rozšířením se Spindulovou ulicí i na území dostavitel a součástí do ulice Lochmanovy nahradit blok domů ve uliční čáře ve směru ulice „Severní“. Vyšší požadavky potřebuje pozemek mimo řešené území by měl být usnadněn možností směru na městské pozemky užívané pro dostavbu tohoto bloku.



Stávající městská struktura

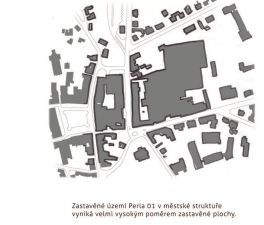


Vytvoření nových městských prostorů

Převedení dopravy

Nová výstavba v území Perly

Přínosy projektu v celoměstském měřítku



Zastavěné území Perla 01 v městské struktuře vyniká velkým podílem zastavěné plochy.



Uvolnění stávající zástavby pomocí klíčových demolic pro nové ulice, náměstí a pěší trasy.

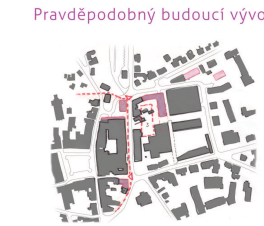


Skládání stávajících ulic vytvoření nové jednodušší trasy mezi klíčovými křižovatkami.



Doplnění městské struktury a chybějící objekty.

Převést dříve z obkloubení rozvahou území v třísletém soustředěním městského centra tvořící jednotnou barevnou podstatu. Díky cíleným zásahům dojde ke kvalitativní srovnatelnosti městských prostorů v rámci celého území, pak vzniknou nové veřejné plochy svým měřítkem a početím navazující na jádrovou část městského centra. Vytvořením nové městské struktury a zastavěných ploch se vytvoří nové městské centrum. Vytvoření nové městské struktury a zastavěných ploch se vytvoří nové městské centrum. Vytvoření nové městské struktury a zastavěných ploch se vytvoří nové městské centrum.



Navazující vývoj městské struktury, dotvoření bloku navazujícího na Perlu a vytvoření plátno mezi budovami. Definování jádra města a vytvoření „pomocných bran do města“



Prostorový vývoj v rámci nové zástavby. Červeně označené plochy jsou v rámci nové zástavby. Červeně označené plochy jsou v rámci nové zástavby.



Sříděním je dům dětí a mateřská s parkem. Další body tvoří informační a IQ centrum, starosty, hudbu, kuku a služby v budovách podél ulice Lochmanova a 17. listopadu.



Zeľň je dle nové zástavby v rámci nové zástavby. Červeně označené plochy jsou v rámci nové zástavby. Červeně označené plochy jsou v rámci nové zástavby.

Princip, postup regenerace území

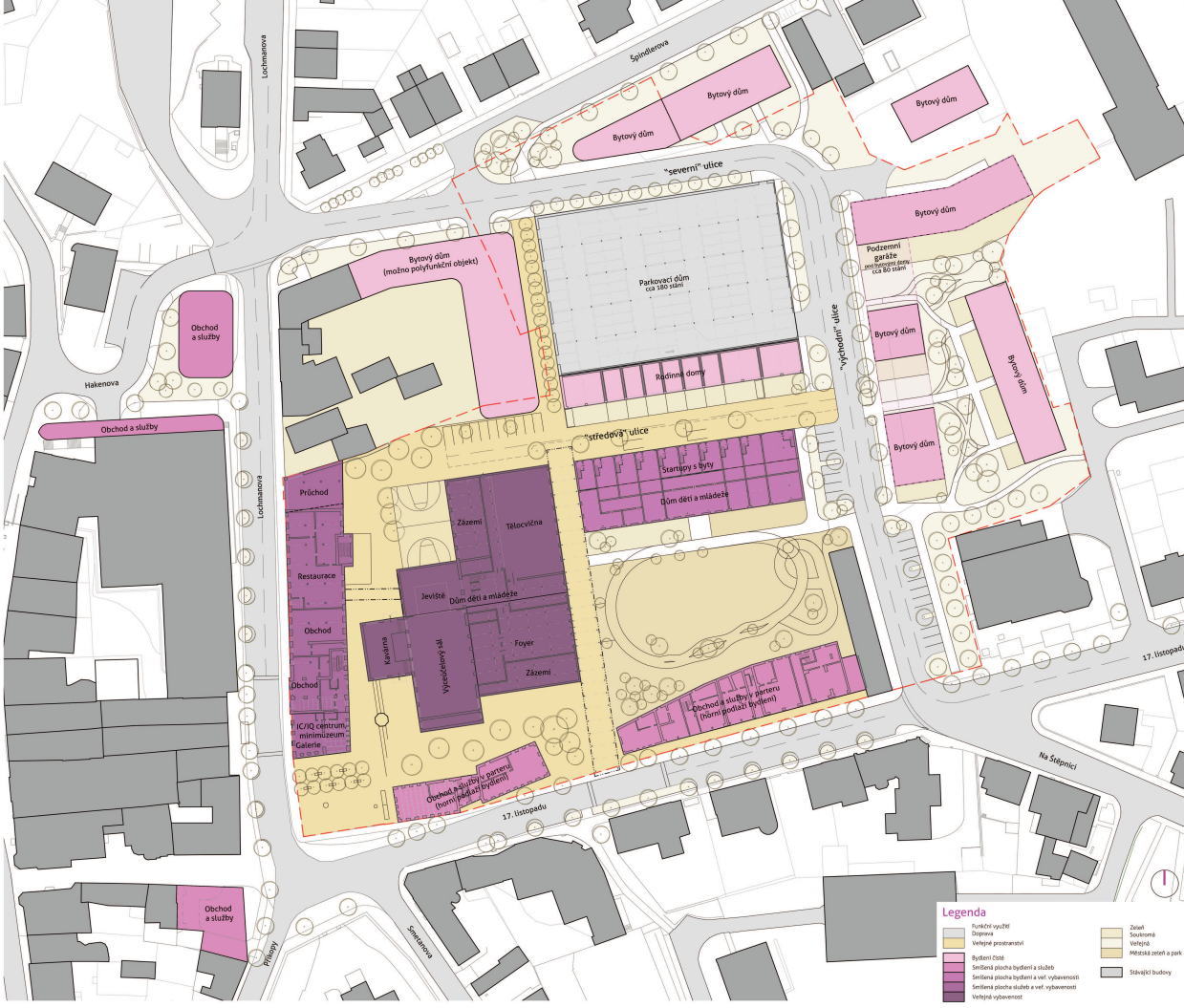
Náměstí se snází zachovat a našel nové využití pro ca. nejméně objekty v areálu zástavby PERLY 01. Bojovat práce se odehrávají, až na výjimky, pouze pro uvolnění prostorů pro nové veřejné prostranství.

Pro regeneraci území do stávající struktury města reagujeme v návrhu na všechny souřadící navazující pěší cestě, v okolí, protahujeme je do níže a umístíme nový budovy vytvářející městské centrum. Automobily dojde k eliminaci ulice Lochmanova a 17. listopadu vytvoření obchodní komunikace areálem. K tomu je třeba pokračování řešení a současně době vyřizování trasy a byla i pro místní první volbou jejich cestě.

TŘÍLETÍM životní území se stává nové náměstí na náměstí ulice Lochmanova a 17. listopadu. Uvolnění budovy na sílu PERLA 01 vytváří nové prostory, které je obtížnější svou důležitostí a frekvencí navazující státní celoměstským kontextu prostranství. V rámci náměstí, které se bude tvořit v rámci náměstí ulice PERLY 01, a v území předprostor před, dříve již jen poměrně, bránu do historické části města. Do již existující části města, například historického centra, do městských budov areálu s tímto budovy směřující novou návratovostí. Jedná se především o dům dětí a mateřské školy a v rámci prostranství městského a městského centra. Tento veřejný prostor financovaný investicí bude prvním impulsem transformace celého území. Rozsáhlý na zjednotění prostranství, které směřuje k novému impulzu. V rámci náměstí ulice Lochmanova a 17. listopadu budovy, jakožto součásti nové zástavby, jakožto součásti nové zástavby, jakožto součásti nové zástavby.

Na iniciativní budovu DDM navazuje prstenec objektů ruzných funkcí (polyfunkční budovy, kromě funkce DDM, snímání prostorů, parkovací oddíl, bydlení). Mejnouje v areálu vzniklé nové obytné okraje.

Funkční využití



Dům dětí a mládeže

V návrhu se realizuje o maximální využití stávajících budov. Nejvíce tím získané zachování dřívějšího historického architektonického rázku, ale i použitím relativně zdravých stávajících konstrukcí dojde ke zlevnění investičních nákladů projektu.

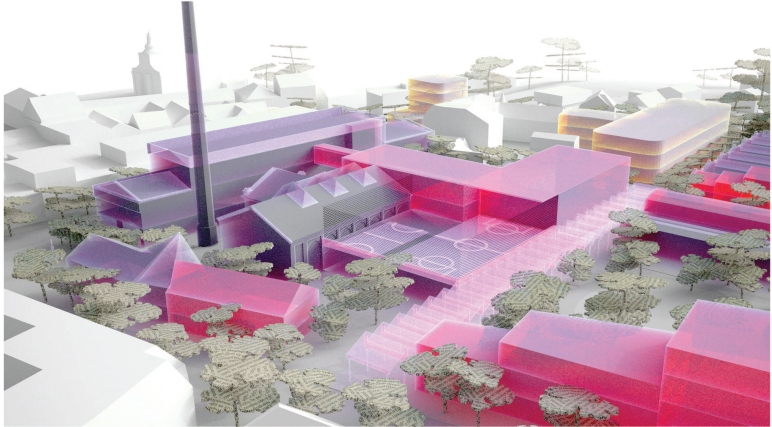
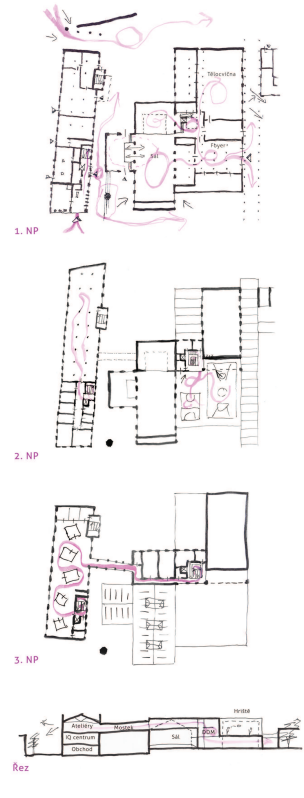
[2] Dům dětí a mládeže se sálem.

Dům dětí a mládeže ve společné budově s klubem budou tvořit klíčový objekt a centrum aktivity v rámci. Hlavní vstup do objektu bude z parku na východ od budovy. Převážně hala by měla sloužit jako multifunkční hala jako architektonicky nejednotná a autentský prostor pro výstavbu pro víceúčelový sál. Sál bude mít možnost prostoru a přiléhajícího kármenu s lvy, kármem (3) - sál by měl být využitelný při komerčních akcích. Při větších produkcích bude pro obdivování návštěvníků využíváno samostatného haly s lvy.

V přízemí bude též sídliště DDM. Při větších plánech by bude možnost využít jako druhou halu. Třetí vchod bude v přízemí ohraničen obrysovanou a přiléhající sloupová „balustráda“ [2]. Na sálce foyer bude umístěn dvojitý venkovský kárm. Umístění na sálce sálce venkovní prostor a při největších nákladech na Mladé dáva plochu sálce funkce. Kárm kolem sálce sálce lvy haly. Zároveň kárm pro sídliště [2] pro haly na sálce foyer bude v přízemí vedle sídliště.

Aktivní umístění [2] kárm DDM budou umístěny v centrální části kármu prostoru pod sídlištěm vchodů bytů, administrativy zázemí (4). Rozložení prostoru a vnitřní ochranné prvky bytů budou provedeny, aby byly funkční, moderní a daly jednotlivých kármů a sálce pracovat. Příslušný bude se vnitřním objektem psu kryté lázeň v sálce v zázemí budovy.

Pro úplnost „farmářské“ prostoru DDM budou park v souostří budově (6). Tato adaptace si vyžaduje přeložit stávající trafostanici, napájet do nové zahradkové prostoru pro víceúčelový sálce. Vzhledem k současně stávající architektuře v okolí sálce objektu střešiny považujeme tento vnitřní kárm za opodstatněnou investici. Investičně bude celá stavba v režii města v etapě E.



[6] Podnikatelský inkubátor a „farmářská“ část DDM

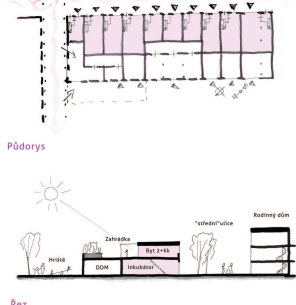
Část jižní výroby haly s poměrně hustou mnohohodnotnou střešní konstrukcí bude použita pro vnitřní „farmářské“ prostoru DDM (směrem na jih do nové vzniklého parku) a pro podnikatelský inkubátor.

Podnikatelský inkubátor

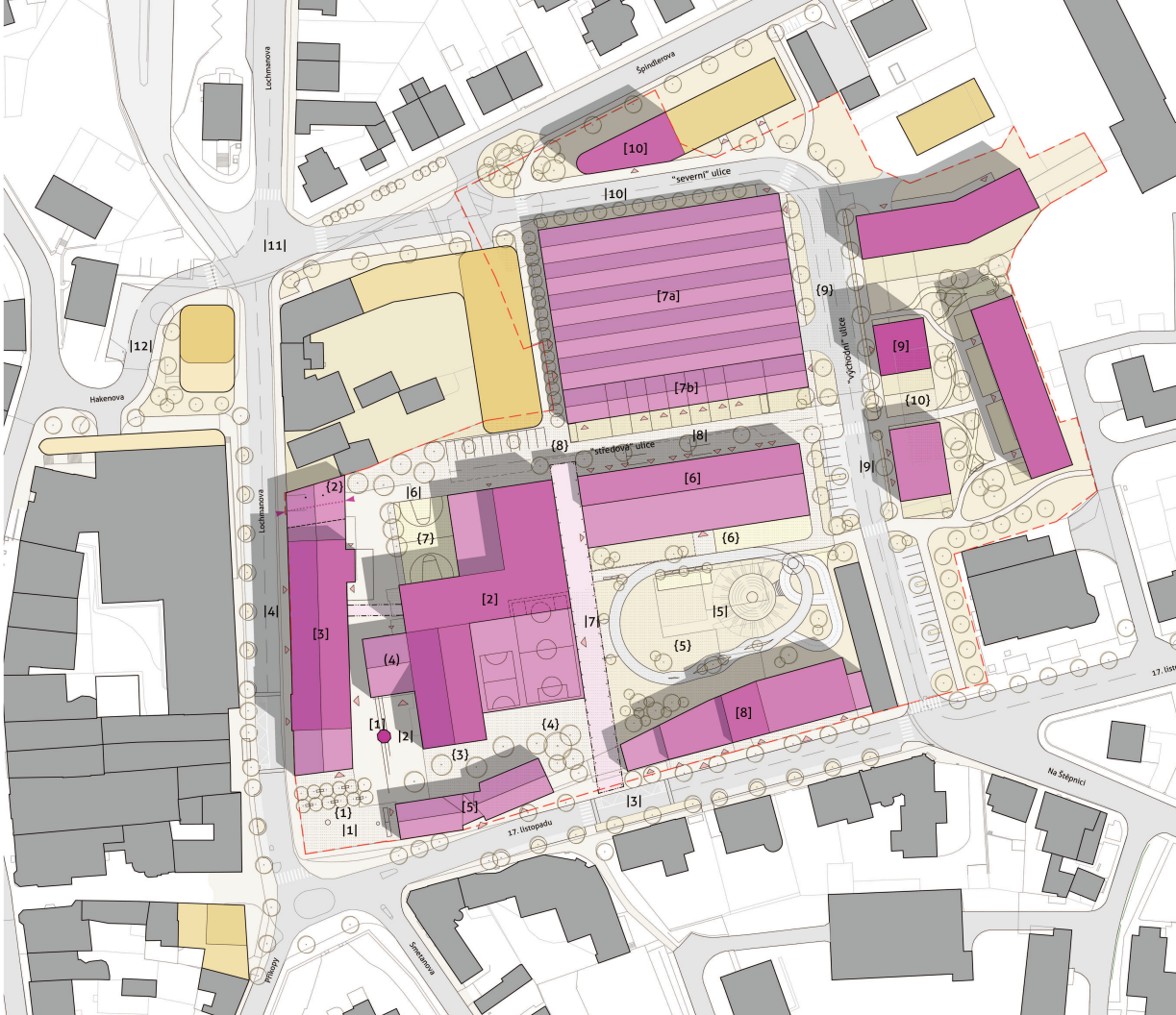
Ideou je vytvořit na dobu určitou pronájemné prostory pro rozjezd začínajících firem. Oproti obvyklým konkurenčním objektům v regionu bude mít jako přídatnou hodnotu na rekreační prostor (o ploše cca 30-50m²) travnatý sálce s lvy, z kárm s mlou, terasou. Koncept, poloha v centru města, region na půli cesty mezi Prahou a Moravou, to vše vytvoří podmínky pro přitahování i poměrně gloskopisných podnikatelů, technické - buňky, do dělných budov se jich vejde desát, budou přitahovat přímo ze „zářadové“ ulice. Byly v parku lze testy se samozřejmě vzhledem k příslušné přes rekreační prostor. Součástí buňky bude i přípače potřeby sloužící.

„Farmářská“ část DDM

V jižní části budovy, při jižní části sálce od parku, bude prostor pro chovatelský a jiné ekologické kárm, volně chovaných zvířat budou na fasádě, viditelné z přilehlých částí města. Vybudí pro více (1) jižní částí sálce bude též plocha sálce fasády. V parku tak vznikne volně přístupný ZOO kárm. Vnitřní dílny kroužků budou navrženy na park v místech občasných haly. Pro tuto část DDM bude cca 450m² vnitřních prostor. Plocha objektu a charakter využití umělohmotnou levnou pleťovinu, v podobě mírnou, použít stávající konstrukci. Budova by vznikla v rámci etapy E2. U podnikatelského inkubátoru je předpokládá dotazová E1 režijní nájemce.



Prostorové uspořádání



Vybrané úpravy v území

[1] náměstí „PERLA01“
Pro celý projekt se jedná o naprosto klíčový prostor - nástupní místo do přestavované PERL. Prostor pro náměstí vzniká uvolněním náročné budovy PERLA01 (byvalá ředitelna) při ulici Lochmanova a 17. listopadu. Na této náměstí dramatické monumentální optické záměry nenahradí výhledy ze samotného výhledu a do druhém plánu. Ze západní strany doplněním funkce náměstí domovní částí nastává nová proměna při vstupu do historického města. Na tomto místě by měla stát budova s výrazným nárožím, budova, která spojuje prostřednictvím výhledu dovnitř městského bloku, ulice a obložení trávní, která se vnitřní vlnitostí nachází. Namísto státního koutu a průhledu se vrostlou zelení a výhledem směrem dovnitř městského bloku, vzhledem k místnímu charakteru a možnosti celoblohové výhledu vzhledem na uličné lavice či ve stínu vrostlé vegetace.

Náměstí bude celá diálová. Dopravní prostor pro automobily, by materiálově odlišen, bude prostě dle plánů náměstí v jedné úrovni. Před budovou se severní straně náměstí budou 2 řady městských stromů (novodobých) ulic 17. listopadu posádkující v šedé ústřední části parku. Všechny stromy budou stejné. Dále zde, na křižovatce, budou nové domovy souč. v J. Nepomuckého. Městský mobilní bude doplněn přívalem a velkou kamennou stěnou na východní straně náměstí.

Nová podoba Sv. Jana Nepomuckého

Jako patron pozemských došlo k cestě, které procházejí náměstím PERLA 01.

[5] park Domu dětí a mládeže

Ve vnitroblohové části vstupu do domu dětí vznikne veřejný park tvořící část exteriérové zeleně DOM. Mimo parkové území se bude nacházet pro děti a mládež nový dětský areál s dětské hřištěm a klasickou sítí. Zelenou mezi budovami na severní straně zastaví parkové území. Dále zde, na křižovatce, budou nové domovy souč. v J. Nepomuckého. Městský mobilní bude doplněn přívalem a velkou kamennou stěnou na východní straně náměstí.

Kez zrušením parkového území se odjelví páli na kopcích, vyhledání pozemské a vzdušné výšky.

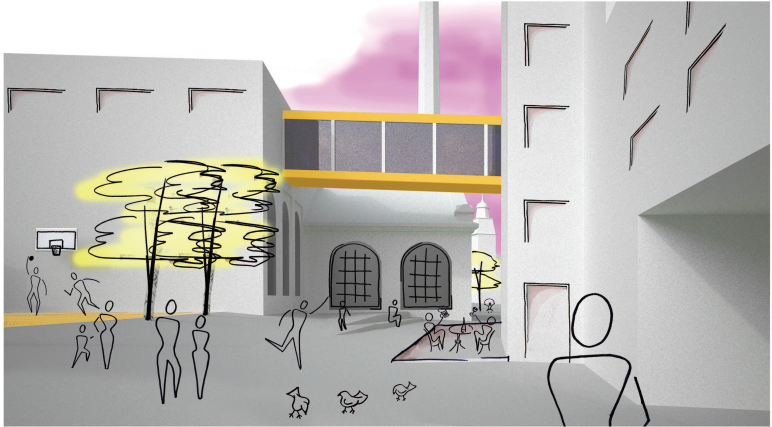
[7] „kolonáda PERLA“

Před vstupem do domu dětí bude zastřešený koridor venkovské zeleně a částí přeměněným kosmopolním jedním stávající haly Litoměř. detaily spojující kosmopolní a funkční střípky přiléhavě k městskému centru. Všechny přiléhavé parkem páje taška o klasickou sítí. Zelenou mezi budovami na severní straně zastaví parkové území. Dále zde, na křižovatce, budou nové domovy souč. v J. Nepomuckého. Městský mobilní bude doplněn přívalem a velkou kamennou stěnou na východní straně náměstí.

- Městské prostory**
- [1] náměstí „PERLA01“
 - [2] „kostelní pláček“
 - [3] ulice 17. listopadu
 - [4] ulice Lochmanova
 - [5] park Domu dětí a mládeže
 - [6] pláček býv. expedice podniku PERLA
 - [7] „kolonáda PERLA“
 - [8] „středová ulice“
 - [9] „východní ulice“
 - [10] „severní ulice“
 - [11] křižovatka Lochmanovy a Spindlerovy, zásezení „severní ulice“
 - [12] ulice Hákenova
- Budovy transformované a nové**
- [1] Tovární komín
 - [2] Dům dětí a mládeže se sálem
 - [3] Kavárna
 - [4] Polyfunkční objekt do ulice Lochmanova
 - [5] Polyfunkční dům
 - [6] Podnikatelský inkubátor „farmářská“ část DDM
 - [7] Parkovací dům
 - [8] Ředitelna obývací zástavba do „středové“ ulice
 - [9] Polyfunkční dům u parku
 - [10] Bytový dům
 - [11] Bytový dům na „východu“
- Budovy bourané**
- [1] Rohová administrativní budova
 - [2] Část administrativní budovy s vřáticí
 - [3] Administrativní objekt vedle rozvozní
 - [4] Objekt šaten a část tkalcovské haly
 - [5] Část tkalcovské haly a olinovních technických budov
 - [6] Část jižní haly
 - [7] Část jižní haly se suterénem
 - [8] Střední trati
 - [9] Část severní haly
 - [10] Byvalá hasičská zbrojnice

Legenda

Namířované budovy v zeleň PERLA	Fašty chodníků
zdp	Fašty komuniční
zsp	Fašty parkovací
zsp	Fašty veřejné zeleně
sonis	Fašty soukromé zeleně
přírodní	Fašty povodně - nat
Namířované budovy v zeleně území	Občasně budovy
zdp	Stávající budovy
zsp	
zsp	



Ekonomická strategie projektu

Vyhledání a účelnosti pozemky území v kontextu města a požadované funkční náplně je jasné. Až na malé území a prozatím poměrně malé město. Vlastní výstavba nové zeleně v 3 etapách. Přestože navrhujeme postupnou realizaci, není to funkční a přispěje k výhledu a výstavbě (i) je životně důležité zajištění komerčního 2. etapu, která by zajišťovala přípravu projektů. V kabinách navrhujeme cenu za zástavby mimo řešení území a výhledem bezprostředně naproti „severní“ ulice a předpokládáme přístavbu sídlového prostoru části ulic Lochmanova a 17. listopadu (která je však vzhledem mimo zmíněných 3 etap).

Struktura kapitálu potřebného pro přestavbu areálu shrnuje následující tabulka. Cena paterových území bezprostředně navazující na budovy investované soukromníkem jsou započteny v této nákladové řádce. Jelikož jsou zachytny výměry pro město (především budova a pozemky soukromníků), pronájem prostoru. V případě pronájmu je počítán vzhledem k investiční zisk a nájmů bez započtení výhledu na cenu perle. U soukromých investic nejsou do nákladů stavebního zajištění financie na pořízení nemovitosti.

etapa	popis	náklady / cena za jednotku [mln Kč]	mln Kč	město / PPP	soukromník
E1	Průhled infrazvukový, členění uličného území	24,0			
E2	Vstup do území, DDM, klubovna	188,0		18,0	170,0
E3	Území „kolonáda“ zastřešené části parku, polyfunkční dům v č. 17. listopadu	31,7	40,0	68,0	20,0
E4	„Obývací síň“ v č. 17. listopadu, „východní“	14,0			155,0
E5	„Střední trati“ v č. 17. listopadu, „východní“				14,0
CELKEM			257,7	40,0	239,7

[7a] Parkovací dům

Bytový severní haly navrhujeme využít téměř celou část parkovacího domu. Hala by byla občasná a všechny příčky dělí v 3 etapách na jednotlivé prostory a do pozemky je sestává výhledy by bytovému parku. Navrhujeme konceptuálním designem se čtyřmi podlažními úrovněmi. Stávající stoupačnice se bude sestávat z betonových, vzhledem k historické vzhledu stávajícího objektu. Vzhledem k měřítku a vzhledu stávajícího objektu by v případě realizace bylo možno být provedení. Navrhované výhledy byly realizovány vzhledem k potřebě města i vnitřní podoba areálu na parkovací v č. 17. listopadu. Vzhledem k měřítku a vzhledu stávajícího objektu by v případě realizace bylo možno být provedení. Navrhované výhledy byly realizovány vzhledem k potřebě města i vnitřní podoba areálu na parkovací v č. 17. listopadu. Vzhledem k měřítku a vzhledu stávajícího objektu by v případě realizace bylo možno být provedení. Navrhované výhledy byly realizovány vzhledem k potřebě města i vnitřní podoba areálu na parkovací v č. 17. listopadu.

Stavba by se realizovala v etapě E2a. Předpokládáním investorem by bylo město, nebo nějaká forma partnerské výstavby a soukromého kapitálu (PPP).