



- LEGENDA**
- KOMUNIKACE NÁVRH
  - KOMUNIKACE VÝHELD
  - KOMUNIKACE I třídy
  - KOMUNIKACE II třídy
  - KOMUNIKACE MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ
  - KOMUNIKACE MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ
  - JEDNOSMĚRNÉ ULICE
  - ULICE S ÚPRAVOU PROVOZU (OBYTNÉ, PĚŠÍ)
  - CYKLOPŘÍH
  - KAPACITNÍ PARKOVYŠTĚ
  - PODLAŽNÍ PARKOVYŠTĚ
  - ZASTÁVKY BUS
  - VEDENÍ VN S OCHRANNÝM PÁSMEM
  - ŽELEZNICE
  - ŽELEZNÍ STANICE
  - ZÓNA S ÚPRAVOU PROVOZU
  - HLAVNÍ SMĚRY NÁPOJENÍ NA ZAŠENÉ ÚZEMÍ

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:2000

**PRŮVODNÍ ZPRÁVA 6.2.2**

**a) Celkové řešení v rámci města**

Řešení území je vymezeno ulicemi Lochmanova na západě, 17. listopadu na jihu, Špindlerova ulicí na severu a jeho úzarym rozsahem. Návrh vychází ze základní sítě a dle zadání navrhuje spojovací komunikaci mezi ulicemi 17. listopadu a Špindlerova, která přispívá k jednotné organizaci celého území. V celkovém obrazu města představuje návrh hledání nových charakterů ulic a rozvoji výtvarní architektury, a tím urbanistickému zakončení do centrální zóny města.

**b) Způsob a postup regenerace území**

Po podrobném zhodnocení stávajícího stavu a vyhodnocení jeho smysluplného využití dospěl autor k doporučení takřka celý stavební fond zbourat a orientovat se zcela nově, kvalitně výtvarně. Dle podmínek pouze zavlažovat se zachováním tvárného kontextu a částicovým výtvarným původem koherentně integrovat do narůstajícího objemu vybranosti na základě zvolení jeho stavu a rozvoji výtvarní architektury, zejména technické průtoku.

c) Administrativní budova podléá ulici Lochmanovy je dispozičně pro uvedené využití nevhodná, má obytné velké věšvé výšky a navíc je velmi silně pokřivená vlnitostí. Urbanistické řešení navrhuje určitě zrušení ve směru severojižním. V západní části je plí ulici Lochmanova nová budova integrována do území – nástavbu výškově sálí a galerii, ve všech podlažích a uvolnění přístupu pro systém pasivní klimatizace. Kvalitní řešení území v výhledu. Návrh počítá s uvolněním náročí k ulici 17. listopadu a zaoblením objektu, aby se neobjevily otevírající pohled na pánku budovy vylučující majetka PERLY, nyní muzea. Další návrh objektu plí Lochmanovy je vlnitostí konformní sálí pro mezikapacitní, prostory pro administrativu přísluškových organizací města a zejména ve výtvarných prvkůch je navržen dílna síla a míleže. Pro vnitřní území je navržena a terasa nad stávajícím dvozemím s ohraničením, aby se provoz dětí neměl s frekventovanými veřejnými prostory v přístupu. Využití tvárného kontextu by měla být právě součástí převážně domů síla, např. jako historická výtvarná síla. V místě výtvarní haly PERLY je navrženo obchodní společenské centrum se dvěma pasážemi mezi třemi objekty, je uzavřeno využití od severu na tělesnou kulturu, rehabilitaci, posilovny, pl. squash, stolní tenis apod. Střední část je uzavřeno pro obchod a služby v bohatém sortimentu. Jižní část je jak předpokládána pro prodej potravin a různé formy stravování včetně tančící kavárny apod. Tato výrazná budova má dvě podlaží, eskalátory v pasážích a měla by se stát velmi zajímavým a frekventovaným centrem pro občany města. Východní od stávající severojižní ulice je navržena v podlažní bytová stěna schodišového typu. Samozřejmě po konzultaci s investorem lze formy bydlení upravit – např. mezonety, ateliery, obytné struktury apod. Východní od objektu domu je navrženo rozsáhlý mezikapacitní park přirození od ulice 17. listopadu až k ulici Špindlerovy jako výrazná veřejná zeď. Na východním okraji území jako solitér v parku je navrženo Domov seniorů s ubytovací kapacití 50 lůžek a veškerou příslušnou stravovací, společenskou, zdravotní, rehabilitační a malou výtvarnou vybavenost. Věšvé dílničky součástí objektu je zabezpečení dostatečné kapacity pro parkování. Autori jsou přesvědčení, že v urbanistických soubojích v centru města nemá být na porovnávaném parkování. Z toho důvodu jsou výtvarné kapacity parkování umístěny pod jednotlivými objekty. Pod objekty mezi Lochmanovou ulicí, z níž je také orientován výhled do parkingu jejich východnímu okraji, je v jednom podlaží umístěno 200 vozidel. V případě, že by byla požadována větší kapacita, lze zvýšit podlažní kapacitu na 400 vozidel. Pro obytný dům se předpokládá 1,5 stání na 1 byt.

**d) Ekonomická strategie projektu**

Zajištění investičních prostředků by mělo vzniknout spoluprací města a soukromých subjektů na základě dohodnutých jasných pravidel. Je pravděpodobné,

**e) Bilance investičních nákladů**

- Městský dům část, galerie 22 000 m<sup>3</sup> a 7 000 Kč = 150 mil. Kč
- Severojižní pasáž a terasa a kumulem 9 000 m<sup>3</sup> a 3 000 Kč = 45 mil. Kč
- Objekt obchodní vybavenosti a pasážemi 43 000 m<sup>3</sup> a 6 000 Kč = 258 mil. Kč
- Obytný dům 25 000 m<sup>3</sup> a 5 000 Kč = 125 mil. Kč
- Park 10 000 m<sup>3</sup> a 1 000 Kč = 10 mil. Kč
- Domov seniorů 15 000 m<sup>3</sup> a 6 000 Kč = 90 mil. Kč
- Industriální síla, komunikace 10 mil. Kč
- 888 mil. Kč
- 700 mil. Kč

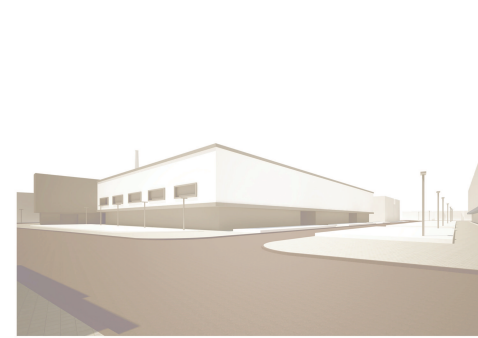
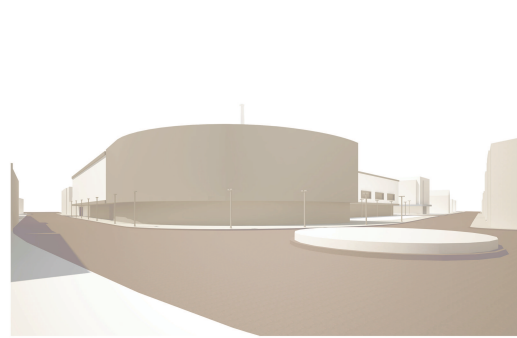
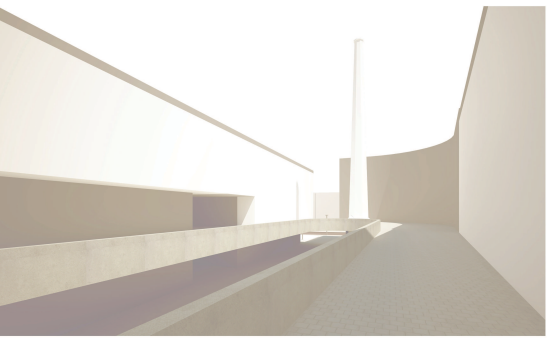
Je by bylo reálné v některých případech získat i dotace z evropských fondů.

1 byt, tedy 150 vozidel, a v domově seniorů je 25 stání.

Je třeba konstatovat, že bez znalosti celkové územní koncepce, konstrukcí, materiálového vybavení a podrobnější dokumentace, jde o velmi orientační, navíc celá řešení není programově ani architektonicky podloženo konzultací a schválením investorem, bez čehož jsou úvahy o finanční náročnosti velmi orientační.

f) Na základě výsledků studie a upřesnění programových požadavků a jednotlivých stavů a vyznění investičních subjektů, jejich zájmů by měla být zpracována a projednána podrobná studie, stanovení investiční náklady a po jejím schválení vypracovat dokumentaci k územnímu řízení. Autori mají potřebné zákonné opatření ke zpracování veškeré dokumentace a jsou schopni tuto dokumentaci vypracovat.

g) Veškeré ceny za projektové práce na definiční studii a dokumentaci pro rozhodnutí o umístění stavby budou stanoveny dohodou mezi projektantem a investorem a pravděpodobně budou řešeny v souladu s členěním výtvarně, tj. po jednotlivých objektech. Dle našeho názoru by neměly překročit v jednotlivých případech 6 % z celkové dokumentaci. Z toho náklady za návrh a studii činí 13 % a za dokumentaci k územnímu řízení 15 %.







FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH A OBJEKTŮ 1:5000

ETAPIZACE REVITALIZACE AREÁLU



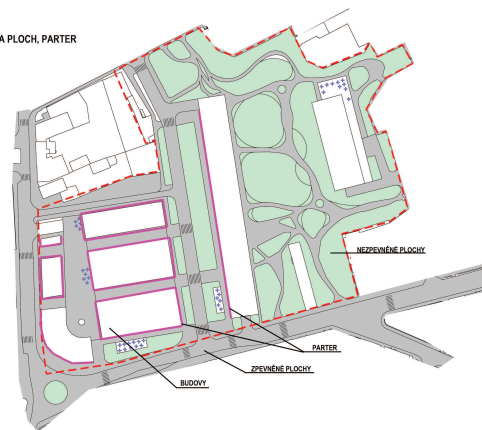
LEGENDA PLOCH

- SMÍŠENÁ FUNKCE BYDLENÍ A OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
- ČISTÉ BYDLENÍ
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- KULTURA
- SPORT A REKREACE
- KOMEČNÍ FUNKCE
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY, NÁMĚSTÍ
- CHODNIKY
- SILNICE
- VEŘEJNÁ ZELENĚ
- POLOVEŘEJNÁ ZELENĚ
- SOUKROMÁ ZELENĚ
- OSTATNÍ PLOCHY

DOPRAVNÍ SCHEMA



SCHEMA PLOCH, PARTER



- LEGENDA
- HLAVNÍ AUTOMOBILOVÝ TAH
  - OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE
  - CYKLOTRASY
  - MHD
  - HLAVNÍ PĚŠÍ TAHY





