







pasáž Olomouc - koncept obnovy II.

architektonická studie
únor 2023

místo stavby:
pozemky p. č. st. 377/1, st. 377/2, část st. 406
v katastrálním území Olomouc-město [710504]

objednatel:
Hotel LAFAYETTE, s.r.o.
Horní náměstí 409/26
779 00 Olomouc

zpracovatel:
atelier-r s.r.o.
tř. Spojenců 748/20
779 00 Olomouc
www.atelier-r.cz

obsah

- 07 **autorský text**
- 19 celková situace
- 21 geneze návrhu
- 23 situace širších vztahů

- 31 **stávající stav**
- 33 půdorysy
- 39 podélné řezy
- 43 pohledy

- 45 **návrh**
- 47 půdorysy
- 53 řezy
- 59 fragmenty půdorysů a řezů
- provozní a materiálové řešení
- 67 pohledy
- 69 axonometrie

- 71 **vizualizace**



základní údaje

Lokalita

Pěší pasáž, jejíž rekonstrukce je předmětem této studie, se nachází uvnitř hranic městské památkové rezervace Olomouc. Pasáž slouží dlouhodobě jako pěší propojení Horního náměstí s třídou Svobody. Celková délka pasáže je téměř 130 m.

Vstup do pasáže je z obou stran možný přes přilehlé objekty. Z Horního náměstí je pasáž přístupná skrz řadový dům č. p. 409/26, který je známý pod názvy dům U zlatého stromu nebo U zeleného stromu, a je kulturní památkou. Z třídy Svobody je vstup do pasáže umožněn přes nárožní dům č. p. 411/27.

Navržené úpravy se kromě pasáže samotné dotýkají i stavby městského paláce při hlavním olomouckém náměstí, který je evidovanou kulturní památkou, a také domů do tř. Svobody a do ul. Švédské, které nejsou evidovanými kulturními památkami, ale jsou objekty zvýšeného památkového zájmu pro jejich architektonické i urbanistické kvality.

Všechny uvedené objekty se nacházejí na historické parcele kdysi měšťanského paláce a jeho hospodářského a provozního zázemí. Historii objektů na parcele a jejich hodnotu i význam vyhodnotil stavebně historický průzkum objektu dr. S. Kašpárkové a stavebně historická expertíza dr. P. Zatloukala. Oba materiály byly zpracovány pro tehdejší stavební záměry v roce 1985 a potvrzují kvality úpravy začátku 20. století a vzájemné souvislosti podoby všech staveb na někdejší historické parcele.

Zájmové území

p. č. st. 377/1 na které se nachází pasáž a dům č. p. 409/26 (vstup do pasáže z Horního náměstí)

p. č. st. 377/2 na které se nachází domy č. p. 411/27 (stávající vstup ze třídy Svobody) a č. p. 411/12 (navržený vstup z ulice Švédské)

část p. č. st. 406 na které se nachází dům č. p. 414/10 (navržený skladovací prostor)



Vstup do pasáže z Horního náměstí



Klenutý strop průjezdu měšťanského domu



Pohled na bytový dům a budovu pošty z arkád Petrášova paláce (1950-1990)



Průchod pasáží služeb (1950-1990)



Klenutý strop bočního sálu (provozovna květinářství)



Pohled na zastřešení pasáže z arkád Petrášova paláce (1950-1990)

základní údaje

Historie objektů

Měšťanský dům č.p. 409/26 Horní náměstí (U zlatého stromu, U zeleného stromu)

Barokní měšťanský dům byl postaven na základech středověkého domu v počátku 18. století. Okolo roku 1900 byl částečně přestavěn a od 3. 5. 1958 je památkově chráněn. Dvoupatrový částečně podsklepený řadový dům se nachází na protáhlé parcele v kompaktní zástavbě historického jádra města. Památkově ceněnými prvky jsou pozdně gotické sklepy, vrcholně barokní vstupní fasáda s kamenným portálem, částečně zachované křížové klenby se štukovými secesními detaily v přízemí a kovové a keramické detaily na centrálním schodišti.

Fasáda do náměstí je barokní pětiosá s novodobými výkladci a barokním portálem v přízemí, zakončená členěná atika s bustami imperátorů. Portál je zaklenut valenou klenbou, rámován profilovanou šambránou s jednoduchými hlavicemi a vrcholovém klenáku s maskou muže. Po bocích je portál lemován iónskými polosloupy s kompozitními hlavicemi, zdobenými ovocnými festony. Členitá vrcholová římsa navazuje na římsu přízemí a je zdobena po krajích portálu bustami s pozdně barokním kamenným erbem uprostřed. Okna horních pater jsou od sebe oddělena průběžnými polosloupy, zakončenými dórskými hlavicemi zdobenými ovocnými festony. Sloupy nesou monumentální členěnou římsu, završenou atikou. Okna jsou zdobena profilovanými geometrickými šambránami, v druhém patře zdobenými středně umístěným klenákem. V prvním patře jsou okna zdobena prolamovanými konvexně konkávními římsami štukovou výzdobou, tvořenu volutovými štíty s květinovými a ovocnými festony. Dvorní fasády jsou hladké, pouze s jednoduchými šambránami kolem oken.

Z bývalého historického barokního paláce zůstalo zachováno kromě hraničních zdí pouze hlavní průčelí a kamenný vstupní portál. Interiér domu i pravé křídlo vznikly s malými výjimkami dle návrhu stavitele Karla Starého ml. jako novostavba v roce 1910 a jsou výrazně poznamenány secesí. Od doby této secesní výstavby, motivované funkcí banky, jež byla v domě zřízena, došlo však k několika úpravám, souvisejícím se změnou majitele i funkce. Na místě dvorních staveb byla na počátku 20. století vybudována pasáž spojující tento dům se secesní novostavbou na třídě Svobody.

V současnosti se v parteru objektu nacházejí dvě komerční provozovny, ve vyšších podlažích potom zdravotní ordinace a kancelářské prostory.

Nárožní dům č.p. 411/27 třída Svobody a řadový dům č. p. 411/12 ulice Švédská

Objekty na společné stavební parcele se nachází na území Městské památkové rezervace Olomouc, nicméně nejsou evidovanými nemovitými kulturními památkami. Podle mapy Státního ústavu památkové péče v Praze z července roku 2000 jsou tyto objekty hodnoceny jako ostatní objekty, což je třetí kategorie po hodnotných objektech a nemovitých kulturních památkách.

V případě objektu na třídě Svobody se jedná o nárožní čtyřpatrový činžovní dům postavený v roce 1911 stavitelem Matějem Blechou. Víceosé fasády jsou pročleněny do třídy Svobody třípatrovými arkýři a střešními frontony. Výraznou roli v architektonickém výrazu budovy hraje zkosené uliční nároží s balkóny ve všech podlažích a mohutná střešní helmice nároží. V interiéru domu jsou dochovány ve velkém rozsahu původní konstrukce a prvky (schodiště se zábradlím, keramické dlažby, štuková výzdoba stropů, dřevěné obložení, vnitřní dveře a okna). Dům představuje honosnou ukázku neoklasicistně secesní architektury v poměrně dobře zachovalém stavu a hraje významnou urbanistickou úlohu na okraji historického centra. V letech 1997-1998 zde byly realizovány půdní vestavby. Objekt je díky vysokému stupni dochování památkově velmi hodnotný.

Objekt v ulici Švédské je dvoupatrový řadový dům se čtyřosou fasádou završenou nízkým trojúhelníkovým štítem. Dům vznikl v roce 1911 souběžně s výše popsaným nárožním objektem do třídy Svobody. Fasáda je ve stylu pozdní secese.

Rekonstrukce obou objektů je předmětem samostatného projektu pro stavební povolení zpracovaného v roce 2017. Návrh se zabývá zejména navýšením kapacit bytového fondu, které spočívá jednak ve využití dosud nevyužívaných půdních prostor a jednak v reorganizaci stávajících dispozic a v rozdělení větších bytů na více menších bytových jednotek.

Projekt dále řeší obnovení původního vstupu do bytových prostor z ulice Švédské, výměnu a optimalizaci technické infrastruktury objektu, umístění plynové kotelny a zajištění havarijního stavu stropní konstrukce v suterénních prostorech a výměnu střešní krytiny - cementovláknitých šablon a plechové krytiny.

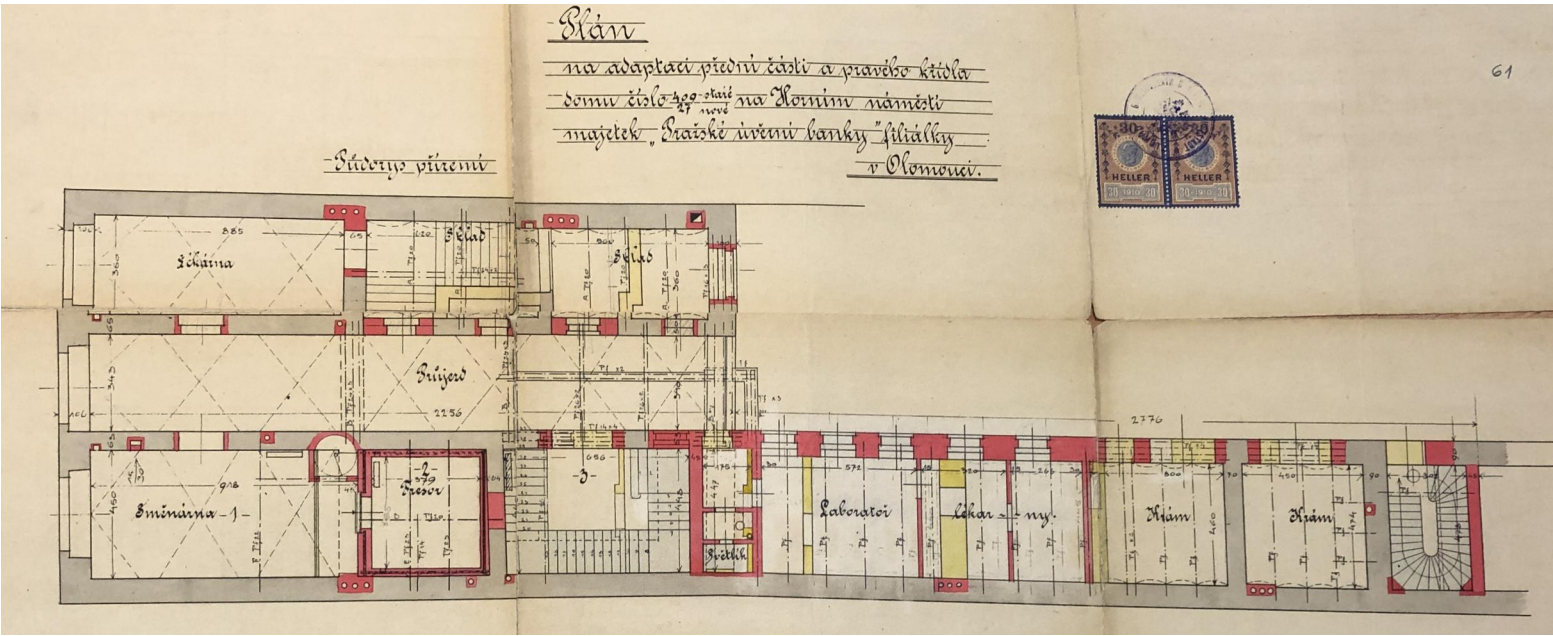
Studie obnovy pasáže projekt rekonstrukce těchto objektů, pro který již bylo vydáno stavební povolení, z velké části reflektuje, nicméně je nutné, aby byl rozsah povolených prací koordinován se záměrem rekonstrukce pasáže, zvláště v úrovni přízemí a prvního patra. Při rekonstrukci bytů je rovněž důležité dbát na zásadu vyššího standardu celého komplexu. Bytové jednotky musí být provedeny v architektonické kvalitě, která bude odpovídat úrovni pasáže a bude lukrativní pro potenciální klientelu provozoven v přízemí.

Historický vývoj pasáže

Vznik pasáže se váže na stavební projekt z let 1910-1911 (zpracovatel: Karel Starý ml. - stavitel), kterým byla zástavba předmětných pozemků stavebně upravována prakticky do dnešní podoby v rámci širší koncepční architektonické úpravy pro Pražskou úvěrní banku. Došlo k úpravě domu do Horního náměstí 26, v upravené stavební čáře na místě zbouraných dvorních objektů paláce do Horního náměstí byl vystavěn nový dům do tř. Svobody 27 (zpracovatel: M. Blecha, stavitel: Karel Starý st.) a oba objekty byly propojeny obchodní pasáží.

Byly vystavěny tři podélné trakty objektu - středový trakt pasáže s podélným světlíkem, třípodlažní bytový dům s komerčními prostory v přízemí po jedné straně a jednopodlažní objekt s komerčními prostory po straně druhé.

O stavební úpravě pasáže se uvažovalo již koncem 20. století. V roce 1991 byl vypracován projekt rekonstrukce pasáže (zpracovatel: ARKO a.s.; investor: Služba - družstvo invalidů Olomouc), pro který bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby. Projekt spočíval v rozšíření průchodu, rozšíření prodejních prostor do 2. podlaží (restaurace, kanceláře), přístavba zásobovací věže (parc. č. st. 378/2), zvednutí světlíku na úroveň 3. NP, vestavba 5 bytových jednotek a kanceláří v podkroví a využití dvoru na parc. č. st. 376, k. ú. Olomouc (ve vlastnictví Památkového ústavu Olomouc). Pro studii bylo vydáno stanovisko NPÚ: všechny 3 předložené varianty lze z architektonicko-památkového hlediska akceptovat (doporučená varianta I.). Projektová dokumentace však nebyla rozpracována do dalšího stupně.



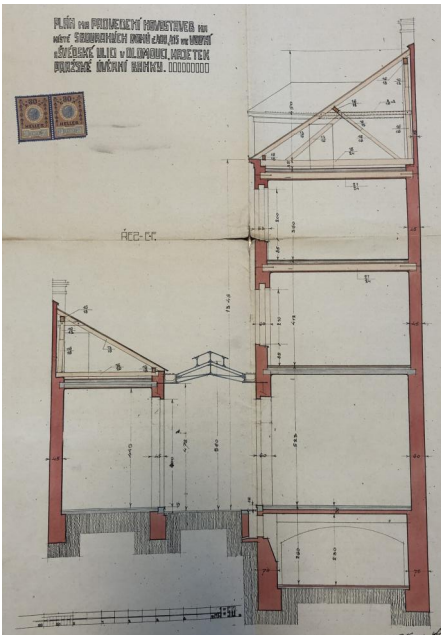
Plány secesní přestavby domu na Horním náměstí a nové zástavby na místě zbouraných budov směrem ke třídě Svobody (Vodní ulici) z roku 1910

V následujících letech byly samostatnými stavebními povoleními postupně povolovány jednotlivé vestavby všech stávajících provozoven včetně souvisejícího technického vybavení (přípojka plynu apod.). Návrh designu výkladců vychází dle autorského textu z celkové koncepce navržené v rámci studie rekonstrukce objektu.

V roce 1994 získal stavební povolení projekt rekonstrukce světlíku (projekt: ARKO a.s.; investor: DIOL, Družstvo invalidů Olomouc), který spočíval ve stavebních úpravách průchodu v domě č. p. 26, v úpravě stěn, podlahy (dlažba), v realizaci pultové střechy nad přízemním traktem a v návrhu nové příhradové konstrukce světlíku, kterou je pasáž zastřešena dodnes.

Ověřovací studie z roku 2007 (zpracovatel: Ing. arch. Tibor Csukás, Ing. arch. Karel Hájek, Ing. arch. Patrik Kotas), která navrhovala racionalizaci a výškovou expanzi pasáže (obdobně jako projekt z roku 1991), nebyla kladně přijata zástupci NPÚ, především z důvodu nově naddimenzovanému programu (rozšíření obchodních prostor až do 3. podlaží).

V roce 2009 získal stavební povolení projekt, jenž byl vypracován rovněž těmito autory. Projekt se zabýval stavebními úpravami 1.NP domu na Horním náměstí, a byly dle něj realizovány nové výplně výkladců do náměstí a obnoveny otvory pro nové výkladce směrem do pasáže.



fotodokumentace

Současný stav

Současná podoba pasáže je silně ovlivněna posledním rasantním stavebním zásahem z 90. let, jehož snahou bylo vytvořit krytou komerční ulici (galerii) s rozmanitým řešením jednotlivých obchodních jednotek. Gejzír nápadů, umocněný pocitem tehdejší nově nabyté svobody, se transformoval do extravagantních tvarů vstupních výkladců, jejichž snahou je kolemjdoucí šokovat, ohromit a vyzvat ke vstupu do vnitřních prostor. V podobném duchu bylo provedeno zastřešení pasáže, pro které je typická členitá ocelová konstrukce se složitým profilem střechy, která je uzavřena polykarbonátovým sklem.

Snaha o extravaganci a originalitu však neumožnila vytvořit prostor v souladu „obsahu s formou“, a někdejší oslnivé originální řešení tak s odstupem času působí poněkud falešným dojmem. Chaos, nahodilost, nepřehlednost a třpytivá, oslňující záplava rozmanitých vstupů do komerčních prostor je momentálně hlavním důvodem současné tristní atmosféry tohoto prostoru. Členité zastřešení s košatou ocelovou nosnou konstrukcí, jejíž pomyslné svorníky jsou zakončeny vejčitými svítidly, tuto atmosféru pouze umocňuje. Konečný dojem podtrhuje podlaha z různobarevných keramických dlaždic skládaných do kosočtvercových ornamentů, ačkoli je pravdou, že současný smutný vjem je zdůrazněn především jejich technickým stavem.

Veškeré tehdejší stavební zásahy zcela překryly předchozí tektoniku, která vycházela z pravidelného rytmu okenních otvorů bytů v horních patrech. Ačkoli byl objem charakteristické původní konstrukce zachován, současná podoba pasáže není úměrná prostoru a prostředí. Hlavním cílem předloženého návrhu je tedy očištění prostoru pasáže od dehonestujících intervencí, zklidnění prostoru a snaha navrátit místu někdejší důstojnost a kvalitu.



Průchod pasáží – chaos a nahodilost rozmanitých vstupů do provozoven, neutěšený technický stav



Průchod pasáží – stávající schodiště, vstup do bytové části



Vybrané hodnotné architektonické detaily – schodiště pravého křídla s dekorativním litinovým zábradlím, barokní klenutý průjezd a secesní vstupní dveře s mříží



Pohled z administrativní části objektu na arkády Petrůvho paláce a na současný stav zastřešení pasáže

limity území

Územní plán

Dle hlavního výkresu územního plánu se zájmové území nachází v lokalitě č. 01 - Historické jádro [kód plochy: 01/004S]. Maximální výška zástavby je dle přílohy územního plánu č. 1: Tabulka ploch 17/21 metrů a zastavěnost ani minimální podíl zeleně není touto přílohou stanoven.

Struktura zástavby v lokalitě je definována jako kompaktní rostlý městský typ - druh struktury zástavby vyskytující se zpravidla v historickém jádru města, případně v jeho bezprostředním okolí; vnitroblok takové zástavby je zpravidla velmi hustě zastavěn; vnější hrana zástavby bloku bezprostředně sousedí s veřejným prostranstvím; stavební čára je zpravidla kompaktní; funkční využití typu je většinou smíšené.

Zájmové území se dle územního plánu nachází v ploše s funkčním využitím B - plochy smíšené obytné. Hlavní využití není v tomto typu ploch stanoveno.

Přípustné využití:

- b) pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- c) pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je 20-50 % hrubé podlažní plochy objektu určeno pro trvalé bydlení, maximálně 600 m² hrubé podlažní plochy je určeno pro obchod a minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání je situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- j) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- m) pozemky staveb a zařízení pro nerušivé služby a stravování sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;

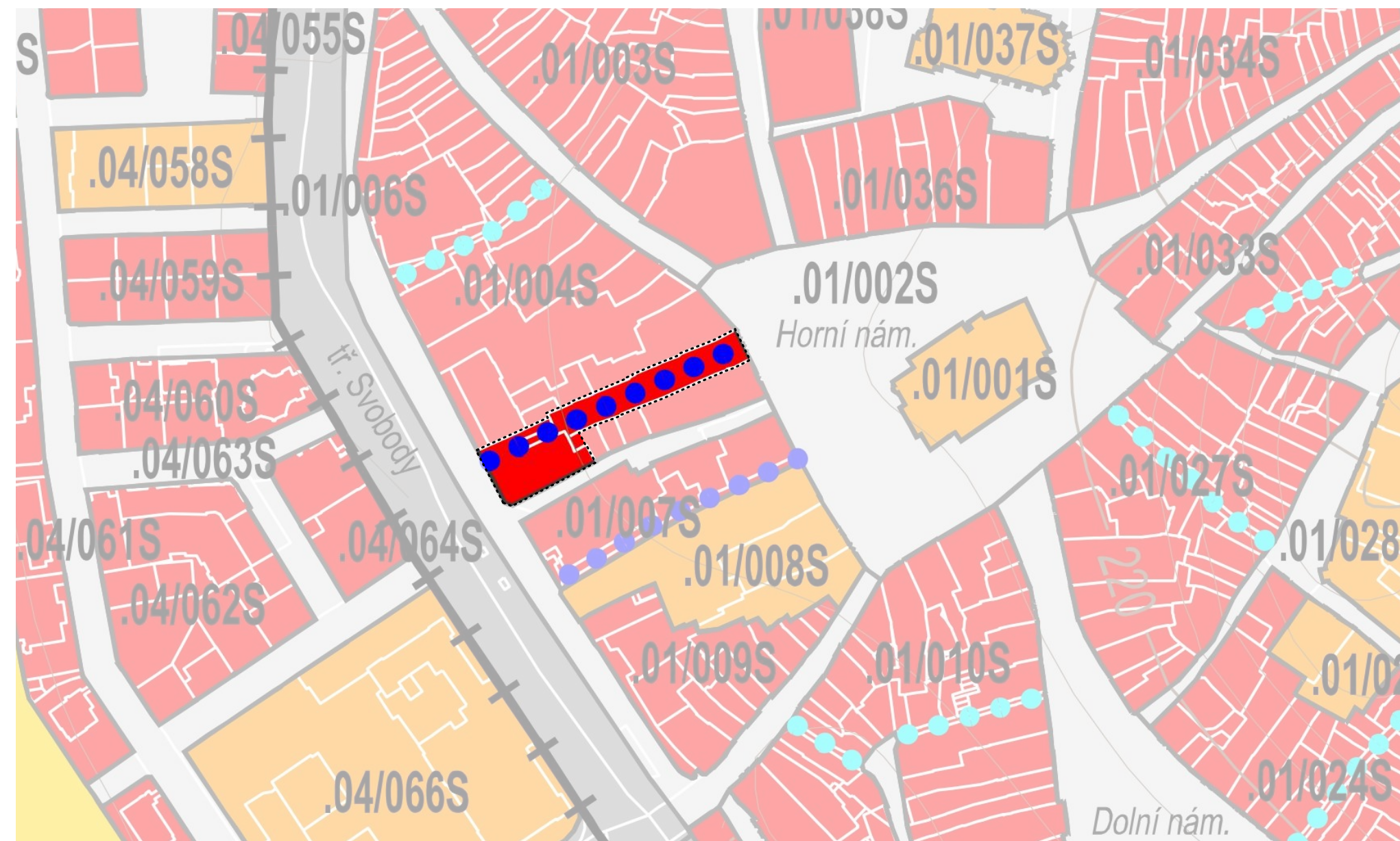
Parkovací kapacity:

Pro potřeby uživatel pasáže a bytových domů jsou momentálně využívána parkovací stání v ulici třídy Svobody. Možnosti realizace parkovacích kapacit jsou v této lokalitě - v historické struktuře městského centra na pomezí pěší zóny - značně omezeny. Legislativní požadavky na kapacity parkovacích stání zde ale nemohou být dodrženy

s ohledem na nadřazené požadavky na ochranu lokality - památková ochrana Městské památkové rezervace Olomouc, regulační plán centra Olomouce apod. Rovněž s ohledem na technické možnosti stávajících objektů jsou možnosti pro vybudování nových parkovacích stání v blízkosti objektu značně limitovány.

Zachování funkce bydlení je však pro městské centrum klíčové k udržení živého, funkčního a bezpečného městského prostředí. Vylidňování centra na konci dne znamená menší investiční atraktivitu a s ní spojené menší investice do památkově chráněných objektů, což může nakonec vést k snížení nebo zániku některých památkově chráněných hodnot.

Při posuzování potřeby parkovacích stání je však třeba zohlednit výbornou dostupnost MHD, docházkové vzdálenosti v rámci městského centra i stávající trendy sdílených dopravních prostředků. Pro zajištění potřebného počtu parkovacích stání je potom nutné využití stávajících parkovacích stání v blízkosti objektu například formou rezervace či pronájmu.



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ		
STAV, ROZVOJ	ÚZEMNÍ REZERVA	
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (B) - viz bod 7.1. výzkové části Územního plánu
		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (V) - viz bod 7.2. výzkové části Územního plánu
		PLOCHY VEŘEJNÉ REKREACE (R) - viz bod 7.3. výzkové části Územního plánu
		PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (Z) - viz bod 7.4. výzkové části Územního plánu
		PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ (O) - viz bod 7.5. výzkové části Územního plánu
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P) - viz bod 7.6. výzkové části Územního plánu
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (D) - viz bod 7.7. výzkové části Územního plánu

ROZHRANÍ PLOCH	
	KÓD STABILIZOVANÉ PLOCHY
	KÓD ROZVOJOVÉ PLOCHY

	VZTAŽNÝ BOD KÓDU
	OZNAČENÍ LOKALITY
	OZNAČENÍ PLOCHY V DANÉ LOKALITĚ
	OZNAČENÍ DRUHU PLOCHY PODLE VÝZNAMU

PLOCHY PODLE VÝZNAMU:	S = PLOCHA STABILIZOVANÁ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
	P = PLOCHA PŘESTAVBY
	R = PLOCHA REKULTIVACE
	N = PLOCHA STABILIZOVANÁ V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
	K = PLOCHA PRO ZMĚNU VYUŽITÍ V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
	Z = PLOCHA ZASTAVITELNÁ

DALŠÍ PRVKY	
	PĚŠÍ PROPOJENÍ
	PASÁŽ
	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ PLOVOUCÍ

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA LOKALITY	
	ROZHRANÍ LOKALIT
	KÓD LOKALITY

limity území

Regulační plán

p. č. st. 377/1

- 3-3,5 podlažní stavby (respektive 1-1,5 podlažní pro doplňkové objekty)
- využití: pozemek nebytových objektů/trasy veřejně přístupných průchodů/ doplňkové objekty, garáže, sklady
- funkce: nebytové prostory/obchody a služby/stravování

p. č. st. 377/2

- 5-5,5 podlažní stavby (respektive 1-1,5 podlažní pro doplňkové objekty)
- využití: pozemek bytových objektů/trasy veřejně přístupných průchodů/doplňkové objekty, garáže, sklady/ostatní dvorní plochy kategorie „3“ (kombinace s klidovou plochou není vyloučena)
- funkce: bydlení/obchody a služby

p. č. st. 406

- 4-4,5 podlažní stavby
- využití: pozemek bytových objektů/ostatní dvorní plochy kategorie „3“ (kombinace s klidovou plochou není vyloučena)
- funkce: nebytové prostory/obchody a služby

Regulační plán stanovuje pro prostorové uspořádání zastavěných pozemků:

- stavební úpravy objektů respektující zásady památkové péče a směřující k obnově a zhodnocování hodnotné stávající historické urbanistické struktury uvnitř řešeného území jako přípustné úpravy.
- výstavbu nových budov na parcelách určených k zástavbě, případně pod úrovní terénu, rozšiřování a úpravy stávajících objektů na plochách určených k zastavění, tj. přístavby a nadstavby limitované závaznými výškovými hladinami viz hlavní výkres č. I/01 jako podmíněně přípustné úpravy.

Dále Regulační plán definuje podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků uvnitř bloků kategorie „3“ - ostatní dvorní pozemky takto:

- dvorní prostory, které zajišťují zejména osvětlení a odvětrání v okolních objektech; dvory, které zajišťují klidové zázemí domů v okolních objektech jako hlavní užití.
- vegetační úpravy a úpravy povrchů zpevněných ploch, které svým charakterem odpovídají využití pozemků; stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají hlavnímu využití pozemků a jejich funkci vhodně doplňují; drobná architektura a vhodný mobiliář jako přípustné využití, které souvisí s převažujícím hlavním využitím nebo je s ním slučitelné.

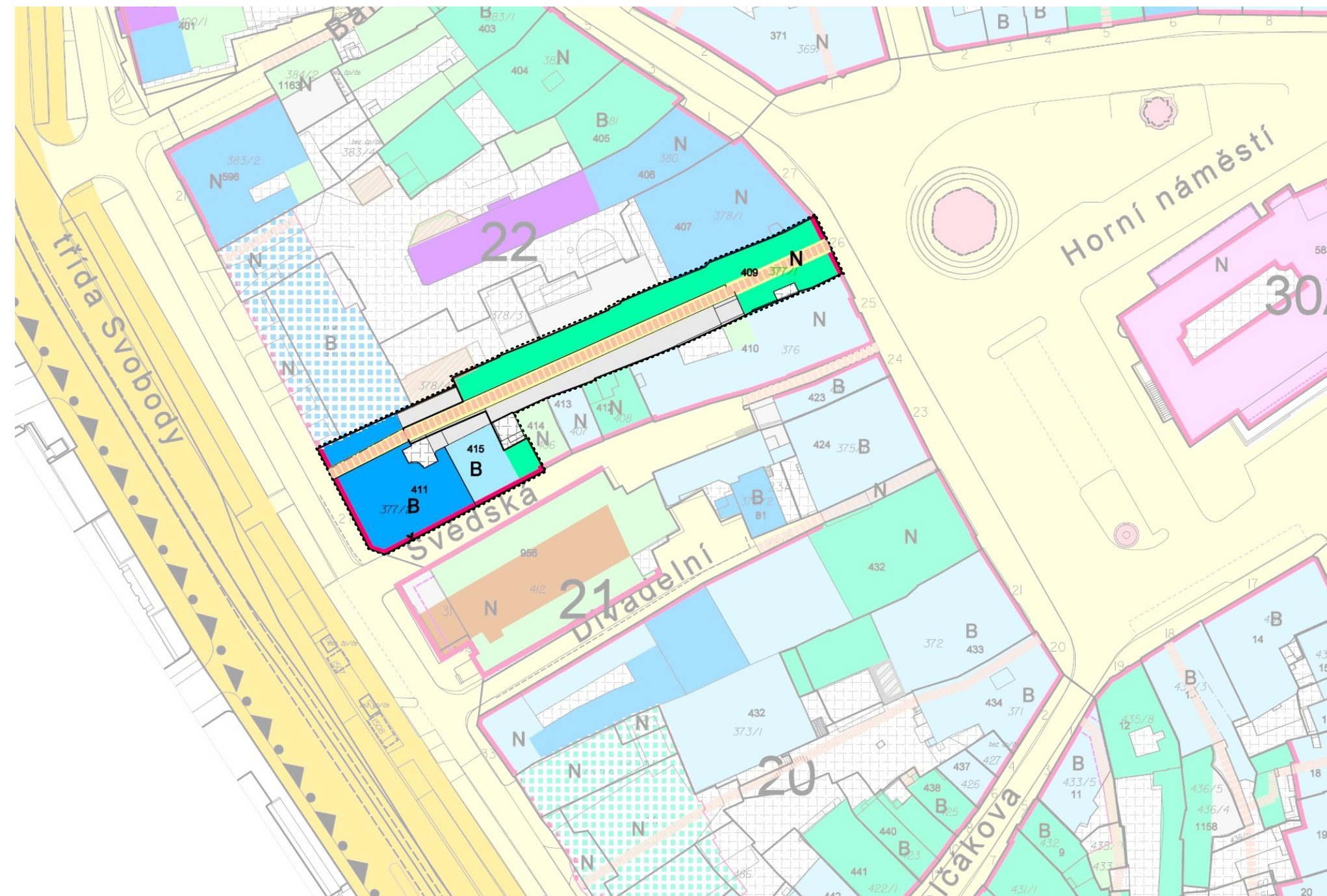
- venkovní sezónní prodej nebo zcela výjimečně i rozšíření nebytových prostorů v hlavním objektu do dvorní části, kterou lze ve zvlášť odůvodněných případech zcela zastřešit a zahrnut do objemu okolních budov. Řešení musí být podmíněno návrhem nových úprav suplujících na nové střešní konstrukci (terase) funkce zrušeného dvorku (denní osvětlení bytů ve vyšších podlažích, případně i klidové plochy se zelení atd.) jako podmíněně přípustné využití.

Předložený návrh je v souladu se základními cíli RP především proto, že:

- Posiluje funkci historického jádra jako společenského, administrativně správního, obchodního a turistického centra regionálního a nadregionálního významu.
- Chrání a rozvíjí funkci bydlení jako předpoklad životaschopnosti historického jádra.
- Chrání a rozvíjí pěší prostupnost historického jádra, zejména obnovou zaniklých a vytvářením nových propojení jednotlivých městských prostorů (například budováním průchodů a pasáží).

Studie respektuje zásady pro ochranu hodnot a charakteru území především tím, že:

- Zachovává půdorysný i panoramatický obraz a stávající dochovanou historickou urbanisticko-architektonickou strukturu MPR Olomouc.
- Zachovává stavební čáry, uliční čáry, objemy budov, hodnotné fronty zástavby, zdi a opevnění a dochovanou historickou parcelaci v MPR.
- Chrání veškerou hodnotnou původní nadzemní i podzemní urbanistickou strukturu v MPR, zachovává a zvýrazňuje významné prvky městského parteru, dochovaných částí městských hradeb a systému městského opevnění.
- Nepřipouští znehodnocení hmotné podstaty a vzhledu objektů a veřejných prostranství v MPR aplikací novodobých funkčně nesouvisejících, cizorodých nebo ryze utilitárních prvků.
- Zachovává výškovou hladinu zástavby v MPR, tj. absolutní výšku hřebene střech, sklon a tvar střech památkově chráněných budov i ostatních objektů v MPR.



STAV	NÁVRH	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		1 - 1,5 PODLAŽNÍ
		1 PODLAŽNÍ PŘÍSTAVBA - SPECIFICKÉ PODMÍNKY "VE"
		1 PODLAŽNÍ - SPECIFICKÝ KÓD "DS/4"
		2 - 2,5 PODLAŽNÍ
		2 - 2,5 NEBO 3 PODLAŽNÍ - SPECIFICKÉ PODMÍNKY "Z"
		3 - 3,5 PODLAŽNÍ
		4 - 4,5 PODLAŽNÍ
		5 - 5,5 PODLAŽNÍ
		6 - 6,5 PODLAŽNÍ
		7 - 7,5 PODLAŽNÍ

		PROSTOROVÉ DOMINANTY
		DOPLŇKOVÉ OBJEKTY S MOŽNOSTÍ ÚPRAV
		OBJEKTY NEVHODNÉ (KE ZBOURÁNÍ A DOŽITÍ)
		POZEMKY BYTOVÝCH OBJEKTŮ
		POZEMKY NEBYTOVÝCH OBJEKTŮ
		DOPLŇKOVÉ OBJEKTY
		HISTORICKÉ HRADBY
		STAVEBNÍ A ULIČNÍ ČÁRY S NUTNOSTÍ ZACHOVÁNÍ
		STAVEBNÍ ČÁRY OSTATNÍ
		ULIČNÍ ČÁRY
		PODLOUBÍ

situace – celková

letecký snímek, návrh, m 1:1000



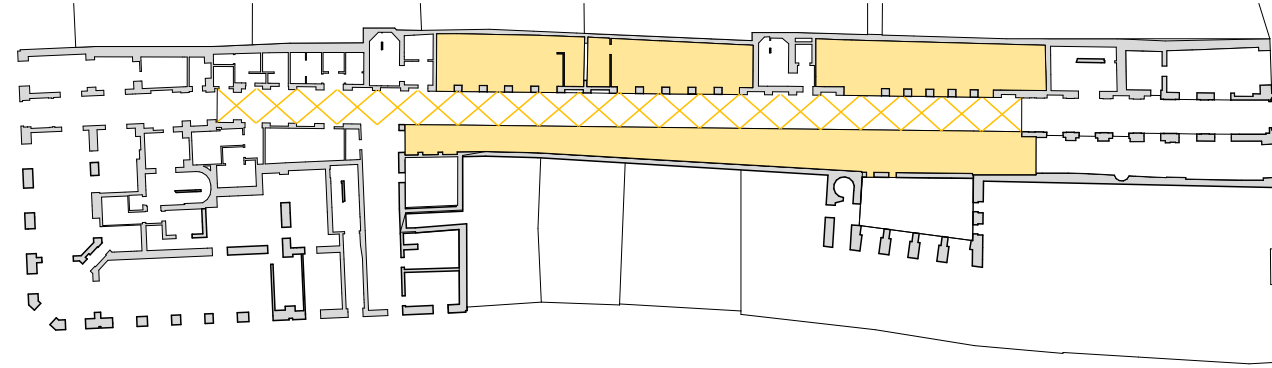
 stávající pasáž propojující Horní náměstí a třídu Svobody

 nové propojení do ulice Švédské

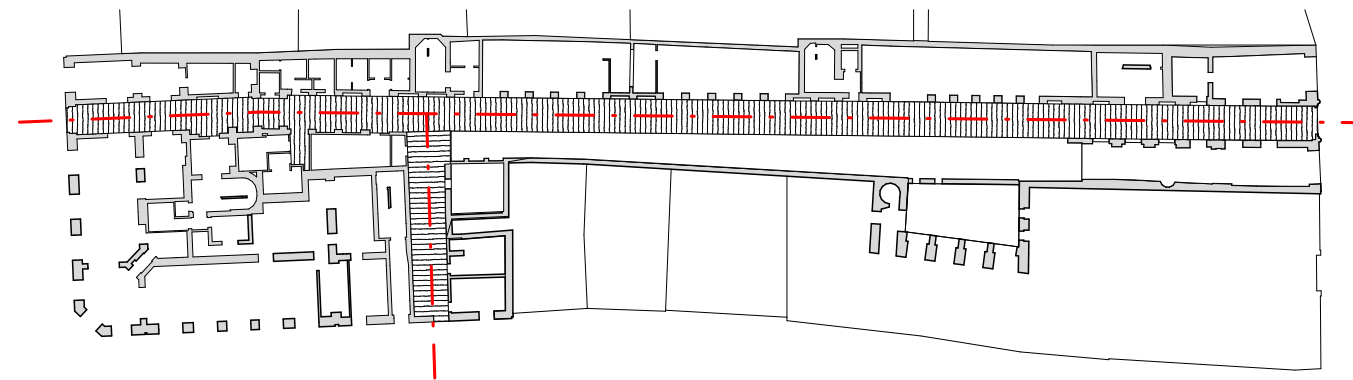
geneze návrhu

vývoj a návaznost základních myšlenek

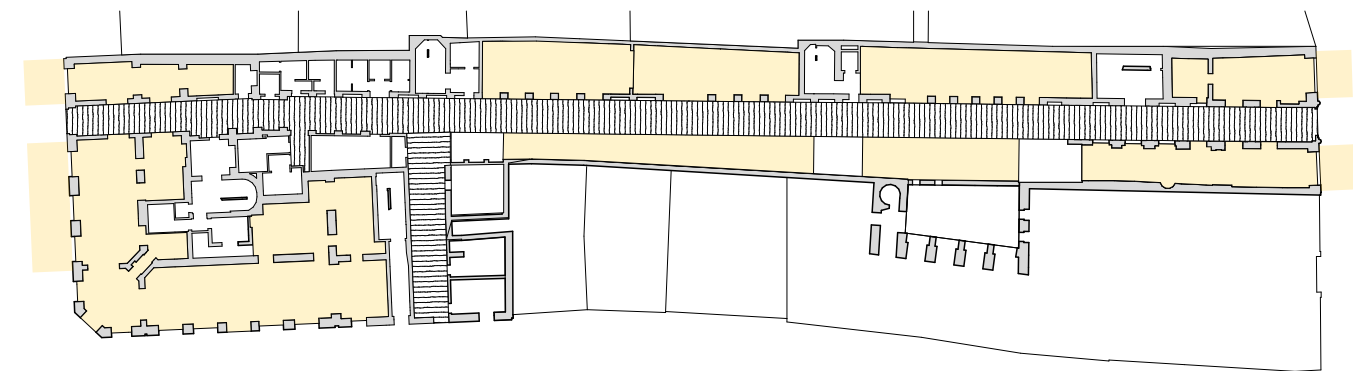
1 rehabilitace prostoru, očištění od nekonceptního extravagantního řešení - zklidnění prostoru



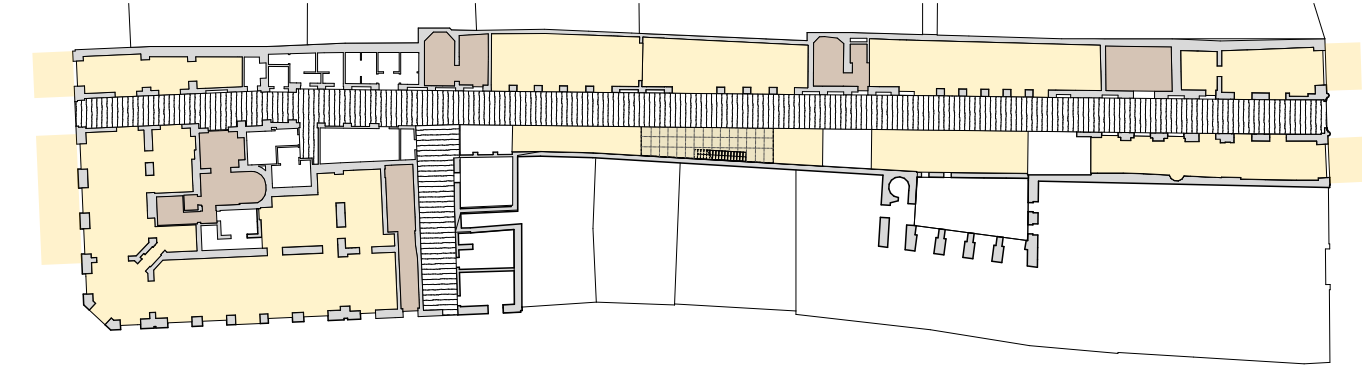
2 přesná definice komunikačních tras, nově vytvořené propojení s ulicí Švédskou



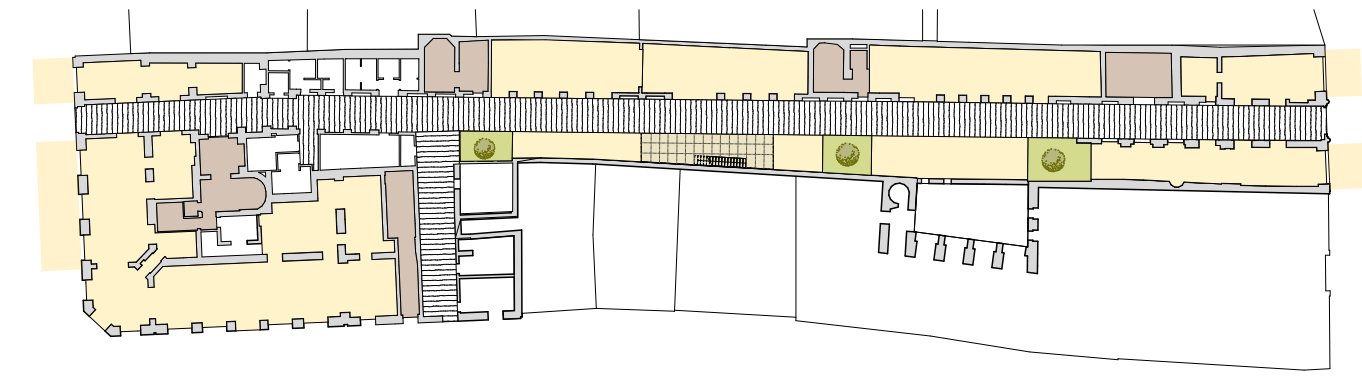
3 logické, přehledné, organizované funkční rozvržení komerčních ploch



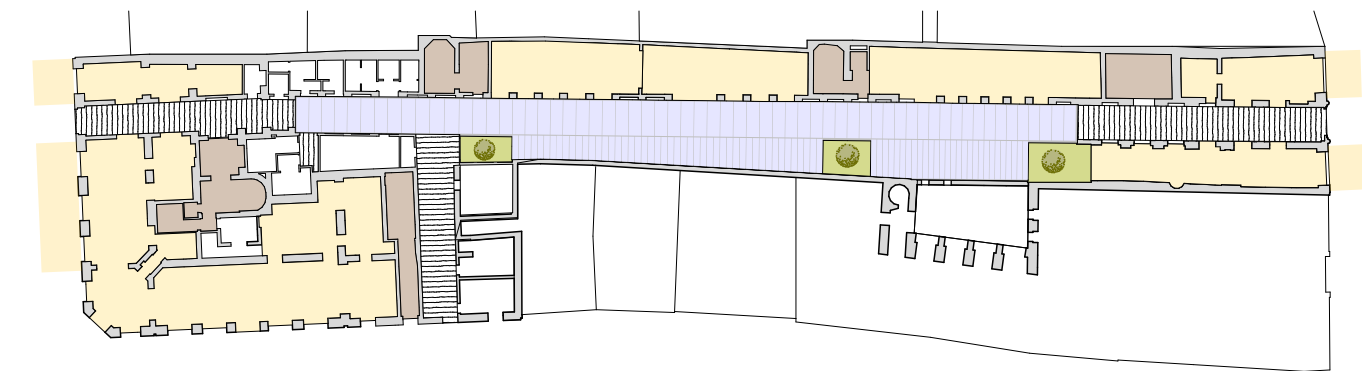
4 jasná struktura obytných částí, vložení druhé výškové úrovně do prostoru pasáže rozšiřující kapacitu sezení



5 prosvětlení a kontakt s exteriérem vložení otevřených atrií s rostlou zelení a částečným prosklením stěny u dvorany Petrášova paláce




6 jednoduchá rytmická konstrukce zastřešení garantuje nadstandardní prosvětlení vnitřních prostor pasáže



situace – širší vztahy

kontext lokality, m 1:2000



 řešená pasáž s navazujícími objekty

architektonické řešení

Celkový koncept

Průhled do pasáže

Průhled do pasáže

Návrh konceptu obnovy pasáže má ambice změnit atmosféru celé této významné městské části. Nejedná se tedy pouze o koridor pasáže, ale také o obytné domy s komercí v parteru, přes které se do pasáže vstupuje. Spolu s následnými dalšími kvalitními realizacemi v městské památkové rezervaci bude tento projekt příznivě ovlivňovat život obyvatel v městském centru a zároveň stanovovat žádoucí kvalitativní úroveň urbánního prostředí.

Průhled do pasáže

Snahou předloženého návrhu je pokus o rehabilitaci místa, o jeho zklidnění o navrácení kvality, která do této části města patří. Návrh předpokládá zatraktivnění komerčního prostoru pasáže, jeho zušlechtnění a zkvalitnění funkční náplně. Základní myšlenky návrhu jsou popsány v následujících šesti bodech.

Demolice

Průhled do pasáže

Prostor pasáže bude očištěn nejen od střešní konstrukce, ale také od vestavby přízemního traktu, čímž dojde k uvolnění prostoru pro posezení, eventuálně pro stánkový prodej.

Průhled do pasáže

Návrh přistupuje k obnově s respektem k základní dispozici a hmotě původní pasáže, zachovává jednopodlažní objem s původní strukturou průchodu a obchodů po straně, zastřešené prosklenou konstrukcí.

Propojení

Zásadní součástí návrhu je propojení pasáže nově vytvořeným koridorem do ulice Švédské, čímž vznikne nový bezbariérový přístup v ideální pozici mimo jiné i pro zásobování provozoven.

Návrh také předpokládá úpravu a posun schodiště spojujícího dvě výškové úrovně pasáže, kterým dojde ke zmírnění sklonu podlahy pasáže (původně: 1,5-2 %, navrženo: 0,8 %).

Otevření

V návaznosti na pasáž v prostoru pod lineárním bytovým domem, podél severozápadní strany pasáže, budou situovány komerční provozovny.

Kultivované stávající komerční prostory v parteru vstupních objektů umožňují sezónní expanzi těchto provozoven do veřejného prostranství Horního náměstí a třídy Svobody. U nárožního objektu jsou obnoveny původní zazděné otvory včetně lukrativního nárožního vstupu. Nově navržené vizuálně sjednocené výplně výkladců jsou místy doplněny o jednotné kovové vertikální pásové prvky, na kterých je uvedeno označení provozoven či vstupů do pasáže.

Kultivace

Průhled do pasáže

Použití ušlechtilých materiálů na površích stěn a podlah přispívá k celkovému příznivému vjemu prostoru pasáže a nabádá návštěvníky k setrvání. Podlahu v komunikačním prostoru pasáže tvoří leštěný beton, na třech místech křížený dřevěnými „přechody“ propojujícími dřevěnou podlahu prodejen s podlahou v relaxačním prostoru. Ve vstupních objektech je stávajíc dlažba nahrazena teracovou podlahou.

Na stěnách bytového domu je uplatněna omítka hlazená zubovým hladítkem, v průchodech vstupních objektů bude obnovena omítka štuková včetně štukových ornamentů. Ponechaná podélná cihelná stěna vybouraného přízemního traktu bude očištěna a zakonzervována, případně opatřena částečnou stěrkou.

Do relaxačního prostoru pasáže je vložená konstrukce mimoúrovňové galerie v materiálové kombinaci dřevo-ocel. Nové konstrukční prvky galerie (schodnice, zábradlí) jsou navrženy s vysokou mírou architektonického detailu.

Průchod

Vytvořením pravidelného rytmu pilířů a otvorů (vstupů do jednotlivých provozoven a do bytového domu) po jedné straně pasáže a subtilních sloupů vynášejících nově navržené zastřešení pasáže po straně druhé dojde ke zpřehlednění celého prostoru.

Součástí návrhu je také vložení tří nezastřešených atrii a částečné otevření průhledu z pasáže prosklenou stěnou do prostoru přilehlého arkádového nádvoří Petrášova paláce.

Návštěvníky pasáže provázejí prostorem lineární provazová svítidla, která definují komunikační prostor a podporují orientaci. Tubusová nástěnná svítidla umístěna na pilířích po straně pasáže podporují rytmiku prostoru. Závěsná svítidla v otevřeném relaxačním prostoru osvětlují místa pro posezení.

Zastřešení

Nosná konstrukce nového zastřešení pasáže sestává z centrálního podélného ocelového vazníku vneseného na ocelových sloupech doplněných o vložené vertikální dřevěné pásy. Po obou stranách jsou následně vazníkem vynášeny dřevem opláštěné ocelové příčné nosníky. Různá frekvence rozestupu příčných nosníků po jedné a po druhé straně vazníku reaguje na odlišnou atmosféru relaxačního a komunikačního traktu.

Nové zastřešení prostoru skleněnou pultovou střechou spádovanou od přilehlých objektů do centrálního úžlabí bude provedeno z pískovaného skla. I přes výrazný výškový rozdíl úrovně střechy pasáže a převýšených okolních objektů bude díky maximalizované prosklené ploše prostor pasáže bohatě prosvětlen.

Materiálové řešení a koncept osvětlení

Stěny pasáže u komerčních prostor jsou opatřeny strukturovanou omítkou hlazenou zubovým hladítkem, vytvářející horizontální linie. Na druhé straně za otevřenou, klidovou částí pasáže jsou ponechány cihlové stěny, které jsou zapraveny a natřeny bílým nátěrem.



strukturovaná omítka



cihelná zeď s bílým nátěrem

Průhled do pasáže

Průhled do pasáže

V hlavním komunikačním prostoru pasáže jsou umístěna svítidla XAL JANE the light jungle. Jsou to flexibilní lineární provazová svítidla, umožňující vytvoření nespočtu prostorových variací, podporují orientaci a provázející návštěvníky prostorem pasáže. Hlavní komunikační osa je doplněna o nástěnná svítidla BEGA wall luminaires, která jsou umístěna na pilířích po straně pasáže, dotvářejí příznivou atmosféru a podporují rytmiku prostoru. V otevřeném relaxačním prostoru s posezením jsou uplatněna závěsná tubusová svítidla BEGA pendant luminaires.



XAL light jungle



BEGA wall + pendant luminaires

Průhled do pasáže

Vyšší podlaží

Průhled do pasáže

Uvažované změny se odehrají nejen v samotné pasáži a vstupních objektech, ale neoddělitelně s kultivací průchodu a navazujících provozoven souvisí také zásadní změna atmosféry v navazujících obytných částech domů. Je nezbytné, aby bydlení a komerční prostory byly nastaveny na stejnou úroveň architektonické kvality.

Průhled do pasáže

Součástí návrhu je tedy kultivace vstupů do bytových částí (včetně umístění výtahu, případně vytvoření prostoru pro kočárky a pro kola) a ve vyšších podlažích také související přepracování dispozic bytů do vyššího kvalitativního standardu. Zvýšení standardu prostor se předpokládá i v případě stávající ordinace v prvním patře bytového domu, která bude rovněž dotčena nutnými stavebními úpravami.

Průhled do pasáže

V nejvyšším podlaží lineárního bytového domu je navržena úprava střešní konstrukce tak, aby zde bylo možné umístit technologie potřebné pro provoz komerčních prostor (VZT, chlazení). Z důvodu nevyhovujících tepelně-technických vlastností stávající zděné obvodové stěny podél hranice sousedního pozemku je navrženo její zateplení.

Průhled do pasáže

Průhled do pasáže

Průhled do pasáže

Bilance ploch

Komunikační prostor pasáže	500 m²
Prostor provozoven	389 m²
Sklady a zázemí	365 m²
Sdílené posezení a relax	158 m²
Nezastřešená atria	57 m²
Hygienické zázemí	138 m²
Obytná plocha*	432 m²
Ordinace	111 m²

* podlahová plocha bytů ve 2. a 3. nadzemním podlaží lineárního bytového domu

provozní řešení

Komerční prostory v parteru

Atraktivní umístění pasáže v MPR a v návaznosti na městské centrum umožňuje vytvoření jedinečného provozního konceptu s gastronomickou tematikou.

Pasáž s přilehlými prostory tvoří komunitní prostor, kde se nákupy spojí s ochutnávkou produktů, občerstvením a odpočinkem během dne. V jednotlivých provozovnách návštěvníky čeká pestrá sezónní nabídka, lokálnost a propojení s místními výrobci potravin a farmáři je pak samozřejmostí.

Navržený provoz pasáže coby řízené spolupráce mezi jednotlivými provozovnami (částmi) tvoří ucelenou a zajímavou nabídku. Jednotlivé provozovny vzájemně kooperují, dodávají si suroviny, výrobky, nastavený systém podporuje symbiózu coby opak konkurenčního kanibalismu. Denní zásoba je zaskladněna přímo v jednotlivých provozovnách (v chladících vitrínách, boxech, regálech), doskladnění probíhá přímo od kolegů nebo z centrálního příjmového skladu. Vzájemné propojení provozoven sortimentem koordinuje provozovatel celku.

Hygienické zázemí pro personál je pro všechny provozovny centralizováno, stejně jako provozní zázemí (centrální sklad, mytí nádobí, sklad obalů, odpadu apod.). Pro návštěvníky pasáže (zákazníky provozoven) je na obou výškových úrovních navrženo centralizované bezbariérové hygienické zázemí, které bude zpřístupněno přístupovým systémem (kód, účtenka z provozovny).

Každá prodejní jednotka zpravidla zahrnuje samoobslužnou prodejní plochu, pult s pokladnou a zázemí pro přípravu, eventuálně varnu. Komplexní návrh sortimentu a služeb jednotlivých provozoven je popsán dále.

Kantýna zaujímá lukrativní místo v parteru nárožního objektu se vstupem do obou přilehlých ulic i do pasáže a disponuje velkou plochou pro posezení a vlastním rozsáhlejším zázemím kuchyně. Kantýna nabízí denně kompletní teplá jídla a čepované nápoje. Kantýna také dodává hotová jídla pro bistro, rovněž se zde předpokládá prodej baleného ready meal, eventuálně instalace sdílených výdejních jídelmatů nebo chladniček přístupných na zákaznickou kartu. V prostorách kantýny se nachází salonek, který umožňuje pořádání soukromých akcí.

Bistro nabízí snídaňový program, denní nabídku hotových pokrmů, polévky, plněné bagety, schroccarella - příprava před hosty. Z nápojů jsou v nabídce rozlévané vína, lahvové pivo, nealko a káva. Posezení se nachází v relaxační části naproti obchodu nebo „na stojáka“ přímo v bistro.



Koncept gastronomických akcí NášUP Ambiente



Restaurace s udírnou Big smokers (Praha-Holešovice)



Řemeslná pekárna Krusta (Praha-Chodov)



Samoobslužná jogurterie Frogurt (Praha-Smíchov)

Pekárna se nachází v parteru domu do náměstí a vyrábí pečivo, které se používá v dalších provozovnách - například v prodejně delikates a v bistro pro studenou kuchyni nebo jako příloha v kantýně, croissanty či dezerty využívá kavárna jako přílohu k nápojům. Pekárna má tedy část své produkce vázanou a garantovanou. Nadprodukcí prodává ve svém obchodě spojeném s výrobou, doplňkově nabízí kávu, čaj a balené nápoje. Posezení se nachází přímo v provozovně a na předzahrádce otevřené do náměstí.

Prodejna lokálních potravin nabízí lokální farmářské bedýnky, čerstvé ovoce, zeleninu, ale také masové výrobky a sýry. Z nabízených produktů se v provozovně vyrábí fresh džusy, limonády, smoothie (možnost samoobsluhy), zeleninové a ovocné saláty na váhu (příprava před hosty). Pro konzumaci na místě je k dispozici venkovní posezení na tř. Svobody. V této prodejně se také odehrává hrubá příprava zeleniny (mytí a krájení) pro ostatní provozovny.

Jogurterie je prodejna se samoobslužnými zmrzlinovými automaty nebo mraženým jogurtem s posypkami na váhu, polevami, oříšky a čokoládou. Mimo to jsou zde v nabídce balené freshe a limonády. Posezení se nachází primárně před provozovnou směrem do náměstí.

Základním sortimentem **kavárny s cukrárnou** je nabídka kávy a čaje, doplněná o dezerty, pečivo, případně i o snídaňový program, jak pro konzumaci na místě, tak ve formě dárkových košů a kazet. Místo pro posezení se nachází v omezené míře přímo v kavárně, ale také mimo prostor provozovny, v relaxačním traktu pasáže.

Prodejna delikates, nápojů, vína a tapas nabízí krájené uzeniny a sýry a veganskou sekci formou tapas nebo jako předpřipravená „prkénka“ delikates na prodej nebo přímou konzumaci s využitím posezení naproti obchodu nebo na galerii. Dále jsou zde v nabídce lokální ale i světová lahvová piva, cidery, světová vína, nealko a další lahvové nápoje, jejichž prodej je možné spojit s degustačními akcemi. Prodejna rovněž nabízí další sortiment formou dárkových kazet - oleje, octy, koření, trvanlivé delikatesy (konzervy, paštiky, marmelády, čokolády...) a také zajišťuje nápoje pro zbylé provozovny.

technické řešení

Koncept vytápění a větrání

Vzduchotechnická zařízení	

Pro zajištění větrání prostor pasáže jsou navrženy vzduchotechnické jednotky osazené v upraveném prostoru podkroví bytového objektu a rekonstruovaných částech objektu, které navazují na ulice (začátek a konec pasáže) s důrazem na minimalizaci hluku.

Výměna vzduchu v pasáži:	1 x/h
Výměna vzduchu v nájemních prostorech:	8 m³/m² za hodinu
Celkový průtok: odhad	
Vpř. = 12 000 m³/h	
Vod. = 12 000 m³/h	

V rámci dispozic jsou navrženy čtyři vzduchotechnické jednotky s rotačním výměníkem pro zpětné získávání tepla, kdy dvě jednotky budou osazeny v zázemí prodejny (vstupní části pasáže) a dvě jednotky budou osazeny v podkroví prostřední části.

Vytápění a chlazení prostor pasáže a zázemí je navrženo kombinací plynových kotlů (kondenzační provedení) a Mini VFR (variabilní průtok chladiva) jednotek s doplněním o Hydro boxy.

Vzduch bude nasáván přes fasádu a střechu objektu pomocí protidešťové žaluzie. Nasávaný vzduch bude VZT jednotkou filtrován, rekuperován a v případě potřeby ohříván či chlazen. Přívod vzduchu do větraných prostor bude zajištěn pomocí pozinkovaného potrubí. Jako přívodní distribuční elementy jsou navrženy potrubní výústky, vířivé anemostaty, dýzy, popř. talířové ventily.

Odvod vzduchu bude zajištěn pomocí anemostatů, talířových ventilů, popř. potrubních výústek. Odváděný vzduch bude VZT jednotkou filtrován, rekuperován (ZZT) a vyfukován do exteriéru pomocí proti-dešťové žaluzie. Na přívodu, odvodu, sání a výfuku budou instalovány tlumiče hluku.

Skleněná část pasáže bude ofukována vzduchotechnikou tak, aby byla minimalizována šance kondenzace v rozích prosklených ploch.

Chlazení prostor pasáže a zázemí je navrženo kombinací plynových kotlů (kondenzační provedení) a Mini VFR (variabilní průtok chladiva) jednotek s doplněním o Hydro boxy.

Vytápění a chlazení

Pro zajištění vytápění a chlazení prostor pasáže a zázemí je navržena kombinace plynových kotlů (kondenzační provedení) a Mini VFR (variabilní průtok chladiva) jednotek s doplněním o Hydro boxy.

Zimní období:	
-	v prostoru pasáže bude zajištěna min. teplota 15 °C,
-	v komercích bude zajištěna teplota min. 20 °C.

Letní období:	
-	v prostoru pasáže není teplota garantována,
-	v nájemních prostorech bude zajištěna teplota max. 26 °C.

Pro vytápění je navržena kaskáda plynových kotlů s přípravou TUV. Jako distribuční elementy jsou navržena ve starších prostorech otopná tělesa, v nájemních prostorech pasáže jsou navrženy topné/chladící stropy (sálavý systém).

Chlazení prostor pasáže a zázemí je navrženo kombinací plynových kotlů (kondenzační provedení) a Mini VFR (variabilní průtok chladiva) jednotek s doplněním o Hydro boxy.

Pro chlazení jsou navrženy zdroje typu mini VFR s výdechy do strany, které budou osazeny v úrovni pasáže a budou opatřeny akustickým opatřením ve formě opláštění či akustické zástěny tak, aby nebyla přesažena hodnota akustického tlaku v chráněných prostorech přilehlých objektů. Jednotky pracují s chladivem a pomocí Hydro boxů je chladící výkon převeden do vody. Chladná voda je vedena do systému UT, kdy profese CHL/UT bude distribuovat chlad ve starší části objektu pomocí fan-coilových jednotek a u pasáže pomocí stropních chlazení. Tento zdroj chladu je tepelné čerpadlo vzduch/chladivo, kdy je možné TČ využít i jako zdroj tepla (bude dohodnuto v dalším stupni s ohledem na hluk a aktuální dostupnost zemního plynu).

Chlazení prostor pasáže a zázemí je navrženo kombinací plynových kotlů (kondenzační provedení) a Mini VFR (variabilní průtok chladiva) jednotek s doplněním o Hydro boxy.

Sumarizace energetických nároků	
Vzduchotechnika:	
Příkon:	20 kW
UT:	55 kW (topná voda)
Chl:	90 kW (chladící voda)

Vytápění:	
Ztráty:	185 kW
Požadavek VZT:	55 kW (topná voda)
Dveřní clona:	40 kW (3x 20 kW)
Příprava TUV:	současnost

Chlazení:	
Příkon:	51 kW (3x jednotka s příkonem cca. 16,48 kW)

Koncept požárně-bezpečnostního řešení

Stručná charakteristika objektu z hlediska požární ochrany	

Řešený objekt je z hlediska požární ochrany hodnocen jako nevýrobní dle požadavků normy ČSN 73 0802 a vzhledem ke tomu, že se jedná o stávající objekt, jehož účel bude v maximální možné míře zachován, bude rekonstrukce posouzena dle ČSN 73 0834 jako změna stavby skupiny I, při které nedochází k rozsáhlým úpravám nebo ke změně užívání objektu. V rámci změny stavby skupiny I. nesmí dojít ke snížení úrovně požární bezpečnosti stavby.

Nově řešené prostory budou pouze komunikačního charakteru, případně jiné prostory bez požárního rizika tak, aby změna byla posouzena jako změna stavby skupiny I.

Nově řešené prostory budou pouze komunikačního charakteru, případně jiné prostory bez požárního rizika tak, aby změna byla posouzena jako změna stavby skupiny I.

Rozdělení objektu do požárních úseků	

Všechny řešené části objektu budou nadále tvořit jeden požární úsek, který bude oddělen od okolních prostor konstrukcemi s požární odolností (R)EI 45DP1 a dveřmi EI 30DP3+C.

Únikové cesty	

Evakuace osob z řešených a navazujících prostor bude řešena po nechráněných únikových cestách v souladu s požadavky norem ČSN 73 0802 a ČSN 73 0834. Únikové cesty nesmí být oproti předchozímu stavu zhoršeny, tj. nesmí být zmenšena jejich šířka ani provedení. Na stranu bezpečnosti bude z prostoru pasáže vytvořen nový únikový východ, který umožní bezpečný odchod osob dalším směrem.

Zabezpečení stavby požární vodou	

V souladu s požadavky normy ČSN 73 0873 budou objektu instalovány vnitřní hydranty tak, aby bylo umožněno hašení na celé ploše řešených prostor.

V objektu musí být instalovány přenosné hasicí přístroje v počtech dle ČSN 73 0802 a vyhlášky 23/2008Sb. o požární prevenci.

Zásobování vnější požární vodou zůstane stávající z hydrantů umístěných v okolí objektu.

Zásobování vnější požární vodou zůstane stávající z hydrantů umístěných v okolí objektu.

Přístupové komunikace, nástupní plochy, zásahové cesty	

Přístupové komunikace jsou stávající provedeny tak, aby byl zajištěn příjezd do 20 m od všech vstupů do řešených prostor. Vnější zásahové cesty se u objektu nepožadují.

Nástupní plochy tvoří stávající komunikace před objektem, které zůstanou zachovány.

Vybavení stavby požárně bezpečnostními zařízeními	

V objektu se nepožaduje instalace elektrické požární signalizace, zařízení pro odvod tepla a kouře a stabilního hasicího zařízení.

V celém prostoru pasáže bude instalováno nouzové osvětlení pro zajištění bezpečné evakuace osob v případě přerušení dodávky elektrické energie.

V celém prostoru pasáže bude instalováno nouzové osvětlení pro zajištění bezpečné evakuace osob v případě přerušení dodávky elektrické energie.

stávající stav



půdorys přízemí – stávající stav

m 1:250

0 1 5 10 m

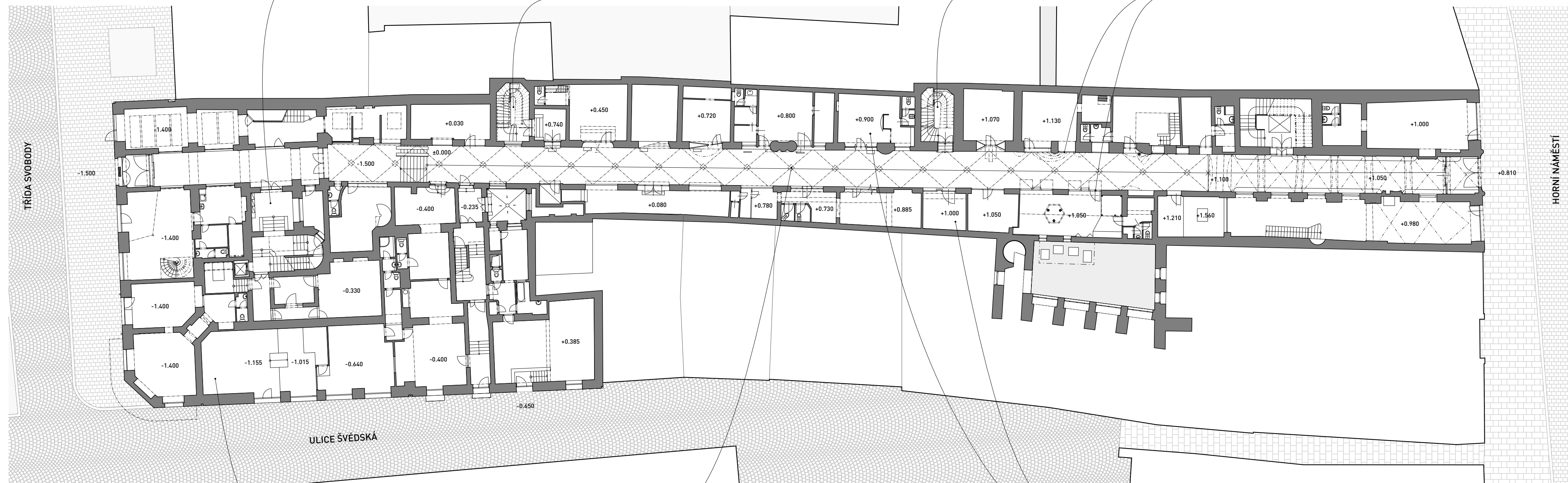


*někdejší luxusní byty se staly nízkonákladovým nájemním ubytováním
(standarty vnitřních prostor se navzájem ovlivňují)*

*vstup do obytné části bez výtahu,
bez úložných prostor*

*vstup do obytné části bez výtahu,
bez úložných prostor*

*novodobé konstrukce přízemní části s výkladci v různém tvarovém a
materiálovém provedení, bez návaznosti na tvarosloví horních pater*



*funkční využití komerčních
prostor má trvale klesající úroveň*

*komplikovaná konstrukce zastřešení pasáže
s nevhodným použitím polykarbonátového skla*

*složitě provozně-dispoziční schéma s komplikovanou
obsahovou náplní, provozy bez vzájemné souvislosti*

půdorys 2. podlaží – stávající stav

m 1:250

0 1 5 10 m

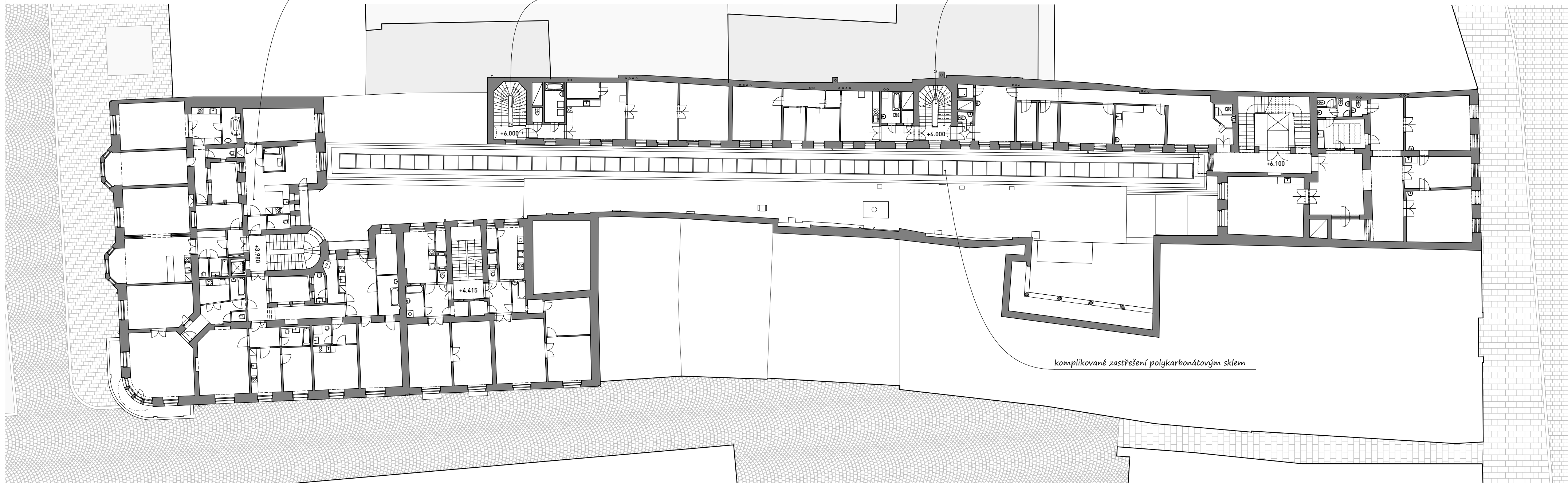


někdejší luxusní byty se staly nízkonákladovým nájemním ubytováním
(standarty vnitřních prostor se navzájem ovlivňují)

vstup do obytné části bez výtahu,
bez úložných prostor

vstup do obytné části bez výtahu,
bez úložných prostor

komplikované zastřešení polykarbonátovým sklem



půdorys 3. podlaží – stávající stav

m 1:250

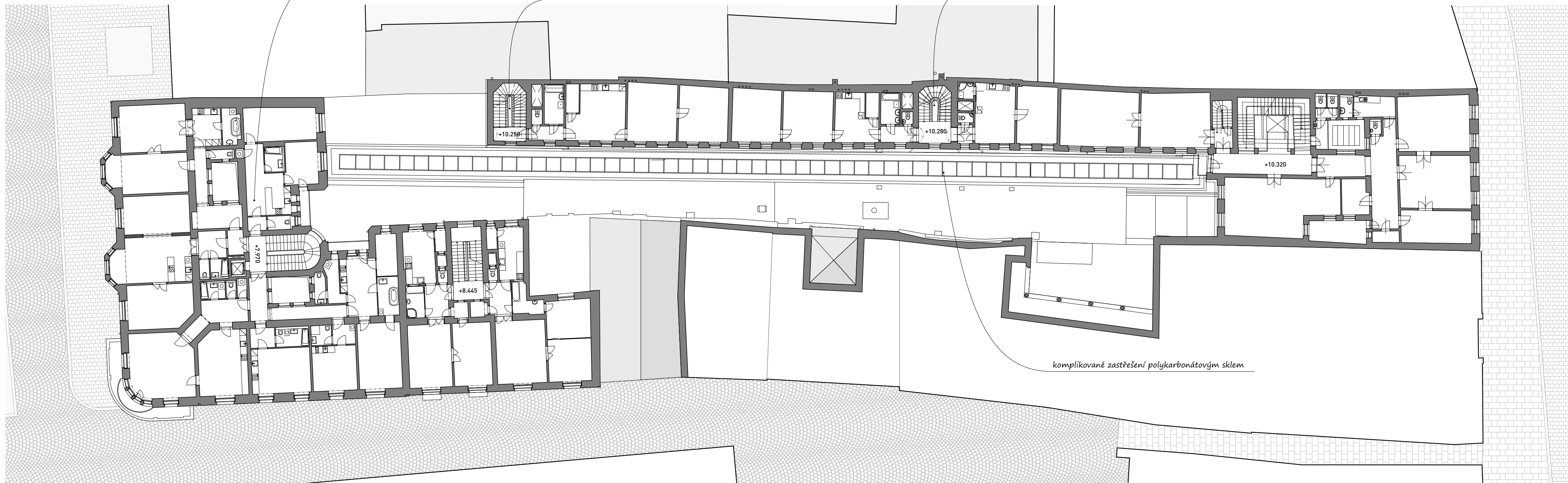
0 1 5 10 m



*někdejší luxusní byty se staly nízkonákladovým nájemním ubytováním
(standarty vnitřních prostor se navzájem ovlivňují)*

*vstup do obytné části bez výtahu,
bez úložných prostor*

*vstup do obytné části bez výtahu,
bez úložných prostor*

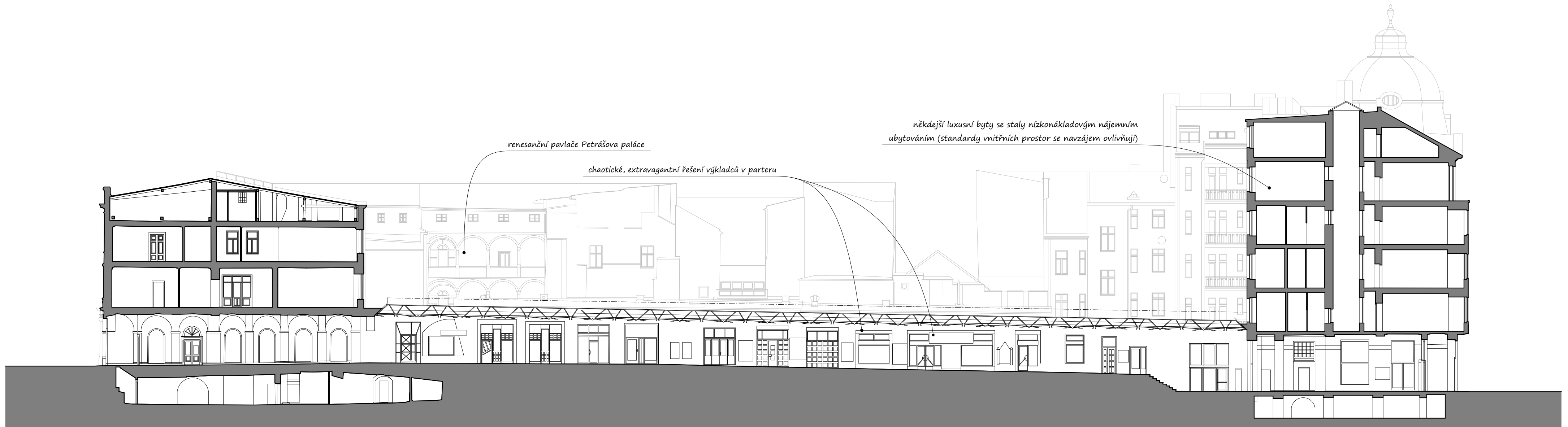


komplikované zastřešení polykarbonátovým sklem

podélný řez – stávající stav

m 1:250

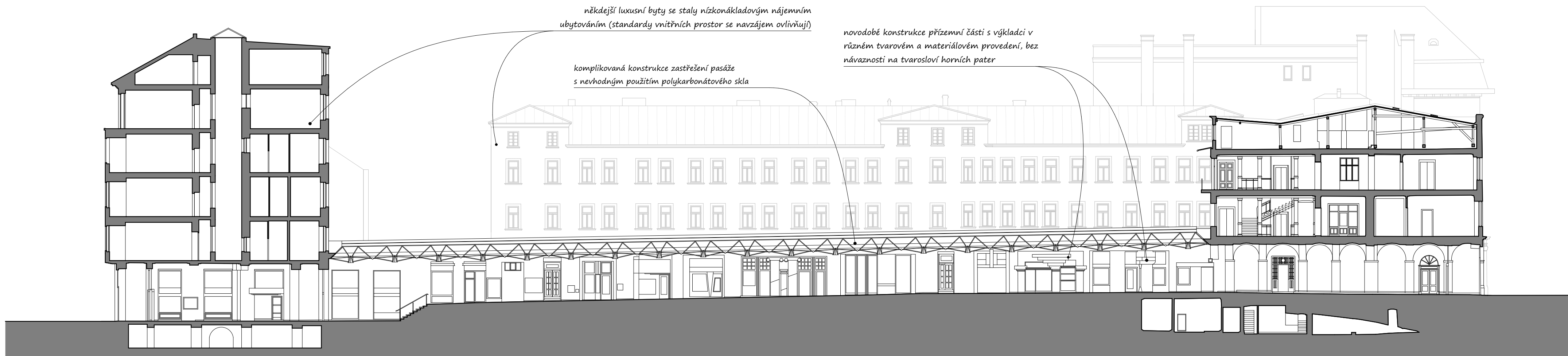
0 1 5 10 m



podélný řez – stávající stav

m 1:250

0 1 5 10 m



pohledy - stávající stav

m 1:250



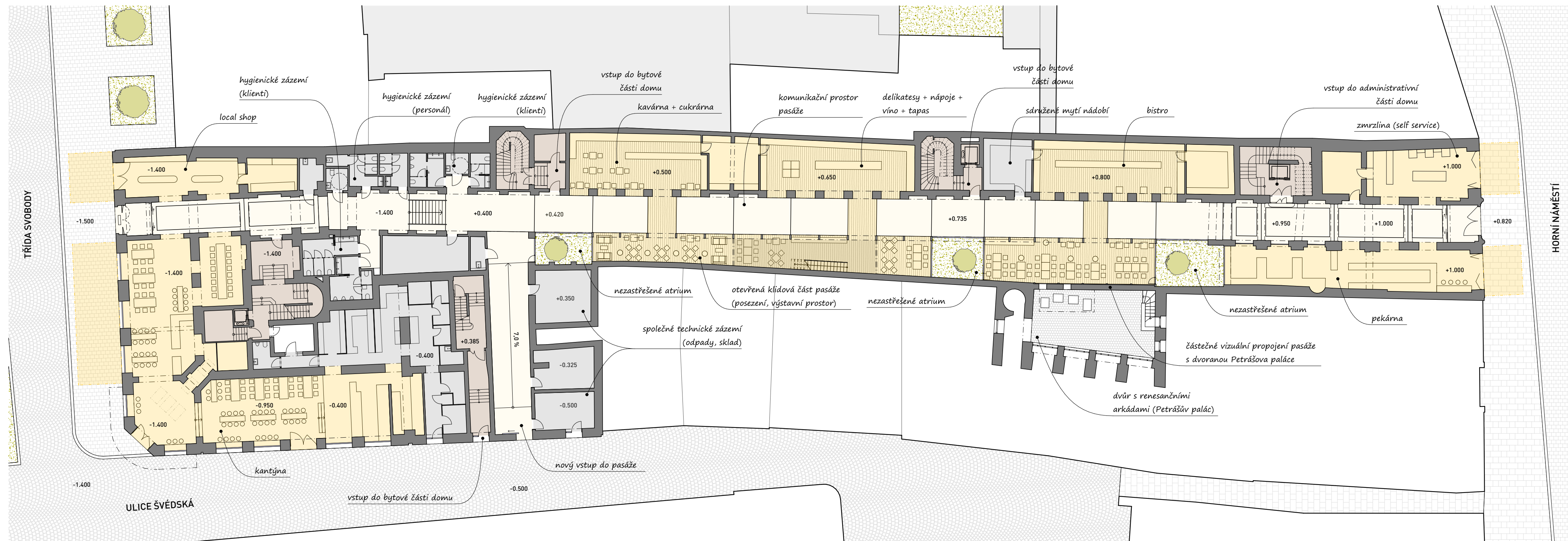
HORNÍ NÁMĚSTÍ



TŘÍDA SVOBODY



ULICE ŠVÉDSKÁ





REHABILITOVANÉ OBYTNÉ PROSTORY

PROSTORY K PRONÁJMU - ORDINACE

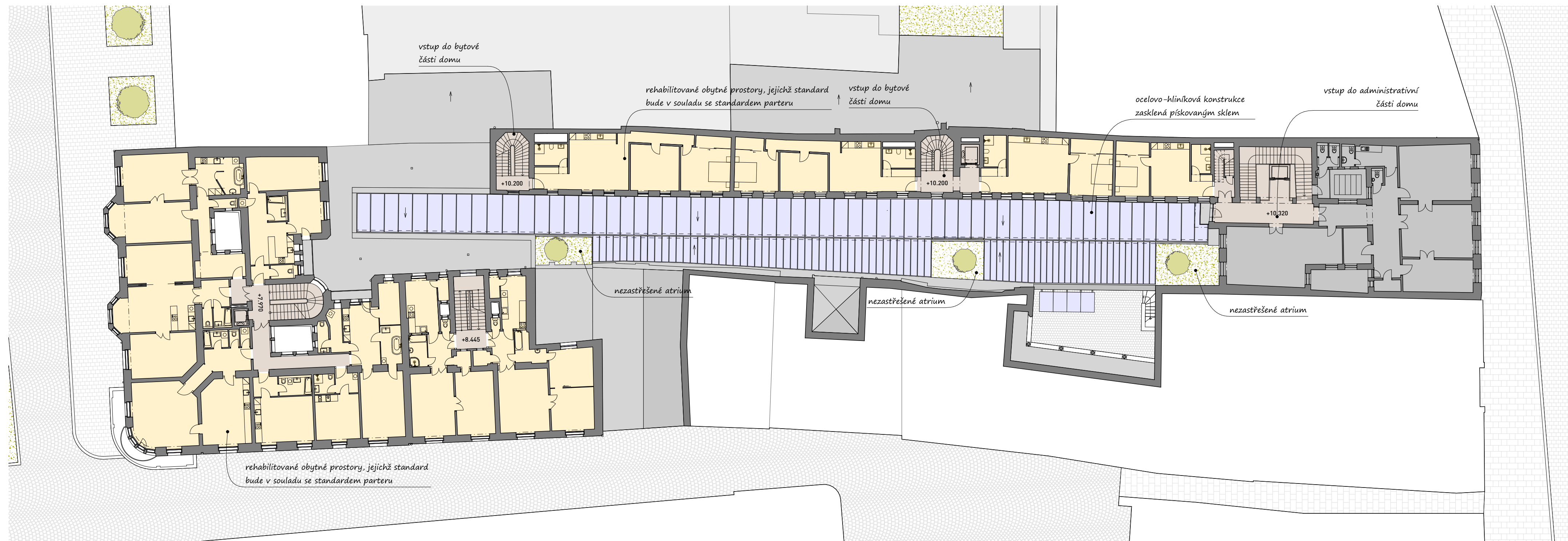
HYGIENICKÉ A TECHNICKÉ ZÁZEMÍ PASÁŽE

KOMUNIKACE A ZÁZEMÍ OBYTNÝCH PROSTOR

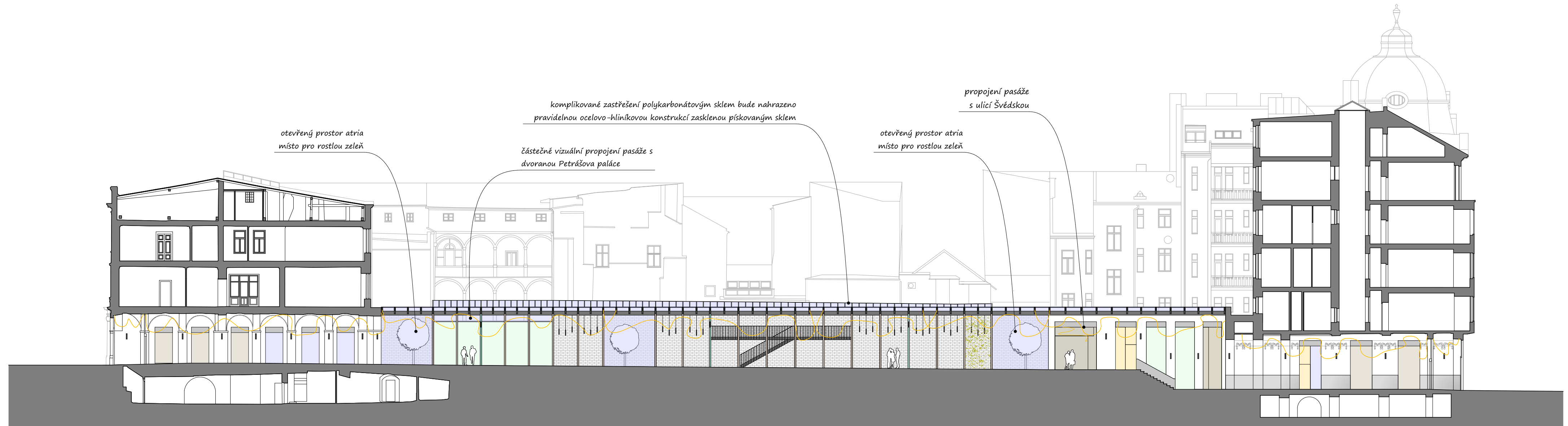
OTEVŘENÝ VENKOVNÍ PROSTOR

PLOCHA ZASTŘEŠENÍ PASÁŽE (PÍSKOVANÉ SKLO)

OKOLNÍ ZÁSTAVBA



- REHABILITOVANÉ OBYTNÉ PROSTORY
- HYGIENICKÉ A TECHNICKÉ ZÁZEMÍ PASÁŽE
- KOMUNIKACE A ZÁZEMÍ OBYTNÝCH PROSTOR
- OTEVŘENÝ VENKOVNÍ PROSTOR
- PLOCHA ZASTŘEŠENÍ PASÁŽE (PÍSKOVANÉ SKLO)
- OKOLNÍ ZÁSTAVBA



HLADKÁ OMÍTKA VE VSTUPNÍCH OBJEKTECH

KAMENNÝ OBKLAD V OBJEKTU U TR. SVOBODY

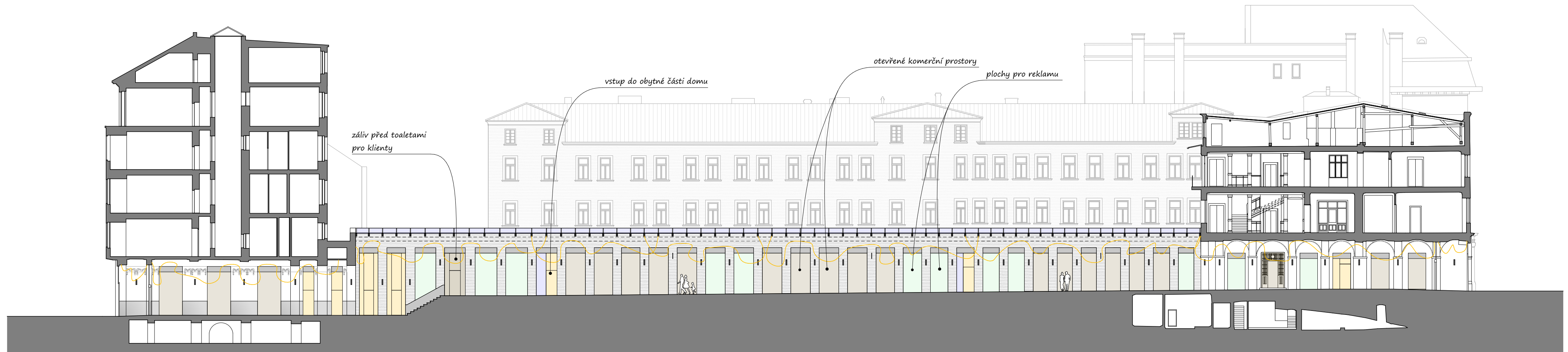
OMÍTKA TAŽENÁ ZUBOVÝM HLADÍTKEM

CIHELNÁ ZEĎ S BÍLÝM NÁTÉREM

KOVOVÉ PRVKY TMAVÉHO ODSTÍNU

ZASKLENÍ - STŘECHA, ATRIA, VÝKLADCE

DŘEVĚNÉ PRVKY - SLOUPY A KROKVE



HLADKÁ OMÍTKA VE VSTUPNÍCH OBJEKTECH

KAMENNÝ OBKLAD V OBJEKTU U TR. SVOBODY

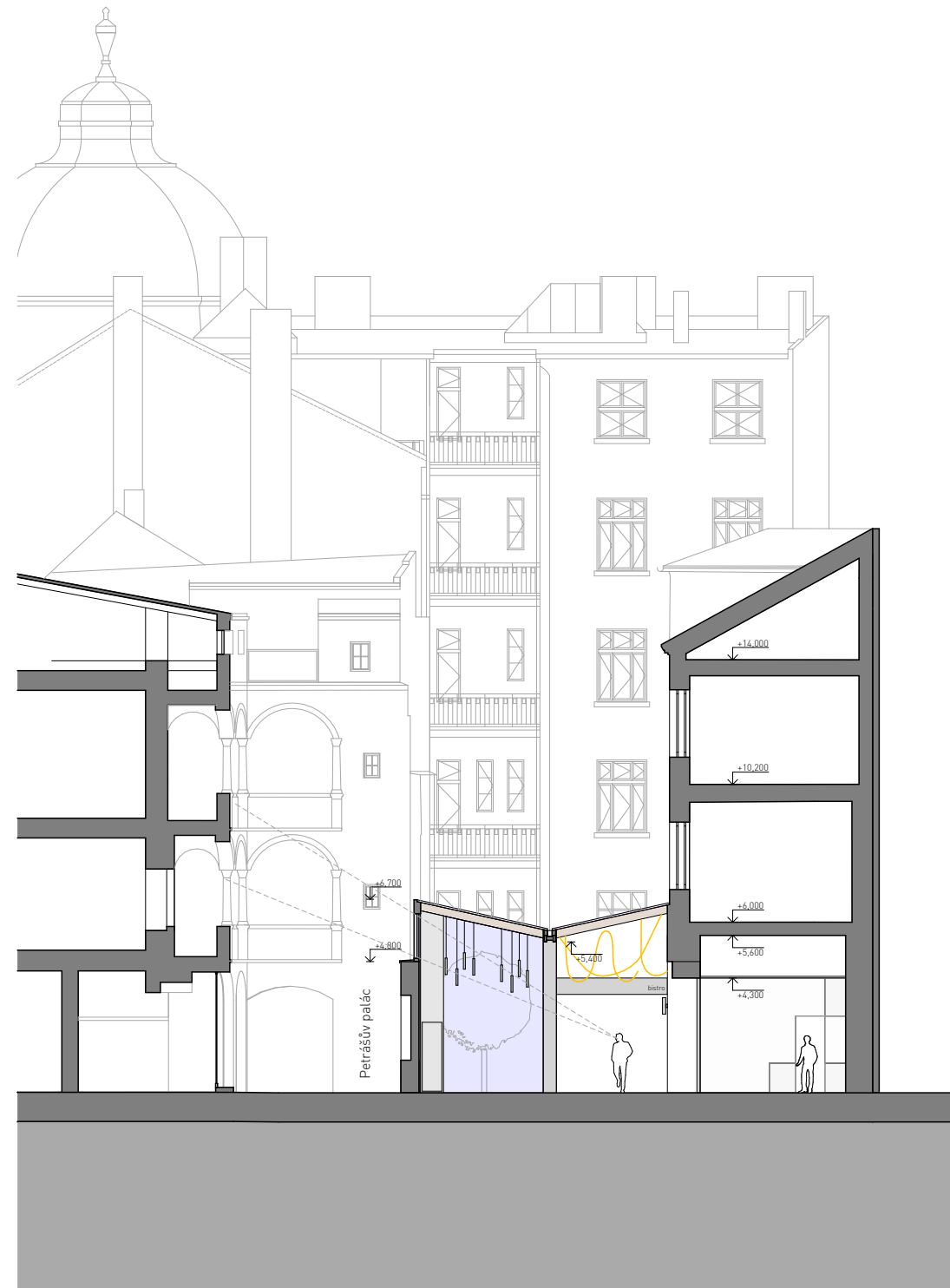
OMÍTKA TAŽENÁ ZUBOVÝM HLADÍTKEM

CIHELNÁ ZEĎ S BÍLÝM NÁTÉREM

KOVOVÉ PRVKY TMAVÉHO ODSTÍNU

ZASKLENÍ - STŘECHA, ATRIA, VÝKLADCE

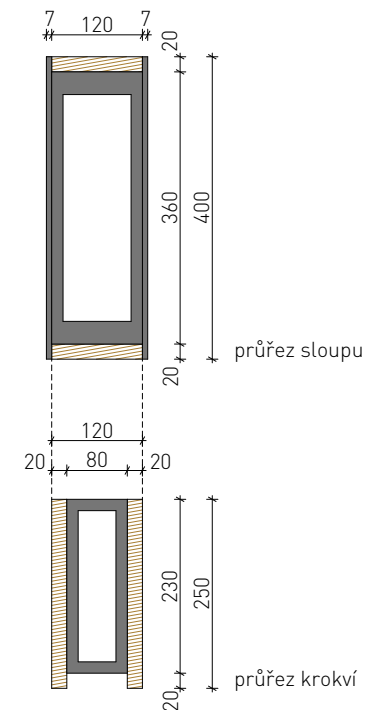
DŘEVĚNÉ PRVKY - SLOUPY A KROKVE



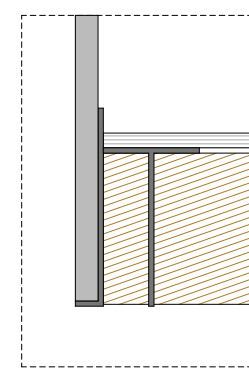
Nové zastřešení prostoru skleněnou pultovou střechou spádovanou od přilehlých objektů do centrálního úžlabí bude provedeno z pískovaného skla. Součástí návrhu je také vložení tří nezastřešených atrií a částečné otevření průhledu z pasáže prosklenou stěnou do prostoru přilehlého arkádového nádvoří Petrášova paláce.

Nosná konstrukce nového zastřešení pasáže sestává z centrálního podélného ocelového vazníku vneseného na ocelových sloupech doplněných o vložené vertikální dřevěné pásky. Po obou stranách jsou následně vazníkem vynášeny dřevem opláštěné ocelové příčné nosníky. Do relaxačního prostoru pasáže je vložena konstrukce mimoúrovňové galerie v materiálové kombinaci dřevo-ocel. Nové konstrukční prvky galerie (schodnice, zábradlí) jsou navrženy s vysokou mírou architektonického detailu a společně se sloupy a krokvi utváří jednotný vzhled interiéru.

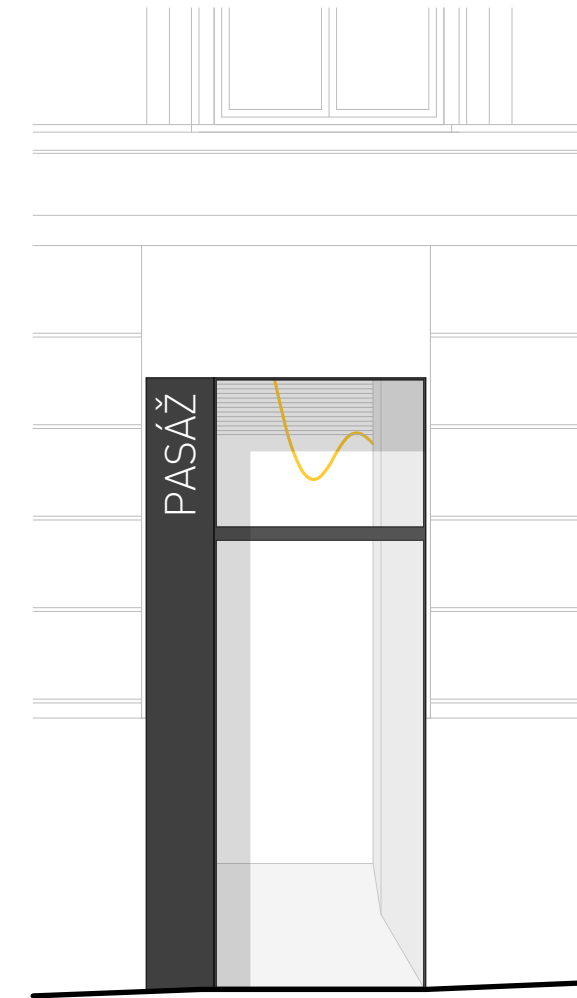
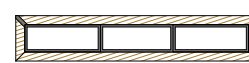
detail napojení sloupu a krokví



detail napojení zábradlí na podium



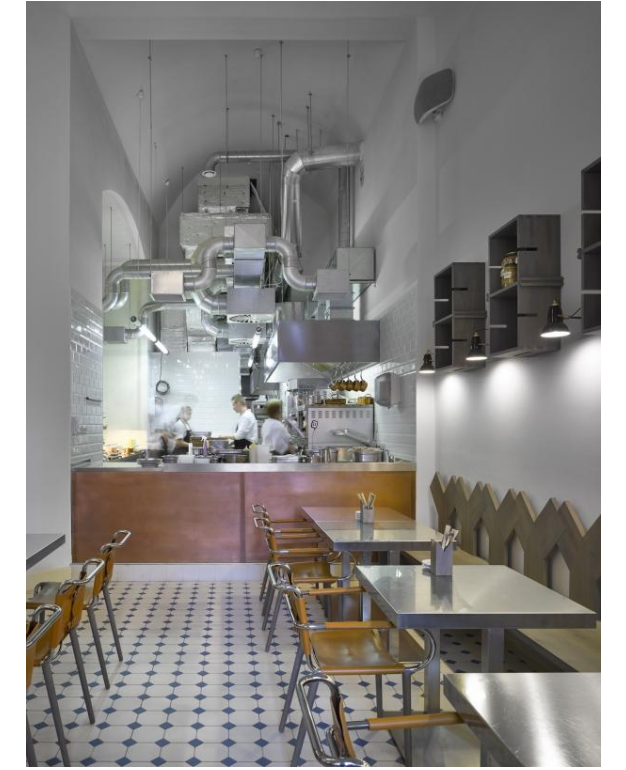
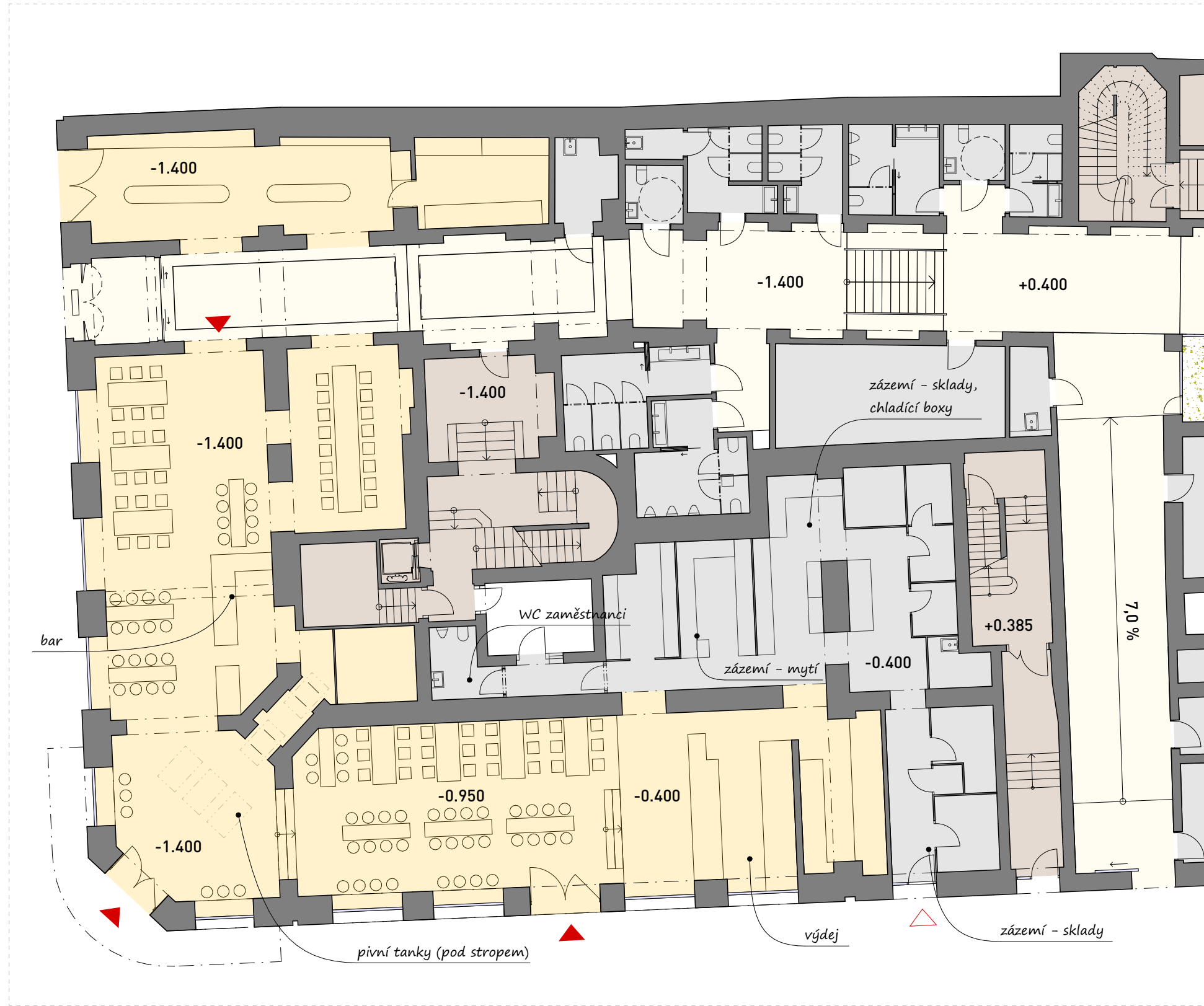
detail schodišového stupně



výkladek z ulice Švédská - nový vstup do pasáže 1:50

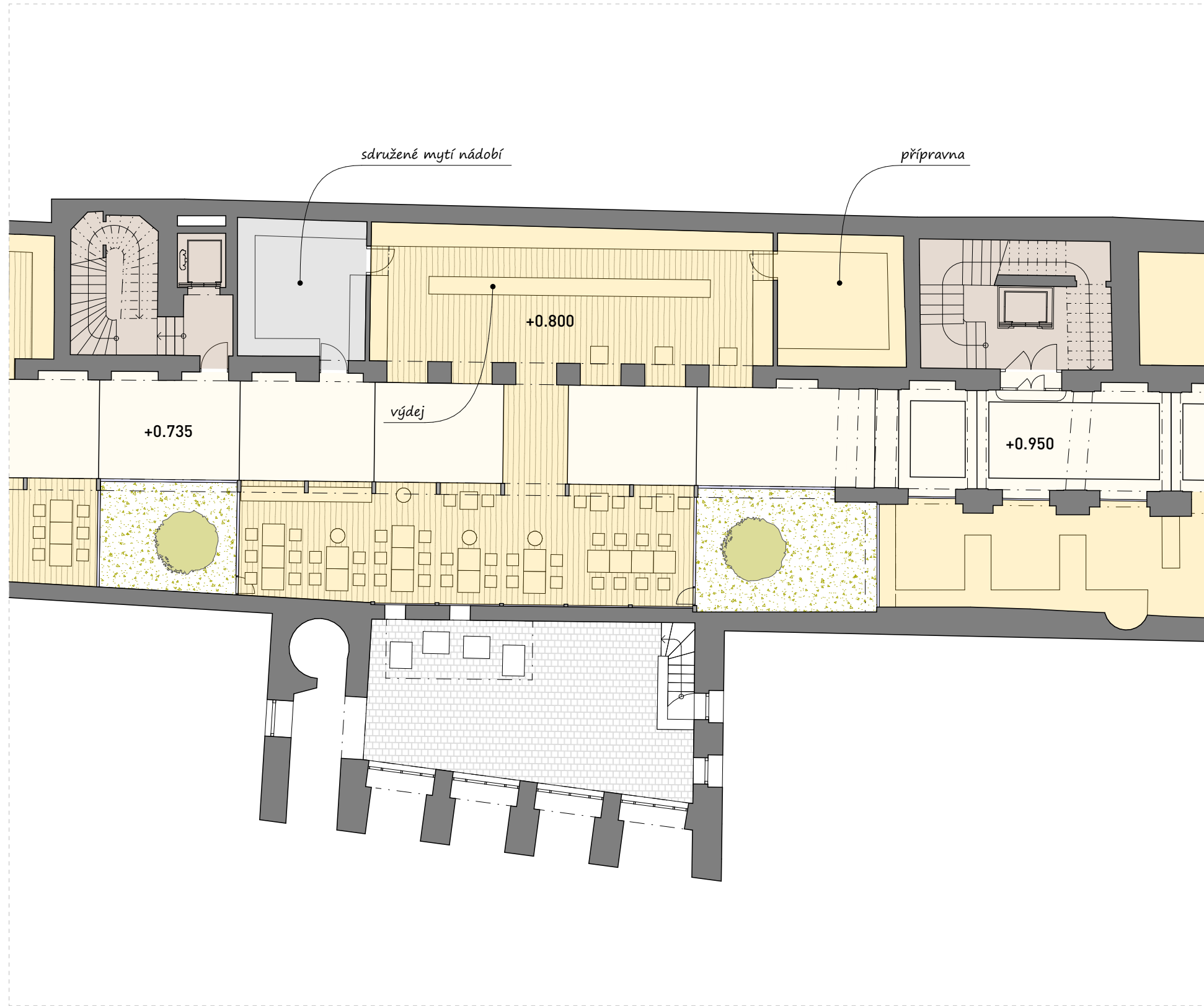
Zásadní součástí návrhu je propojení pasáže nově vytvořeným koridorem do ulice Švédské, čímž vznikne nový bezbariérový přístup v ideální pozici mimo jiné i pro zásobování provozoven. V tomto koridoru budou umístěny reklamní plochy podél celé jedné stěny, které budou inzerovat širokou nabídku provozoven v pasáži. Do průchodu je také zavedeno světlo light jungle, které návštěvníka zve dovnitř a navazuje na hlavní průchod pasáží.





Ambiente je soubor provozoven, které vznikly přičiněním skupiny lidí okolo kuchaře Tomáše Karpíška. Tito nadšenci pro českou kuchyni a tradiční hospodskou kulturu začali navazovat kontakty se zemědělci z okolí, spolupracovat s řezníky a chovateli, naučili se vyrábět vlastní uzeniny, inspirovali se ve světě a zaštitili vznik rozmanité škály podniků pro různorodou klientelu. Součástí Ambiente je i Kantýna, kde se pod jednou střechou propojuje řemeslo řezníků a zkušenosti kuchařů. Maso se v Kantýně upravuje na otevřeném ohni, konzumuje vestoje i vsedě a zapíjí pečlivě ošetřeným pivem. Podnik sídlící v historické budově Ringhofferova paláce je rozdělen na několik částí. V řeznictví si hosté mohou koupit maso domů, anebo jim ho kuchaři na místě ogrilují. Centrální částí, samoobslužné kantýně, dominuje mramorový stůl a výdejní pult. Hosté si jídlo nechávají nandat na táč, zapsat na konzumační lístek a sami si ho odnášejí ke stolům. Objednat si k němu mohou plzeň či domácí limonády. Jak už název Kantýna napovídá, místo si každý hledá sám.

Kantýna Ambiente, Praha



Manifesto market, Praha

Koncept Manifesto Market proměňuje zapomenuté a nedostatečně využitě městské lokality v atraktivní a živá místa s vytříbeným designem, kde se můžete setkávat a trávit společně čas u dobrého jídla a kulturních zážitků. Manifesto je dočasný gastronomický a kulturní market sestávající z 27 kontejnerů nabízejících unikátní gastronomické koncepty předních pražských restaurátérů, uzpůsobené jako street food, a rovněž design, umění, kulturní a hudební zážitky i lekce. Projekt vznikl ve snaze zvýšit kvalitu života ve čtvrti a návštěvníci sem míří zblízka i zdaleka za autentickým jídlem, výjimečnou atmosférou a téměř neomezenou možností vybrat si z mnoha kuchyní i barů.



bistro Bazar, Klánovice

Italské lahůdkářství s restaurací v centru místní části Praha-Klánovice s nabídkou kvalitních surovin, dovážených zpravidla přímo z Itálie, případně z jiných destinací. Propojení lahůdkářství s restaurací nabízí kromě nákupu surovin pro domácnost také příjemné prostředí pro setkávání s přáteli u dobrého jídla a pití. Návštěvníkům se nabízí pestrá škála italských pokrmů včetně tradičních těstovin, grilovaného masa, pizzy, dezertů a širokého výběru vín.

podélný řez - fragment



0 1 5 10 m



BEGA Pendant luminaires

Tubusová závěsná svítidla černé barvy jsou uplatněna v otevřeném relaxačním prostoru s posezením. Světla jsou zavěšena v různé výšce, což pomáhá dotvářet atmosféru prostoru.

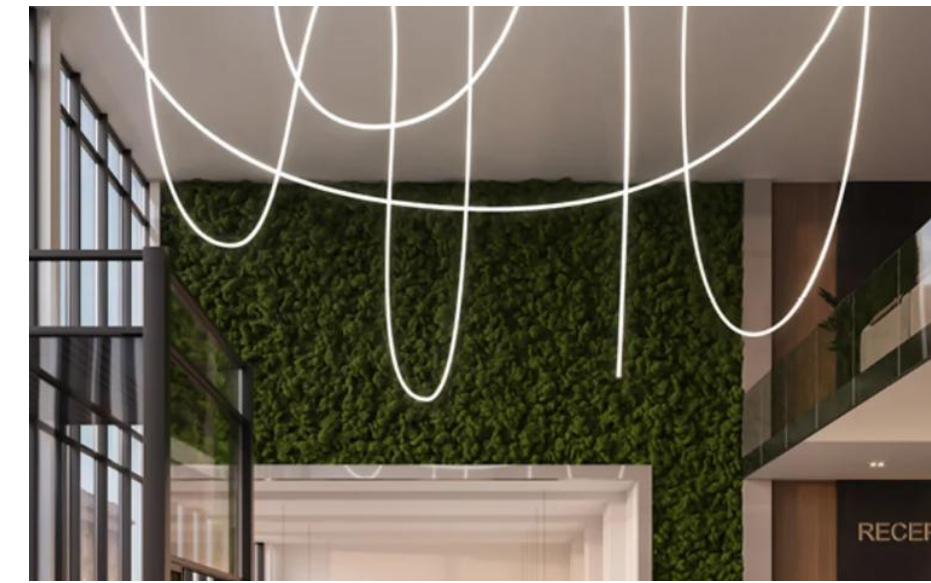


cihelná zeď s bílým nátěrem

podélný řez - fragment



0 1 5 10 m



XAL JANE the light jungle

Flexibilní lineární provazová svítidla, umožňující vytvoření nespočtu prostorových variací, definují komunikační prostor pasáže, podporují orientaci a provázejí návštěvníky prostorem pasáže



BEGA Wall luminaires

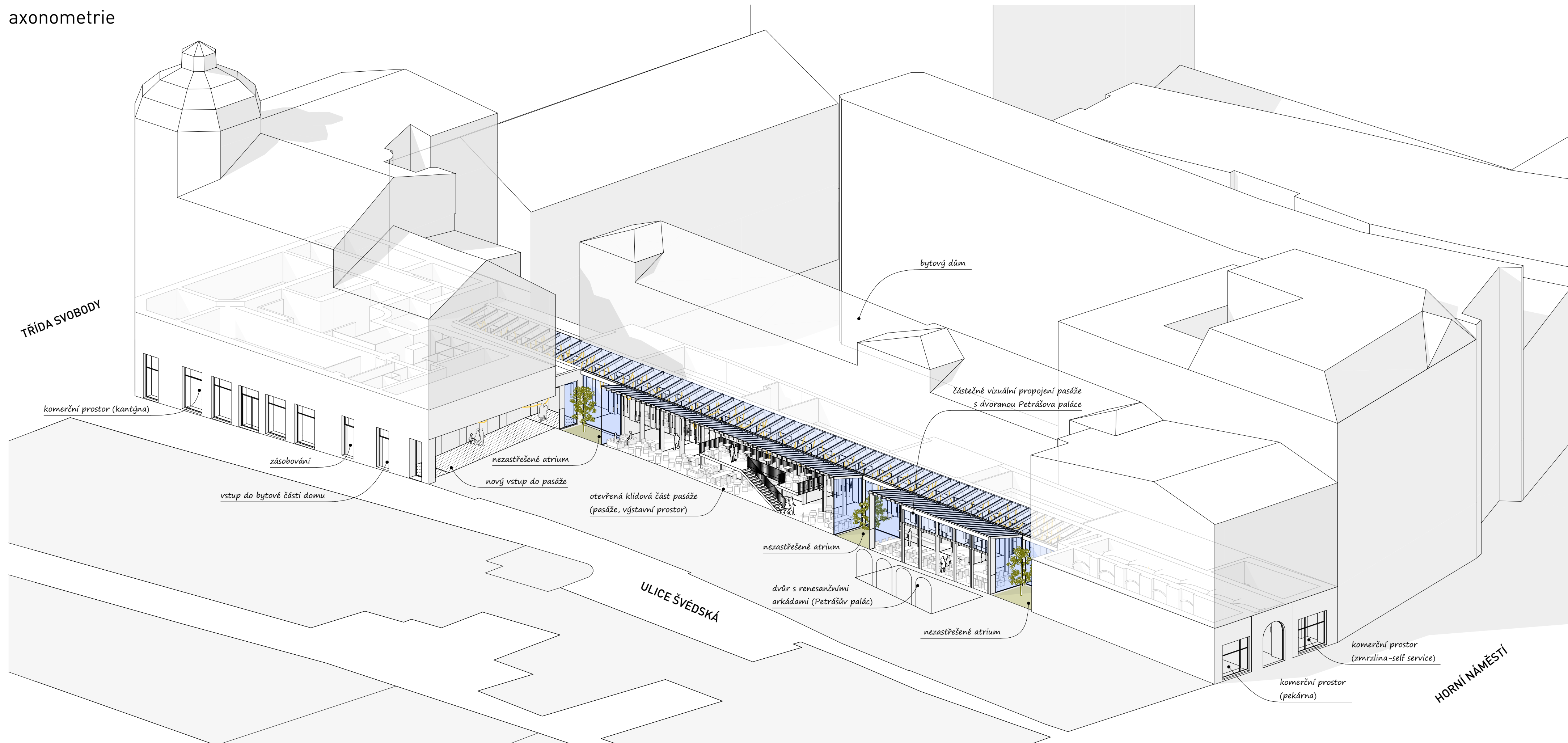
Tubusová nástěnná svítidla černé barvy s dvoustranným vertikálním vyzařováním světla, umístěna na pilířích po straně pasáže, dotvářejí příznivou atmosféru a podporují rytmiku prostoru.



omítka hlazená zubovým hladítkem



axonometrie





bistro

delikatessy



BREWED COFFEE
HANDRAFTED COFFEE
Double Shot Iced Espresso
Caffe Americano
Caramel Macchiato
Cascara Macchiato
Asian Dolce Latte
Vanilla/Caramel/Hazelnut Latte
Caffe Latte
Cappuccino
Caffe Mocha

BREWED COFFEE
Cold Brew
Vanilla Sweet Cream Cold Brew
Freshly Brewed Coffee
Chocolate Sweet Cream
Hazelnut Sweet cream

FRAPUCCINO BLEND
COFFEE
Caramel Java Chip
Mocha
Dark Mocha
Java Chip
Coffee
Asian Dolce

CREAM
Vanilla Cream
Chocolate Chip Cream
Green Tea Cream

BLENDED JUICE DRINKS
Mango Passion Fruit
Raspberry Black Currant

ICE COFFEE
Mocha Java Chip
Dark Mocha
Java Chip
Coffee
Asian Dolce

ICE CREAM
Vanilla Cream
Chocolate Chip
Green Tea Cream

ICE JUICE
Mango Passion Fruit
Raspberry Black

bistro





Sandwich

Baguette

Spice

delikatesy

LOVE
NEW
YORK



delikatesy

kavárna





WINERY

BAKERY

BAKERY

G



WINERY

BAKERY

atelier-r

tř. Spojenců 748/20
779 00 Olomouc
atelier-r @ atelier-r.cz
www.atelier-r.cz
www.facebook.com/atelier.r.olomouc
www.instagram.com/atelier.r.olomouc

architektonické řešení:
Miroslav Pospíšil
autorizovaný architekt ČKA
m.pospisil @ atelier-r.cz
+420 602 715 496

spolupráce:
Jan Friml
Marie Mikulová
Robert Randys

publikace:
březen 2023

tisk:
Centrum grafických papírů s.r.o.
Na Letné 113/1
779 00 Olomouc









atelier-r
