

# PRAŽSKÁ TRŽNICE

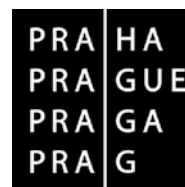
urbanisticko-architektonická studie

**příloha: karty objektů**



**27.02.2020**

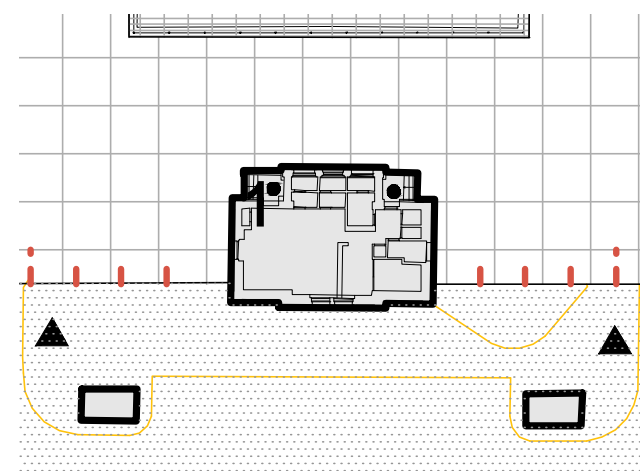
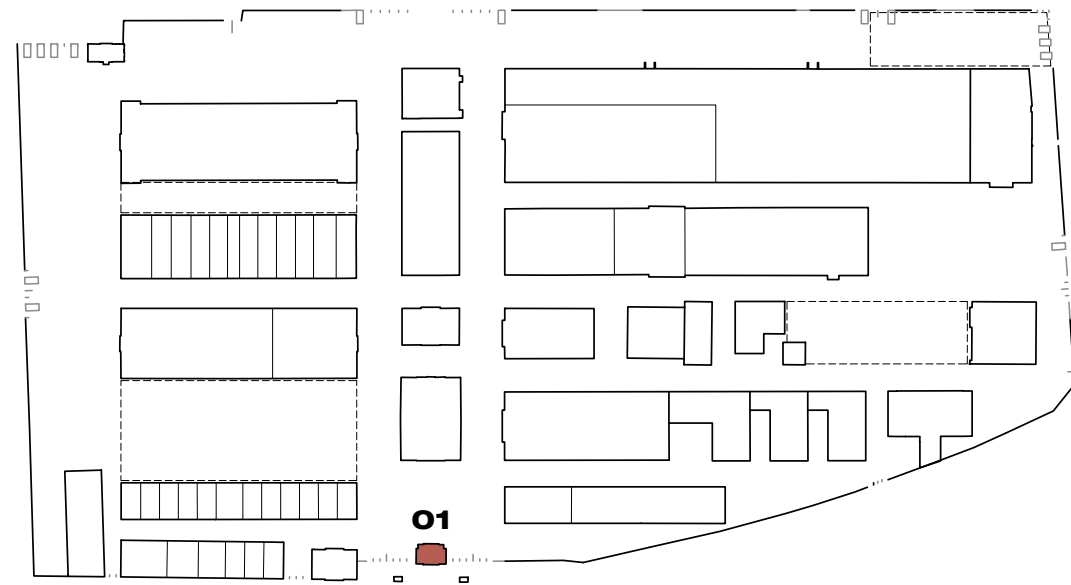
**CMC**ARCHITECTS



# Č. 01

## VRÁTNICE

Jednopodlažní objekt u jižního vstupu na centrální korzo.



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Soliterní jednopodlažní objekt u jižního vstupu na korzo, který bude fungovat jako hlavní informační centrum tržnice, je v technicky dobrém stavu a nevyžaduje výrazné investiční náklady. Hlavní vstupy do objektu jsou ze severní strany po krátkých schodištích, takže bude třeba zajistit bezbariérový vstup do objektu, který je vhodné umístit buď také na severní stranu, či případně na stranu jižní směrem do uličního prostranství.

Budou zachovány výrazné dekorativní prvky na suprafenestrách na jižním a severním průčelí objektu. Fásáda je kombinací omítky a cihelného obkladu. Omítka bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznanými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009). Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021). Bude zachován sokl objektu ze štípaného kamenného obkladu. Na severní či jižní straně je možné protáhnout okenní otvory až do úrovně chodníku a vytvořit tak lepší návaznost na uliční prostor a zajistit bezbariérový vstup do objektu.

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Návštěvnické centrum bude nezbytnou součástí orientace v areálu, styku a návštěvníky a zákazníky a bude podávat informace o budoucí podobě tržnice, takže bude plnit také propagační roli. Provoz bude zajišťován správou tržnice.

### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

Informace o rozvojových záměrech tržnice, propagace rozvoje, info o událostech, akcích apod. Provozovatelem by měla být tržnice - Hl. město Praha

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 1 - možná transformace do požadovaného stavu po rekonstrukci centrálního korza

## FUNKCE OBJEKTU

Informace, návštěvnické centrum

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	1 NP
HPP (NP+PP)	110 m <sup>2</sup>
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	1 ks (jedna jednotka cca 13 x 8,5m = 110 m <sup>2</sup> )

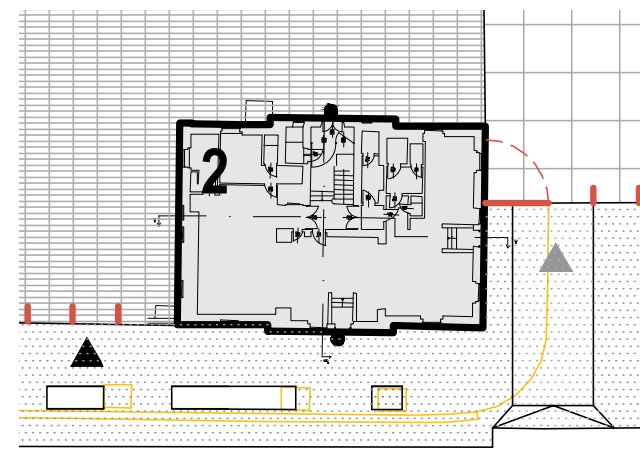
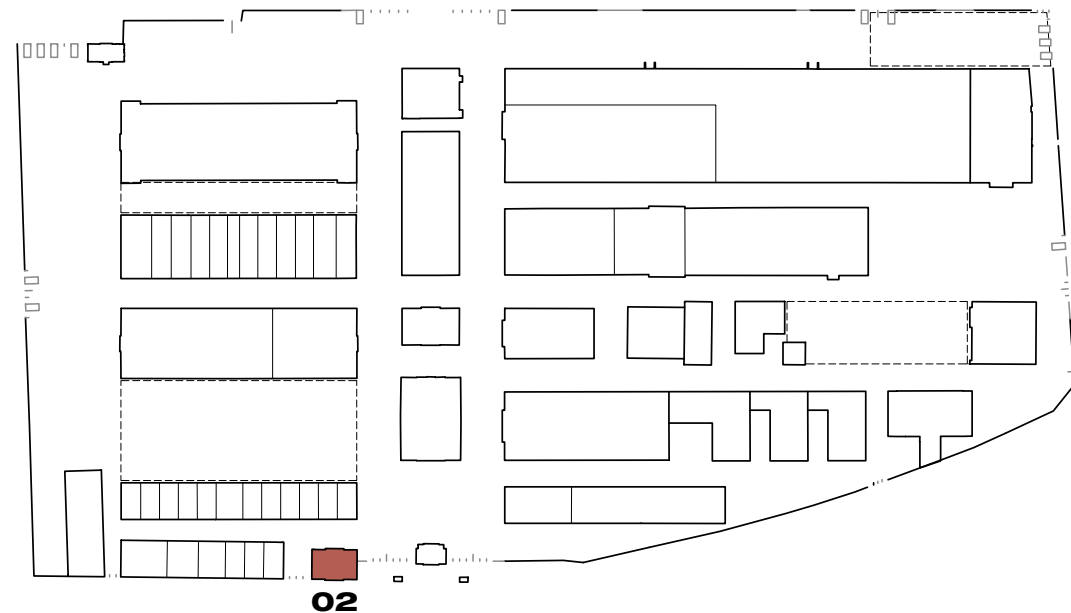
## FINANČNÍ BILANCE

VÝNOSY STAV	0,1 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	0,0 mio. Kč/rok (provozovatelem tržnice - tržnice - Hl. město Praha)
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	5 mio. Kč

# Č. 02

## OBYTNÁ BUDOVA V TRŽNÍ ČÁSTI

Samostatně stojící dvoupodlažní objekt s podkrovním prostorem u jižního vstupu na korzo s návazností na barovou a restaurační čtvrť.



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Dvoupodlažní objekt s podkrovním prostorem u jižního vstupu na korzo, který bude fungovat jako prostor pro umělecké využití, je v technicky dobrém stavu a nevyžaduje výrazné investiční náklady. Hlavní vstupy do objektu jsou ze severní, jižní a východní strany. Výhodou je přímá návaznost na uliční prostranství a možné sevrojízni propojení skrz objekt. Objekt má architektonicky oddělené 1.NP výrazným horizontálním členěním, které činí objekt odlišným od ostatních v areálu.

Budou zachovány výrazné dekorativní prvky na suprafenestrách na průčelích ve 2.NP objektu. Fásáda je kombinací omítky a cihelného obkladu. Omítka bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009). Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021). Bude zachován sokl objektu ze štípaného kamenného obkladu.

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Jedná se o prominentní místo u vstupu. Možné pronajmout jednomu koncovému uživateli, či objekt rozdělit po podlažích na více nájemců. Ojedinelý objekt „před“ zdí s výhledem na řeku a možností přímého vstupu z ulice, kde je tedy vhodné umístit gastronomický provoz typu kavárna.

CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

Objekt věnovaný designu (showroomy, ateliéry, výstavní prostory, kanceláře, studia apod.). Součástí by měl být gastronomický provoz v přízemí.

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 1 - objekt možno transformovat na požadovaný provoz v krátkodobém horizontu, v součinnosti s budoucím nájemcem/ nájemci

## FUNKCE OBJEKTU

Centrum designu a umění (kavárna, showroomy, ateliéry, galerie.)

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	2NP + 1PP + podkroví	
HPP (NP+PP)	1080 m <sup>2</sup>	
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	1.NP:	1 ks (jedna jednotka 13,5 x 20m = 260 m <sup>2</sup> )
	2.NP + podkroví:	1 ks (jedna jednotka 2NP x 13,5 x 20m = 520 m <sup>2</sup> )
	1.PP:	určeno pro sklady a zázemí TZB, či možnost využití suterénní části pro výstavní prostor apod. (260 m <sup>2</sup> )

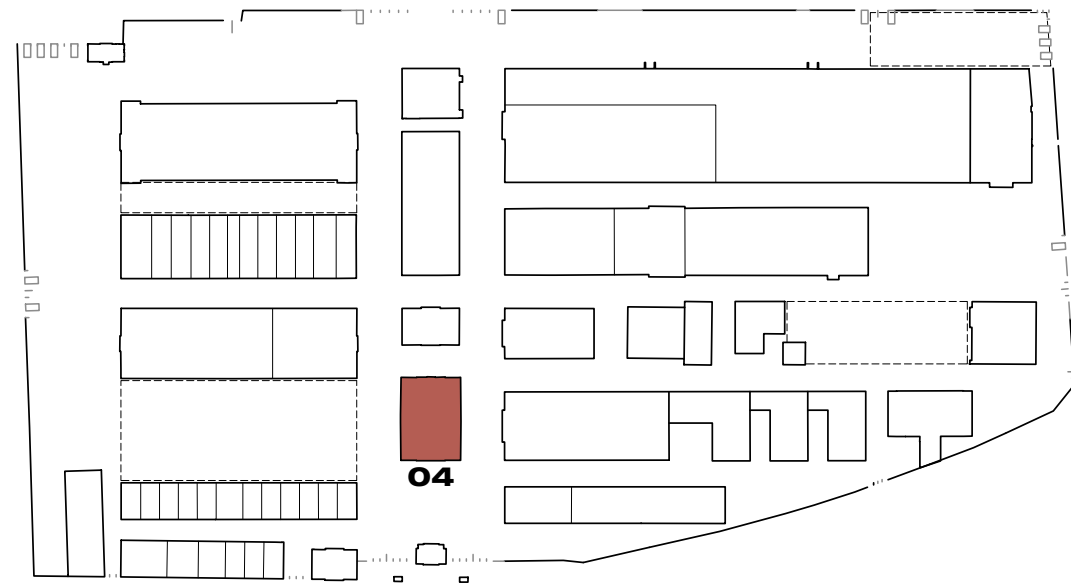
## FINANČNÍ BILANCE

VÝNOSY STAV	0,3 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	1,8 - 2,2 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	25 mio. Kč

# Č. 04

## BURZA A HOSTINEC

Soliterní objekt, architektonicky jedinečný v celém areálu Pražské tržnice, který bude určen pro restaurační provoz.



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Jedná se o dominantní prvek v rámci celého areálu a její historie s hodnotným centrálním převýšeným prostorem. Ústřední pozice objektu a jeho architektonické řešení z něj činí jeden ze symbolů jatek a areálu tržnice. Uvnitř je objekt v dezolátním stavu - nutná komplexní rekonstrukce.

Na tento objekt je již vypracována projekční dokumentace (fáze DPS), která se vrací k původnímu hmotovému řešení. Budou odstraněny přistavěné části v 1. a 2.NP, budou zachovány výrazné dekorativní prvky na fasádě. Fasáda z omítky bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s možností doplňkového použití světle šedých odstínů (ref. barva RAL 7035). Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021).

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Celkově se jedná se o prominentní objekt a takto by k němu mělo být i přístupováno. Centrální poloha objektu s návazností parteru na všechny strany. Jižním směrem pak návaznost na rozsáhlou předzahrádku. Zásobování objektu v návaznosti na provozní řešení - předpoklad z východní strany.

### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

Celý objekt je určen jednomu provozovateli. Restauráční provoz by měl navazovat na tradici jatek a původní využití objektu.

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 0 - vzhledem k záměrům a pokročilému stupni projektové dokumentace je objekt možno transformovat na požadovaný provoz prakticky bezodkladně

## FUNKCE OBJEKTU

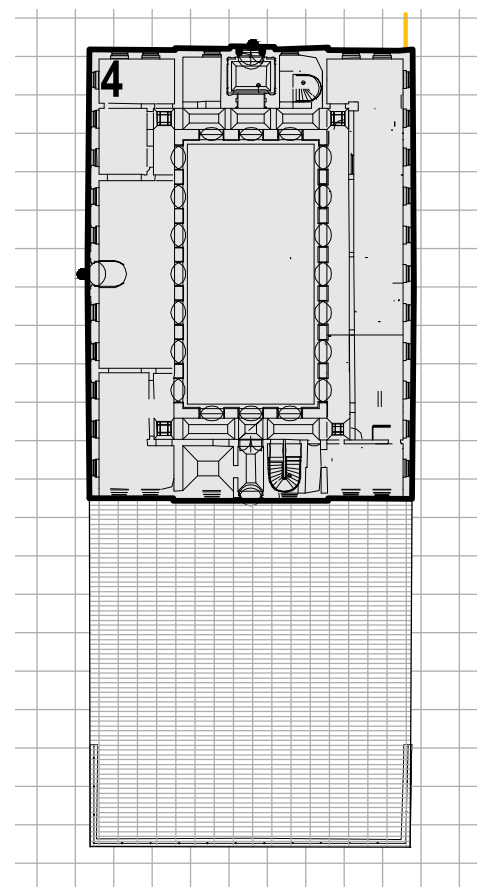
Masná restaurace, řeznictví

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	2 NP + 1PP
HPP (NP+PP)	3250 m <sup>2</sup>
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	1 KS (celý objekt s jedním nájemcem)
	1.NP 26,5m x 38m = 1007 m <sup>2</sup>
	zahrádka 26,5m x 29m = 768 m <sup>2</sup>

## FINANČNÍ BILANCE

VÝNOSY STAV	0,0 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	4 - 6 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	160 mio. Kč

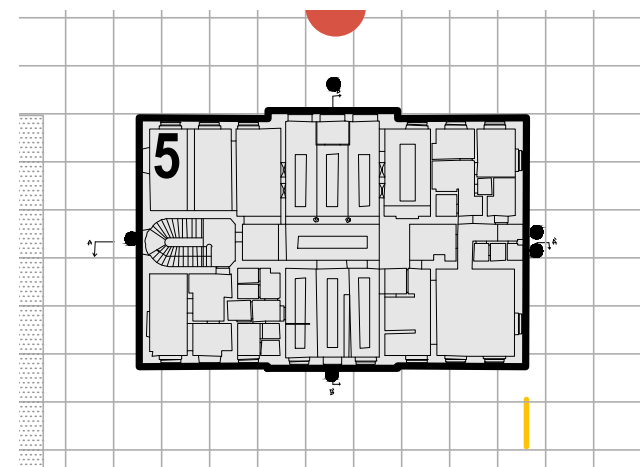
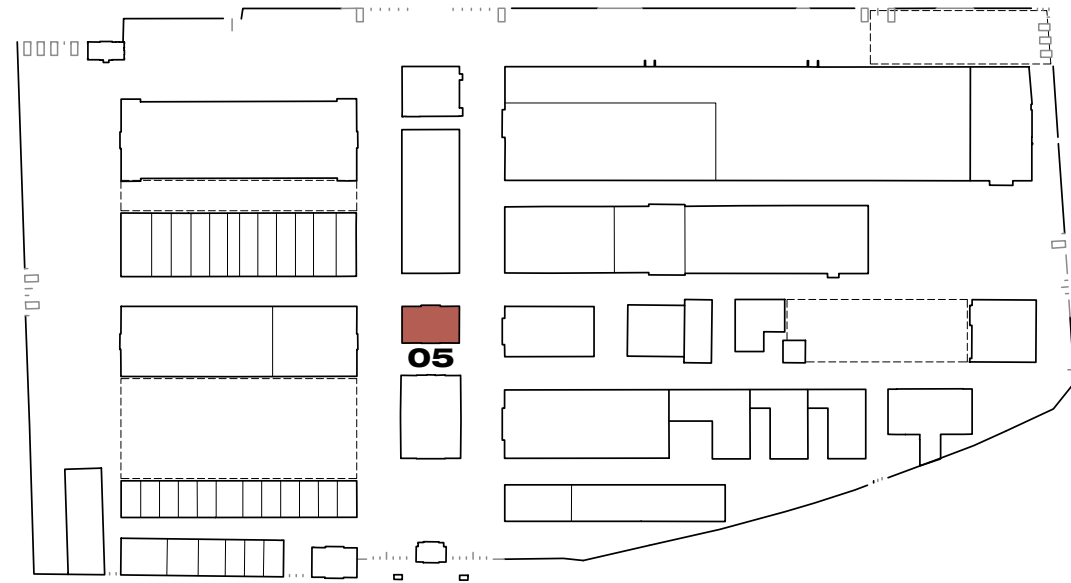




# Č. 05

## SPRÁVNÍ BUDOVA

Samostatně stojící třípodlažní objekt s podkrovním prostorem umístěn na křížení hlavních kompozičních os areálu. Sídlo správy areálu.



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Třípodlažní objekt s podkrovním prostorem stojící na centrálním korzu, konkrétně na křížení hlavních kompozičních os areálu. Hlavní vstupy do parteru objektu jsou ze severní a jižní strany. Výhodou je možné severojižní propojení skrz objekt. Hlavní vstup do schodišťové haly vedoucí do vyšších podlaží je na západní straně.

Fásáda je kombinací omítky a cihelného obkladu. Omítka bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009). Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021). Bude zachován sokl objektu ze štípaného kamenného obkladu.

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Jedná se o velmi dobře viditelné místo v centrální části areálu. Je vhodné maximální provázání parteru objektu na okolní uliční prostranství. Zásobování objektu v návaznosti na provozní řešení - předpoklad z východní strany.

### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

1.NP je vhodné pronajmout jednomu uživateli (ovšem je zde i možnost dělení), prostor bude věnovaný gastroprovozu (kavárna, restaurace apod.). Vyšší podlaží jsou určena pro kancelářský provoz. Předpokládá se, že zde bude umístěna správa tržnice. Do 1PP je vhodné umístit veřejné toalety, jelikož umístění je v centrální pozici a s dobrou sociální kontrolou.

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 0 - objekt možno transformovat na požadovaný provoz prakticky bezodkladně

## FUNKCE OBJEKTU

Restaurace v parteru, kanceláře ve vyšších podlažích (sídlo správy areálu), veřejné WC v suterénu.

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	3NP + 1PP + podkroví
HPP (NP+PP)	1700 m <sup>2</sup>
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	1.NP: 1 KS (16,5 x 25,5m = 420 m <sup>2</sup> ) 2.NP + 3.NP + podk.: 1 KS (3NP x 16,5 x 25,5m = 1260m <sup>2</sup> ) 1.PP: určeno veřejné WC a pro zázemí TZB

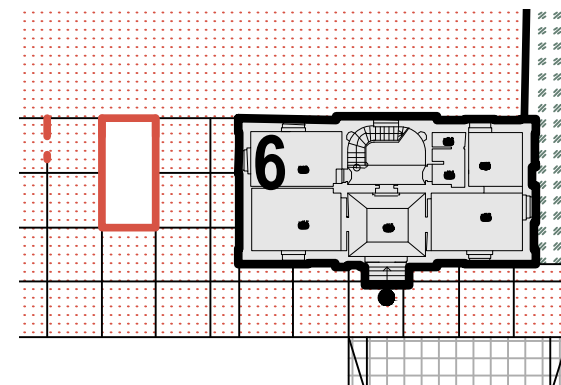
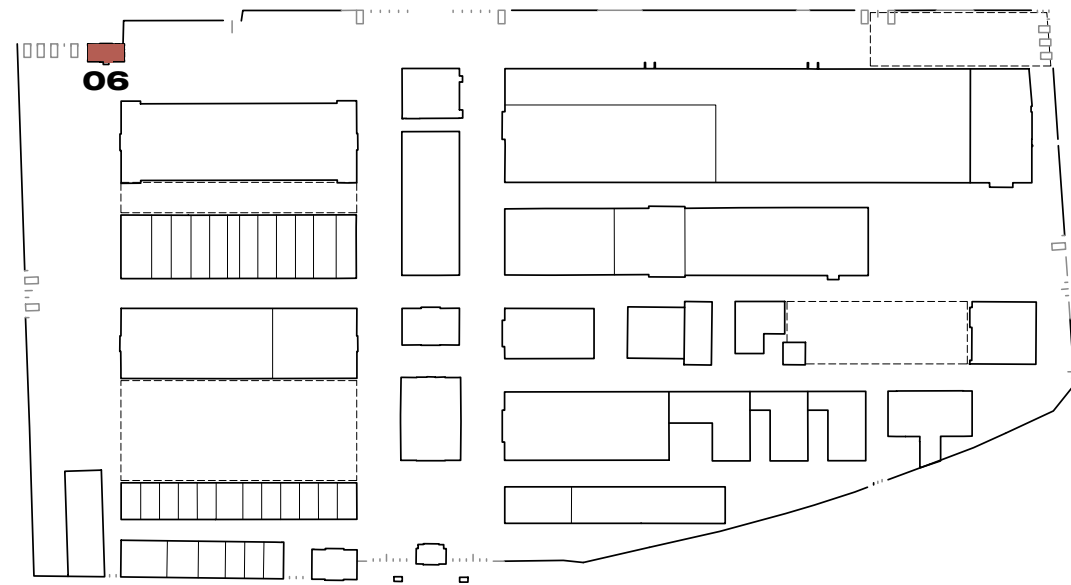
## FINANČNÍ BILANCE

VÝNOSY STAV	0,5 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	4 - 5,5 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	50 mio. Kč

# Č. 06

## STANIČNÍ BUDOVA

Samostatně stojící objekt v severní části areálu jako součást zdi, dnes bez využití.



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Dvoupodlažní objekt stojící v severozápadní části, konkrétně jako součást zdi v Jateční ulici areálu. Hlavní vstupy do parteru objektu jsou ze severní a jižní strany. Výhodou je možné severojižní propojení skrz objekt.

Fásáda je kombinací omítky a cihelného obkladu. Omítka bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009). Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021). Bude zachován sokl objektu ze štípaného kamenného obkladu.

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Jedná se o velmi dobře viditelné místo v severní části areálu. Je vhodné provázání parteru objektu na okolní uliční prostranství a dále směrem do areálu tržnice.

### CHARAKTER PROVOZOVEN:

Ideálně pronajmout jednomu koncovému uživateli.

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 0/3 - objekt možno transformovat na požadovaný provoz prakticky bezodkladně, v Etapě 3 dokončení napojení na nový vstup do areálu.

## FUNKCE OBJEKTU

Kanceláře ve všech patrech objektu. Možné umístění provozu typu kavárna do 1.NP.

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	2NP+podkroví + 1PP	
HPP (NP+PP)	500 m <sup>2</sup>	
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	1 ks	1 KS (3.NP x 8 x 16,5m = 400 m <sup>2</sup> )

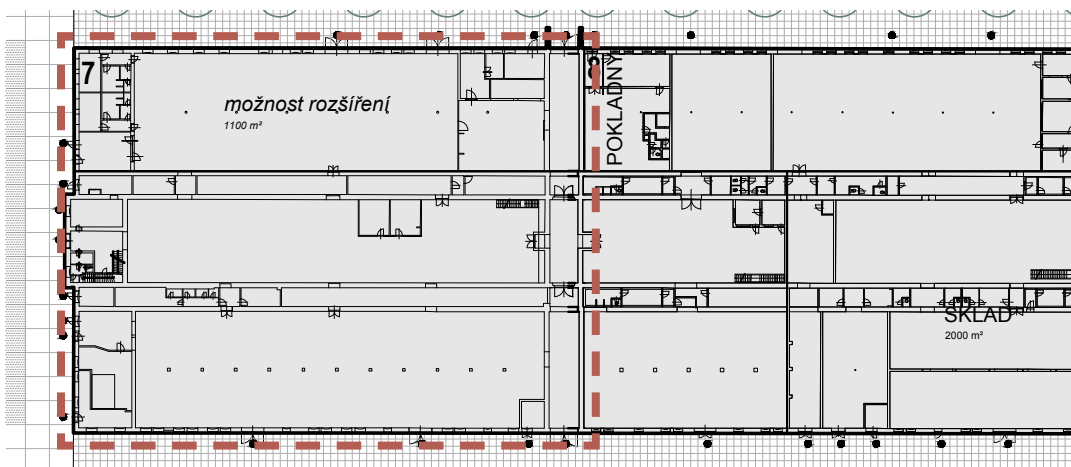
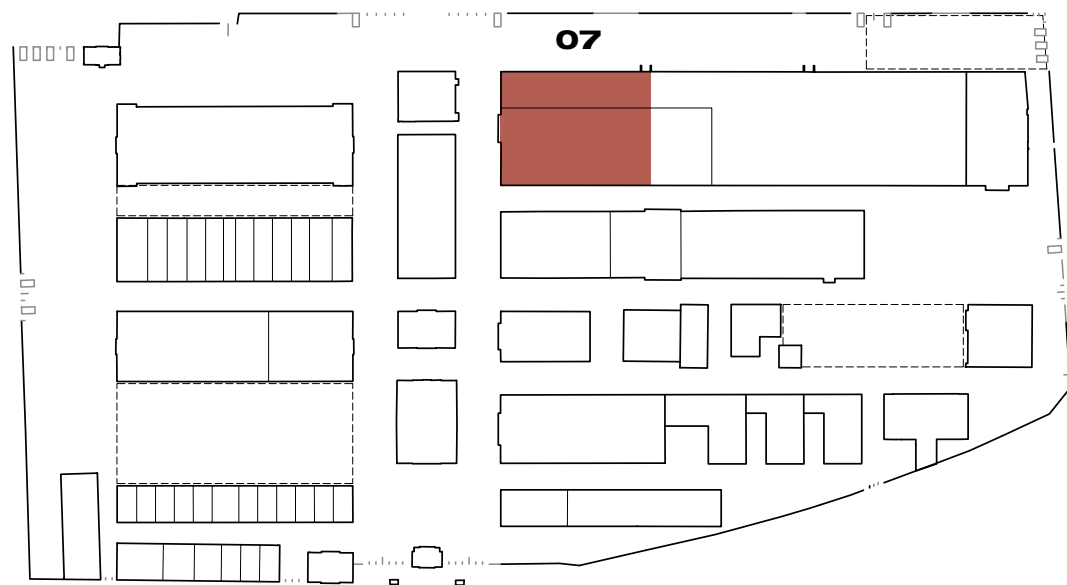
## FINANČNÍ BILANCE

VÝNOSY STAV	0,0 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	1,1 - 1,3 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	50 mio. Kč

# Č. 07

## PORÁŽKA VEPŘOVÉHO DOBYTKA

Část trojlodního halového objektu rozděleného na objekty č. 07, 08 a 09. se smíšeným komerčním a divadelním provozem.



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Trojlodní halový objekt dělený na tři části (č. 07, 08 a 09) pomocí příčných transeptů. Ve střední lodi je objekt převýšen. V interiéru jsou použity unikátní litinové sloupy a dřevěné konstrukce krovů s ocelovými táhly, které je vhodné maximálně odhalit a přiznat.

Objekt č. 07 přiléhá k centrálnímu korzu. Nutná kompletní rekonstrukce objektu. Možné je využití přetažené střechy směrem do prostranství k hale 11 pro účely venkovního sezení apod. Požadavkem současného nájemce je celková rekonstrukce a částečné zvýšení haly. Toto je nutné koordinovat a architektonicky sjednotit s dalšími objemovými úpravami, zejména se zamýšlenou pasáží v hale č. 09.

Fásáda je kombinací omítky, cihelného obkladu a obkladu soklu z štípaného kameniva. Omítka bude ve všech částech objektu sjednocena a bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009) a se štípaným kamenným soklem. Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021).

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Severní část objektu bude orientována směrem do centrálního korza. Je možné propojení skrze interiér do haly č. 8. Zásobování objektu bude ze severní části z parkovacích ploch. Střední a jižní část bude mít hlavní vstup z centrálního korza, další vstup bude v návaznosti na aktivně využívané uliční prostranství z jižní strany objektu. Zásobování bude v návaznosti na provozní uspořádání z jižní strany.

### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

Severní část určena pro retailové pronájmy typu prodej potravin a nápojů, či showroomové provozy. Existuje zde možnost využití této části pro skladovací účely stávajícího nájemce v hale č. 08 a 09 (Alza). Střední a jižní část objektu bude mít divadelní provoz. Uvažováno je se stávajícím nájemcem (Jatka 78). Vzhledem k potřebě rekonstrukce objektu a požadavkům nájemce na rozšíření provozu je možná objemová úprava haly a zvýšení její části, zejména kvůli divadelnímu provozu.

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 1 / Etapa 2 - střední a jižní část objektu s nájemcem Jatka78 je třeba rekonstruovat v Etapě 1. Severní část objektu dle požadavků a dle případné návaznosti na halu č. 8 bude rekonstruována v Etapě 2.

## FUNKCE OBJEKTU

Retail, supermarket, showrooms, skladovací prostory (severní část). Divadelní provoz + kavárna (střední a jižní část)

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	1.NP + 2.NP ve středním traktu		
HPP (NP+PP)	4345 m <sup>2</sup>		
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	1 KS - severní část	16,5m x 67m = 1100 m <sup>2</sup>	
	1 KS - střední + jižní část	1.NP: 34,5m x 67m = 2300 m <sup>2</sup>	2.NP: 15m x 67m = 1000 m <sup>2</sup>

## FINANČNÍ BILANCE

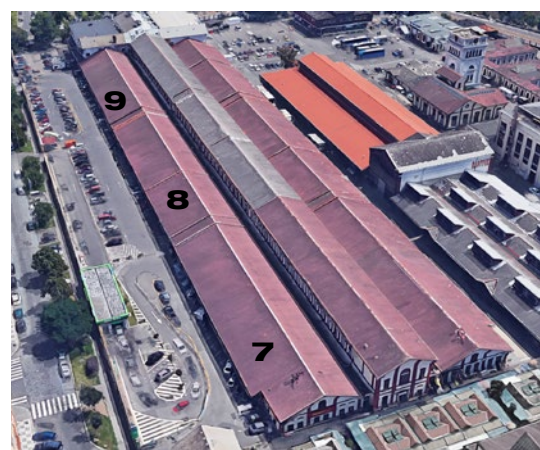
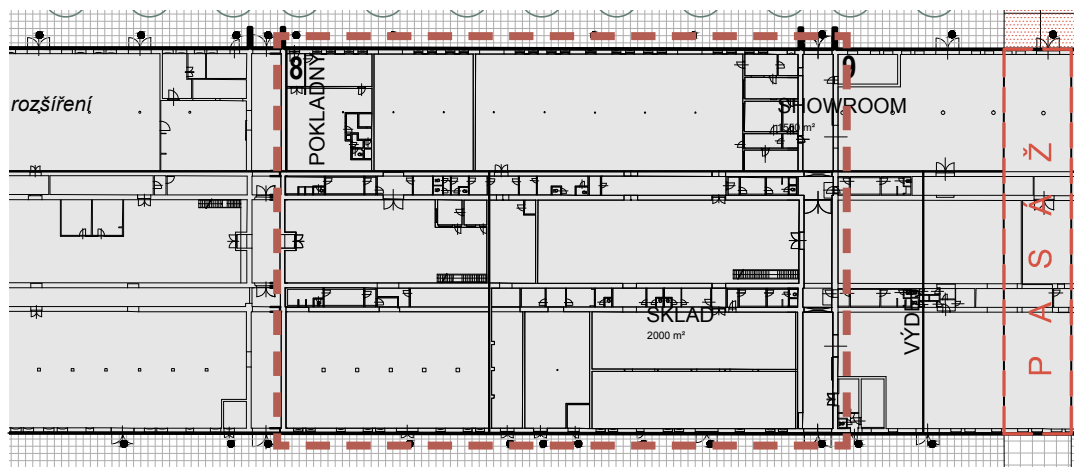
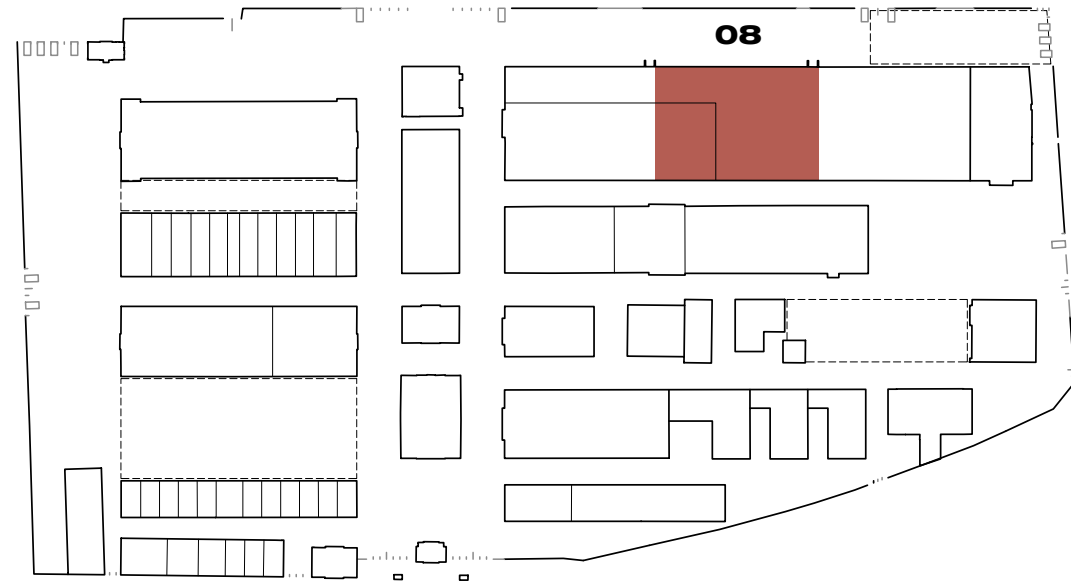
VÝNOSY STAV	3,4 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	5 - 8 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	170 mio. Kč



# Č. 08

## PORÁŽKA VEPŘOVÉHO DOBYTKA

Centrální část trojlodního halového objektu rozděleného na objekty č. 07, 08 a 09. se smíšeným komerčním a divadelním provozem.



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Trojlodní halový objekt dělený na tři části (č. 07, 08 a 09) pomocí příčných transeptů. Ve střední lodi je objekt převýšen. V interiéru jsou použity unikátní litinové sloupy a dřevěné konstrukce krovů s ocelovými táhly, které je vhodné maximálně odhalit a přiznat.

V jihozápadní části objektu č. 08 je požadavkem současného nájemce (Jatka 78) celková rekonstrukce a částečné zvýšení haly. Toto je nutné koordinovat a architektonicky sjednotit s dalšími objemovými úpravami, zejména se zamýšlenou pasáží v hale č. 09. Analogicky k objektu č. 07 je možné využití přetažené střechy jižním směrem pro účely venkovního sezení apod.

Fásáda je kombinací omítky, cihelného obkladu a obkladu soklu z štípaného kameniva. Omítka bude ve všech částech objektu sjednocena a bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009) a se štípaným kamenným soklem. Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021).

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Jihozápadní cíp objektu provozně přináleží k objektu č. 07 (divadlo). Většina objektu č. 08 je určena pro komerční pronajimatelné prostory. V současnosti má jednoho nájemce (Alza), který většinu objektu využívá pro skladovací prostory. Severní trakt je pak určen výdeji zboží a kavárně. Tuto část provozu je vhodné přemístit k navrhované pasáži v sousední hale č. 09. Zásobování bude v návaznosti na provozní uspořádání buď ponecháno z jižní strany, či přesunuto na stranu severní, popř. přesunuto na severní stranu východního sousedního objektu č. 07.

### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

Jihovýchodní část objektu bude mít divadelní provoz. Uvažováno je se stávajícím nájemcem (Jatka 78). Většina objektu č. 08 je určena pro komerční pronajimatelné prostory (retail, showrooms, sklady apod.) a může mít buď jednoho nájemce (v současnosti Alza), či je možné dělení na několik menších jednotek.

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 1 - Divadelní část objektu lze rekonstruovat již v Etapě 1

Etapa 2 - Úprava provozu na navrhovaný stav souvisí s úpravou objektu č. 09 a s úpravou souvisejících veřejných prostranství (vstupní prostor, severní parkoviště, severojižní pasáž). Divadelní část objektu lze pak rekonstruovat již v Etapě 1

## FUNKCE OBJEKTU

Retail, showrooms, skladovací prostory (většina objektu). Divadelní provoz (jihozápadní část)

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	1.NP + 2.NP ve středním traktu	
HPP (NP+PP)	4647 m <sup>2</sup>	
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	1 KS - většina prostoru (retail)	3700 m <sup>2</sup>
	1 KS - jihozápadní část (divadlo)	940 m <sup>2</sup>

## FINANČNÍ BILANCE

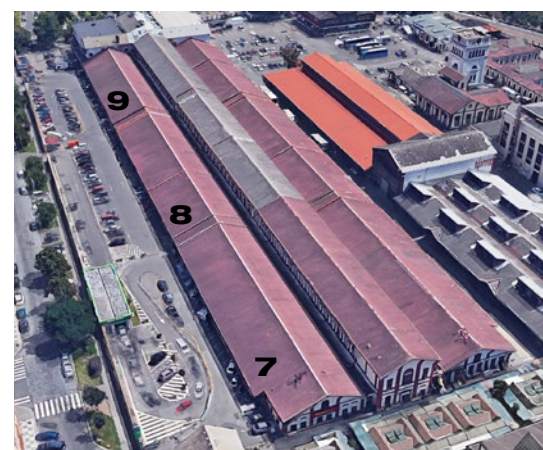
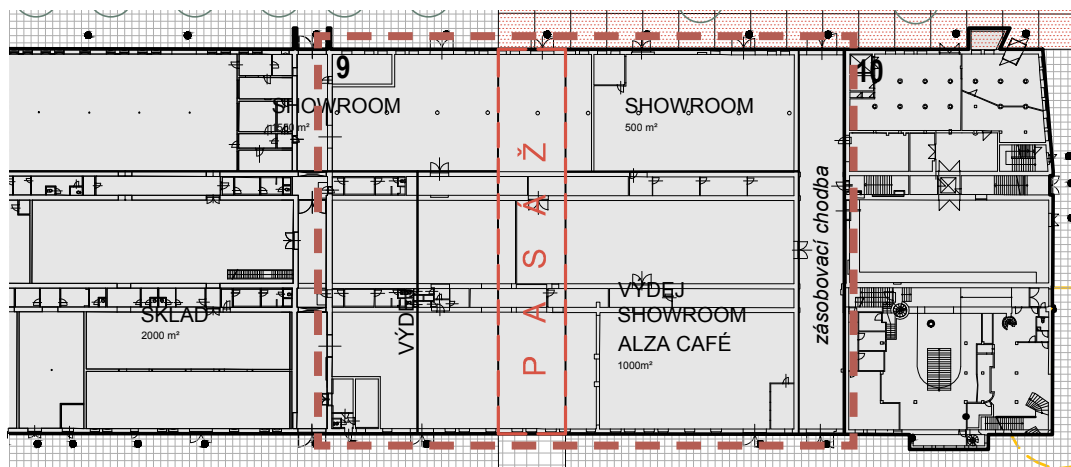
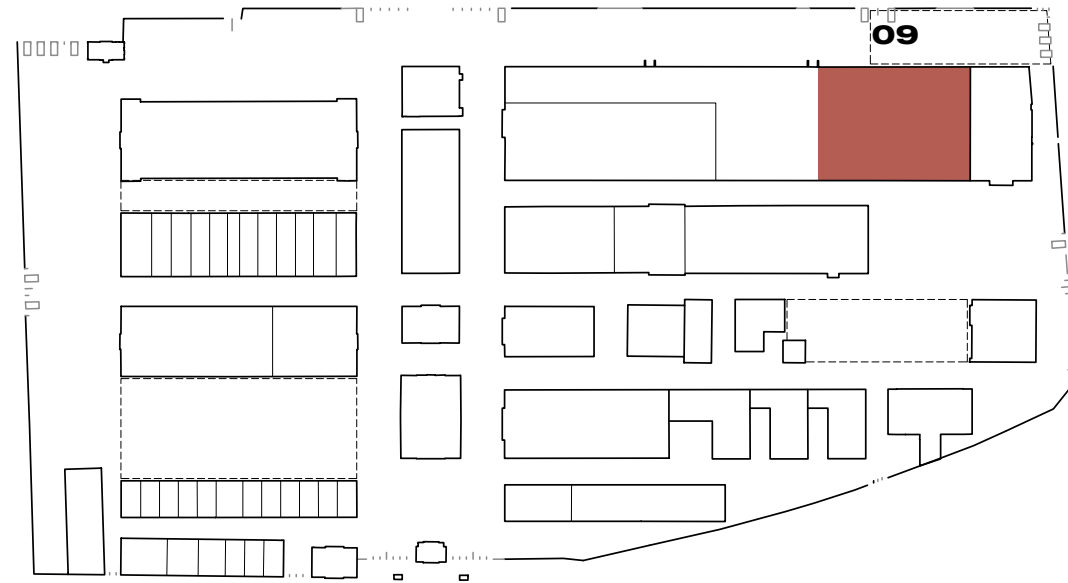
VÝNOSY STAV	1,3 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	4,5 - 6,5 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	50 mio. Kč



# Č. 09

## PORÁŽKA VEPŘOVÉHO DOBYTKA

Centrální část trojlodního halového objektu rozděleného na objekty č. 07, 08 a 09. s komerčním provozem.



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Trojlodní halový objekt dělený na tři části (č. 07, 08 a 09) pomocí příčných transeptů. Ve střední lodi je objekt převýšen. V interiéru jsou použity unikátní litinové sloupy a dřevěné konstrukce krovů s ocelovými táhly, které je vhodné maximálně odhalit a přiznat.

Vzhledem k navrhovanému propojení hlavního severovýchodního vstupu a jižní části areálu je skrze objekt č. 09 navrhováno pěší propojení typu pasáže. Toto propojení bude navazovat na konstrukční systém haly. Objemově se bude jednat o jednoduchý příčný vložený segment s možností uzavření na obou koncích. Dispozičně pak budou retailové jednotky orientovány svými výkladci do této nové pasáže. Materiálové řešení tohoto nového objemu bude korespondovat s architektonickým řešením úprav obvodové zdi areálu a s dalšími podobnými objemovými úpravami (např. divadelní provoz v objektu č. 07). Na všechny tyto nové architektonické zásahy jsou uvažovány kovové materiály typu corten.

Fásáda je kombinací omítky, cihelného obkladu a obkladu soklu z štípaného kameniva. Omítka bude ve všech částech objektu sjednocena a bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009) a se štípaným kamenným soklem. Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021).

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Na nově vloženou pasáž bude reagovat dispoziční řešení nájemních jednotek. Orientovány budou směrem do pasáže. Zázemí pak bude v jejich zadní části. Zásobování východních jednotek bude ze stávajícího provozního transeptu. Západní jednotky pak budou zásobovány ze severní a jižní části objektu.

### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

Objektu č. 08 je určen pro komerční pronajimatelné prostory (retail, showrooms, kavárny apod.) a může mít buď jednoho nájemce (v současnosti Alza), či je možné jednotky pronajmout dílčím nájemcům.

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 2 - Úprava provozu na navrhovaný stav souvisí s úpravou souvisejících veřejných prostranství (vstupní prostor, severní parkoviště, severojižní pasáž).

## FUNKCE OBJEKTU

Retail, showrooms, kavárny, pasáž

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	1.NP + 2.NP ve středním traktu	
HPP (NP+PP)	3945 m <sup>2</sup>	
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	6 ks	(jedna jednotka cca 30 x 17m = 510 m <sup>2</sup> )
	plocha pasáže	8 x 50m = 400 m <sup>2</sup>

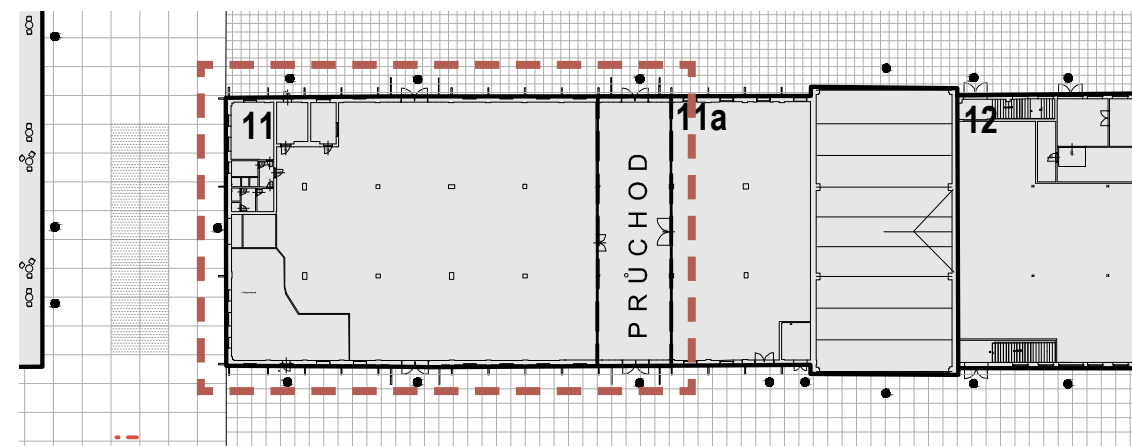
## FINANČNÍ BILANCE

VÝNOSY STAV	8,8 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	9 - 13 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	80 mio. Kč

# Č. 11

## TRŽNICE MASA

Východní část halového objektu přiléhající k centrálnímu korzu určena k retailovému provozu



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Trojlodní halový objekt navazující na převýšenou část budovy 11a a dále na halu 12. Ve střeše objektu jsou integrována severním směrem orientované světlíky. Ty jsou výrazným charakteristickým prvkem objektu a je nutné je zachovat a přizpůsobit jim i členění interiéru, resp. zachování maximálního možného otevřeného prostoru uvnitř objektu. V interiéru jsou pak použity unikátní litinové sloupy a konstrukce krovů s ocelovými táhly, které je vhodné maximálně odhalit a přiznat.

V rámci provozu objektu je vhodné umístit příčné propojení v západní části (u objektu 11a). Jedná se o možnost průchodu pro pěší z prostoru divadla a kavárny v hale č. 7 a 8. Toto propojení bude navazovat na konstrukční systém haly a bude využívat stávající otvory ve fasádě.

Fasáda je kombinací omítky, cihelného obkladu a obkladu soklu z štípaného kameniva. Omítka bude ve všech částech objektu sjednocena a bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznanými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009) a se štípaným kamenným soklem. Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021).

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Prostor je určen pro komerční maloobchodní retailový provoz. Dispoziční řešení musí zajistit otevřenost interiérového prostoru, nikoli jej rozdělit. Hlavní vstup do objektu bude umístěn z východu z centrálního korza. Dále bude umožněn přístup objektem v severozápadní ose mezi objekty 11 a 11a. Zásobování objektu bude ze severní či jižní strany.

### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

Objektu č. 11 je určen pro komerční pronajimatelné prostory (retail, maloobchod apod.) a může mít buď jednoho nájemce či je možné pronajmout dílčím nájemcům, při zachování otevřenosti dispozice haly.

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 2 - Úprava provozu na navrhovaný stav souvisí s úpravou souvisejících veřejných prostranství a s napojením na rozvody tech. infra. Do té doby může sloužit současnému nájemci (market Norma).

## FUNKCE OBJEKTU

retail, maloobchod

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	1.NP
HPP (NP+PP)	1470 m <sup>2</sup>
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	1 ks (nájem. prostor cca 30 x 41m = 1230 m <sup>2</sup> ) (průchod cca 30 x 8m = 240 m <sup>2</sup> )

## FINANČNÍ BILANCE

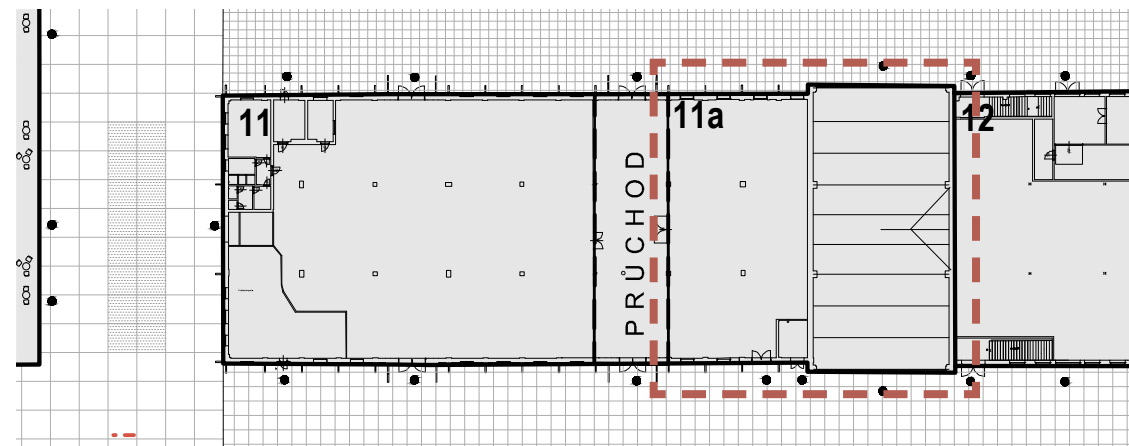
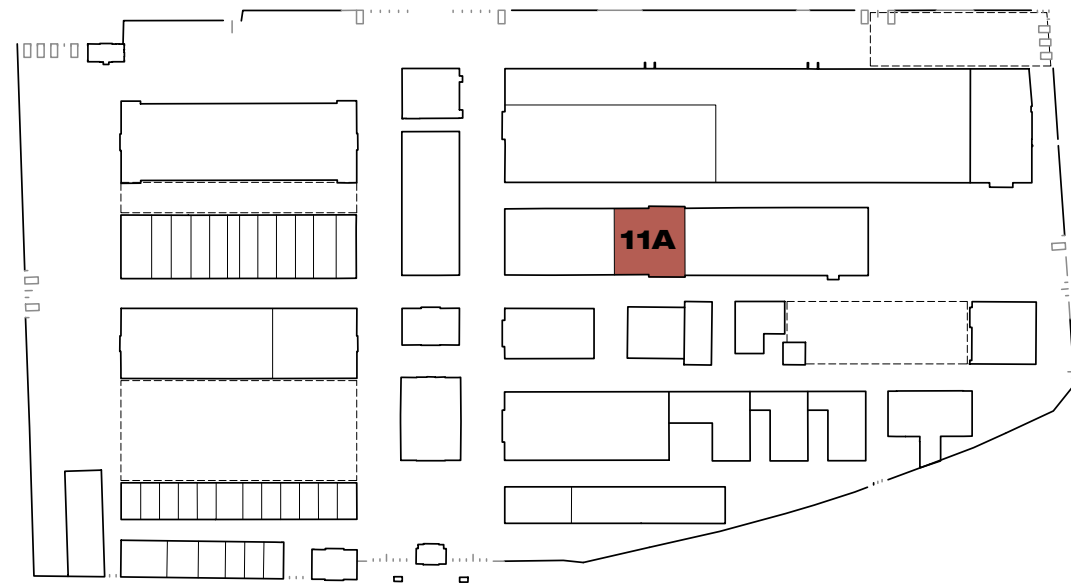
VÝNOSY STAV	2,1 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	3 - 4 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	80 mio. Kč



# Č. 11a

## TRŽNICE MASA - "SKLENĚNKA"

Převýšená střední část včetně západního segmentu přilehlé halové stavby určená pro divadelní provoz.



### ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Segment trojlodního halového objektu plus převýšený centrální objekt. Ten je své severní a jižní fasádě velkoryse prosklený. Na tyto prosklené fasády navazuje uvnitř objektu převýšený prostor. Při stavebních úpravách bude zachována stávající míra prosklení i otevřenost vnitřního prostoru.

Mimo výrazné prosklené části je fasáda kombinací omítky a cihelného obkladu. Omítka bude ve všech částech objektu sjednocena a bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznanými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009). Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021). Členění prosklené fasády je možné upravit a přizpůsobit konkrétnímu architektonickému záměru.

### PROVOZNÍ POŽADAVKY

Technické a provozní zázemí bude umístěno do západní nižší halové části. Skrze ni je možné vložit propojení pro návštěvníky mezi objekty 11 a 11a. V převýšené prosklené části objektu pak bude umístěn hlavní provozní prostor. Zásobování bude probíhat z uličního prostoru směrem do západní nižší halové části.

### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

Objektu č. 11a je určen pro divadelní prostory. Stávající záměr je rozšířit provoz divadla Játka 78 o tréninkové a výukové prostory právě v tomto objektu. Tento provoz je možné doplnit veřejně přístupnými provozovny sportovního využití (např. fitcentrum, jóga apod.)

### ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 1 - Nároky na provoz, financování projektu a harmonogram úpravy prostoru na navrhovaný stav je nutné koordinovat s divadlem Játka 78.

### FUNKCE OBJEKTU

zázemí pro trénink divadla + doplňkové sportovní provozovny (fitcentrum apod.)

### BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	1.NP
HPP (NP+PP)	960 m <sup>2</sup>
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	1 ks (jedna jednotka cca 30 x 32m = 960 m <sup>2</sup> )

### FINANČNÍ BILANCE

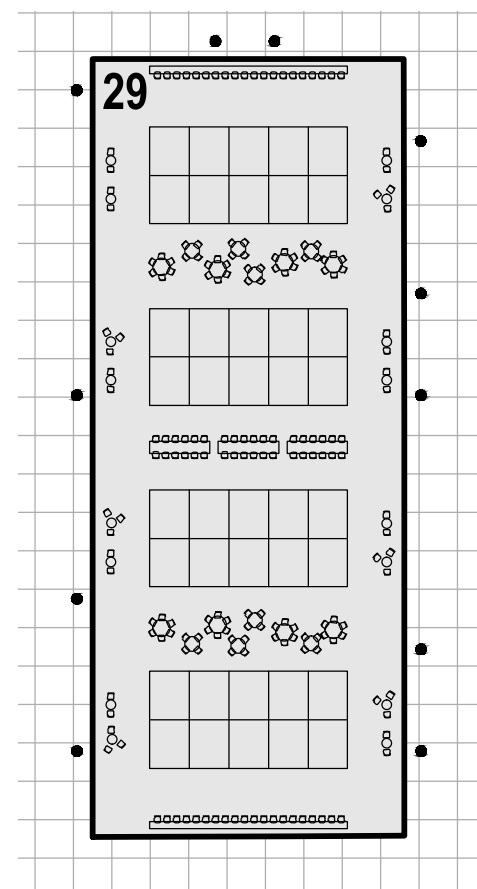
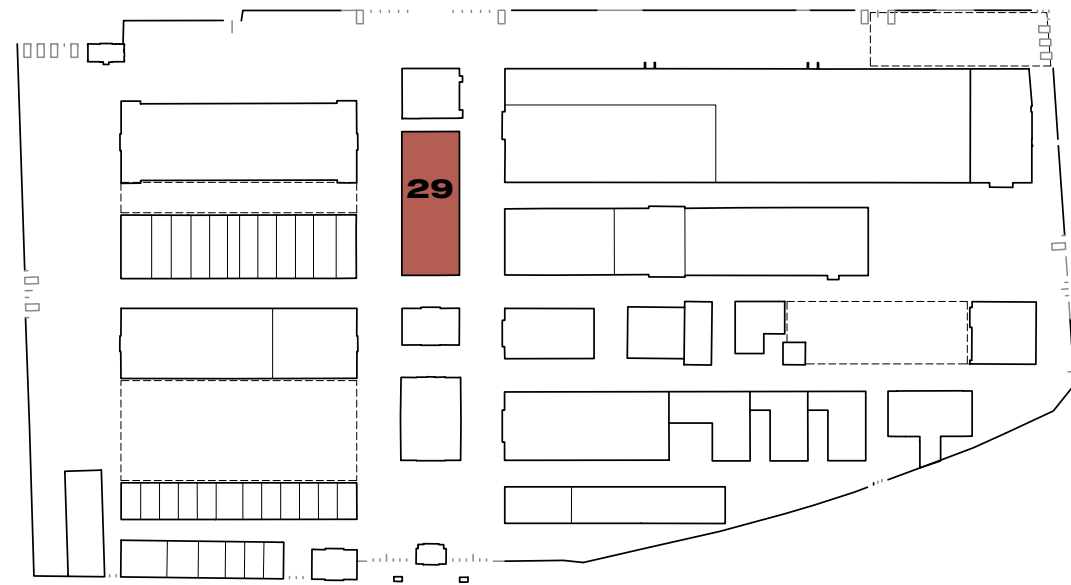
VÝNOSY STAV	0,0 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	0,5 - 1 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	50 mio. Kč



# Č. 29

## NOVÁ TRŽNICE MASA

Solitérní halový objekt na hlavním korzu s gastronomickou funkcí určený pro stánkový prodej.



### ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Solitérní halový objekt na hlavním korzu s gastronomickou funkcí určený pro stánkový prodej. Nutná kompletní rekonstrukce objektu. Dominantní jsou pro objekt střešní světlíky na východní straně a výrazné štítové stěny na severní a jižní straně objektu. Možné je využití přetažené střechy směrem do prostranství ústředního korza pro venkovního sezení apod.

Fásáda je kombinací omítky a cihelného obkladu. Omítka bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznanými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009). Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021).

### PROVOZNÍ POŽADAVKY

Vzhledem k solitérnímu charakteru bude parter objektu orientován do všech čtyř směrů.

Zásobování jednotlivých stánků nebude mít samostatnou provozní cestu a bude probíhat v určených hodinách tak, aby nedocházelo k provozní kolizi s návštěvníky objektu.

#### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

objekt určen pro gastronomické pronájmy, prodej potravin a nápojů, maloobchod spojený s gastronomií apod. Ve spojitosti se zeleninovou tržnicí v objektu č. 22 a Food Hall v objektu č. 36 budou tyto haly vytvářet gastronomickou zónu kolem ústředního veřejného prostranství - Food square.

### ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 1 - objekt klíčový pro oživení centrálního korza

### FUNKCE OBJEKTU

Stánkový prodej s gastronomickou tematikou

### BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	1 NP
HPP (NP+PP)	1590 m <sup>2</sup>
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	40 ks (jeden stánek 4 x 3,5m = 14m <sup>2</sup> )

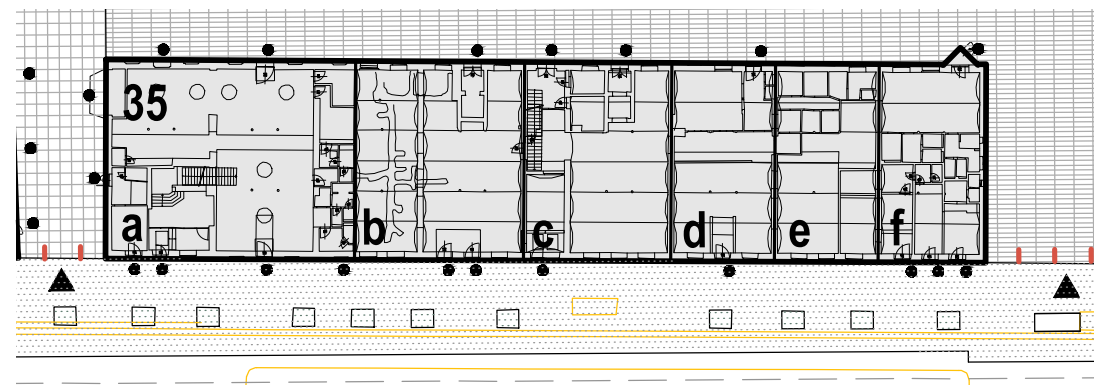
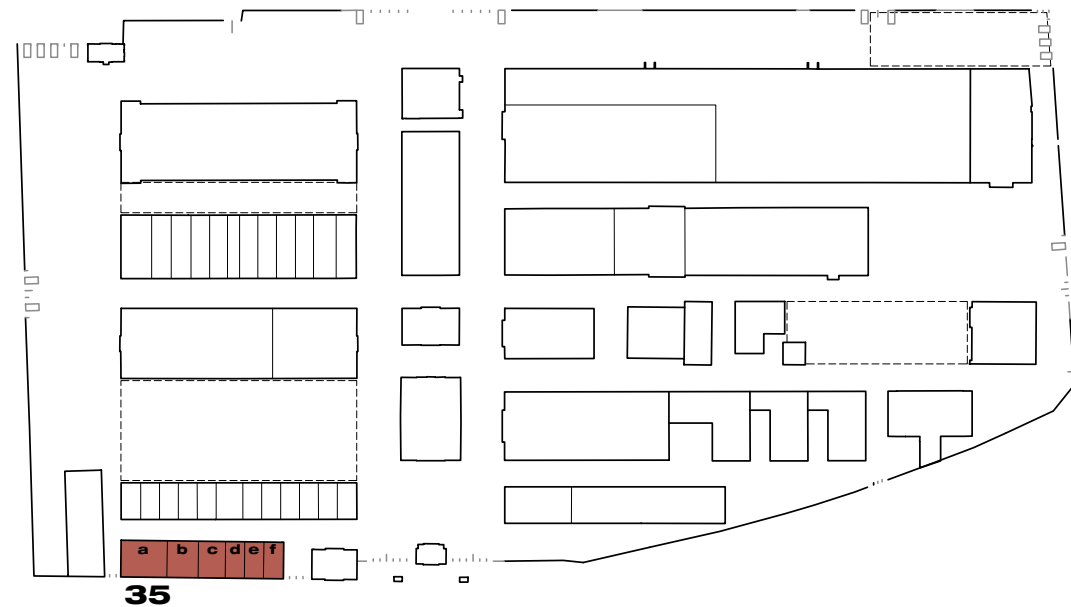
### FINANČNÍ BILANCE

VÝNOSY STAV	2,9 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	15 - 17 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	100 mio. Kč

# Č. 35

## CHLÉVY HOVĚZÍHO DOBYTKA V TRHU

Halový objekt rozdělený na jednotlivé nájemní jednotky určené pro barové, restaurační, maloobchodní a ateliérové provozy.



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Halový objekt rozdělený na jednotlivé sekce (původně chlévy hovězího dobytka) se dvěma nadzemními podlažími. Nutná částečná rekonstrukce objektu a zajištění stavební a technické připravenosti pro jednotlivé nájemce.

Fásáda je kombinací omítky, cihelného obkladu a obkladu soklu z štípaného kameniva. Omítka oproti stávajícímu stavu ve všech částech objektu sjednocena a bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznanými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009) a se štípaným kamenným soklem. Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021). Bude zajištěna maximální možná návaznost na uliční prostr Bubenského nábřeží (výkladce, vstupy do objektů apod.)

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Budova je výborně umístěná vzhledem k dostupnosti z tramvajové zastávky a metra, s vynikající viditelností. Díky tomuto umístění je ideální využití v přízemí pro maloobchod. Pokud nebude 1. patro využito pro maloobchod, lze pronajmout jako kancelářské prostory, dílny či ateliéry s výhledem na nábřeží a řeku. Jako jeden z mála objektů sousedí přímo s uličním prostorem se vstupy přímo z ulice. Orientace provozoven je preferována na obě strany budovy - do ulice i do tržnice.

Zásobování jednotlivých nájemních prostrů bude probíhat z centrálního prostoru mezi budovami č. 24 a 35 a bude probíhat v určených hodinách tak, aby nedocházelo k provozní kolizi s návštěvníky jednotlivých provozů.

## CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

Pop-up systém připravených prostor s krátkodobými nájemními smlouvami. Vyvážený mix maloobchodních jednotek, showroomů, ateliérů, gastronomických provozů, barů, klubů apod.

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 1 - objekt v návaznosti na korzo i uliční prostor Bubenského nábřeží, umístěn přímo u jižních vstupu

## FUNKCE OBJEKTU

Barý, restaurace, gastroprovozy, maloobchodní jednotky. V patře pak možné ateliéry, dílny, kancelářské provozy

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	2 NP
HPP (NP+PP)	2419 m <sup>2</sup>
POČET JEDNOTEK	6 ks
HPP:	<b>a</b> = 2NP x 339m <sup>2</sup> ; <b>b</b> = 2NP x 229m <sup>2</sup> , <b>c</b> = 2NP x 199m <sup>2</sup> ; <b>d</b> = 2NP x 141m <sup>2</sup> ; <b>e</b> = 2NP x 140m <sup>2</sup> ; <b>f</b> = 2NP x 146m <sup>2</sup>

## FINANČNÍ BILANCE

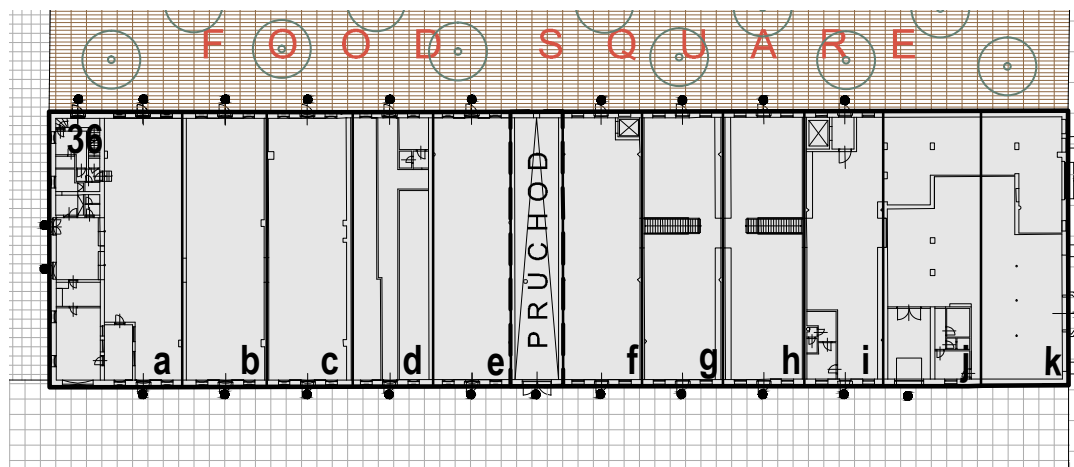
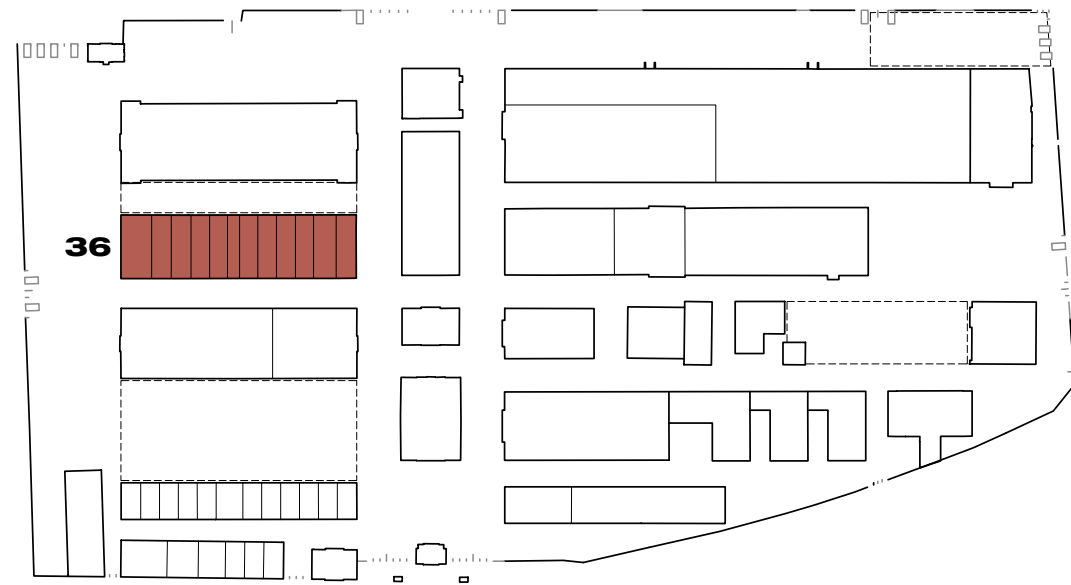
VÝNOSY STAV	0,1 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	8-11 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	55 mio. Kč



# Č. 36

## ETÁŽOVÉ CHLÉVY HOVĚZÍHO DOBYTKA

Halový objekt u hlavního korza (původní objekt + rozšíření) rozdělený na jednotlivé nájemní plochy určené pro gastronomickou funkci.



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Halový objekt u hlavního korza s gastronomickou funkcí rozdělený na jednotlivé nájemní plochy. Nutná kompletní rekonstrukce objektu. Původní dvoupodlažní halový objekt byl později rozšířen o jednopodlažní přístavbu. Možné je využití přetažené střechy směrem do prostranství směrem k hale 22 (Food square) pro venkovního sezení apod.

Fásáda je kombinací omítky, cihelného obkladu a obkladu soklu z štípaného kameniva. Omítka bude ve všech částech objektu sjednocena a bude provedena ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) s příznými cihelnými prvky v odstínech červenohnědé (ref. barva RAL 3009) a se štípaným kamenným soklem. Okenní rámy, rámy výkladců a dveří budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021).

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Střední částí objektu podél rampy bude umožněno severojižní propojení skrz halu. Parter objektu bude orientován zejména směrem k hale č. 22 (Food square) příčně směrem k hale č. 25. Nárožní nájemní jednotka (k) bude orientována převážně směrem do centrálního korza.

Zásobování jednotlivých provozoven nebude mít samostatnou provozní cestu a bude probíhat v určených hodinách zejména z jižního prostoru od haly č. 25 tak, aby nedocházelo k provozní kolizi s návštěvníky objektu.

### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

objekt určen pro gastronomické pronájmy, prodej potravin a nápojů, maloobchod spojený s gastronomií apod. Ve spojitosti se zeleninovou tržnicí v objektu č. 22 a Food Hall v objektu č. 36 budou tyto haly vytvářet gastronomickou zónu kolem ústředního veřejného prostranství - Food square.

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 2 - objekt tvořící s halami č. 22 a 29 "gastrozónu" kolem ústředního lineárního veřejného prostranství (Food square)

## FUNKCE OBJEKTU

Jednotlivé nájemní plochy určené pro gastronomickou funkci a maloobchod. Možnost umístění klubové scény v suterénu.

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	1.PP, 1.NP + 2.NP ve východní části haly
HPP (NP+PP)	7724 m <sup>2</sup>
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	1NP: 11 ks (jedna jednotka: 8,8 x 28,5m = 251m <sup>2</sup> ) 2NP: prostor o rozměrech 53 x 285m = 1510m <sup>2</sup> (možno členit) PP: určeno pro sklady a zázemí TZB, či možní suteréni nájemní jednotky typu klub apod. = 3469 m <sup>2</sup>

## FINANČNÍ BILANCE

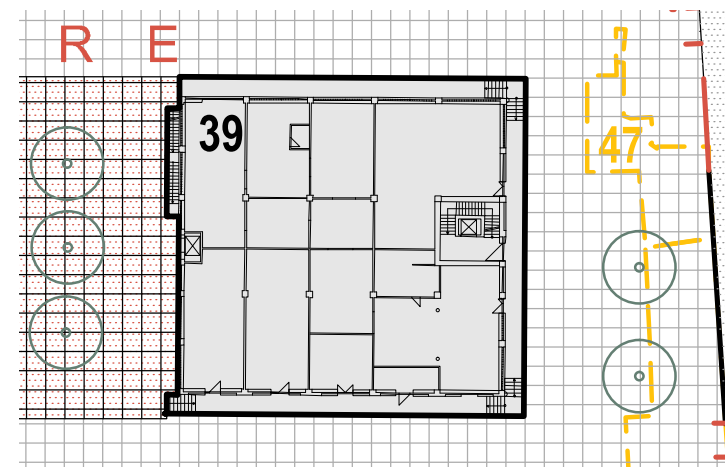
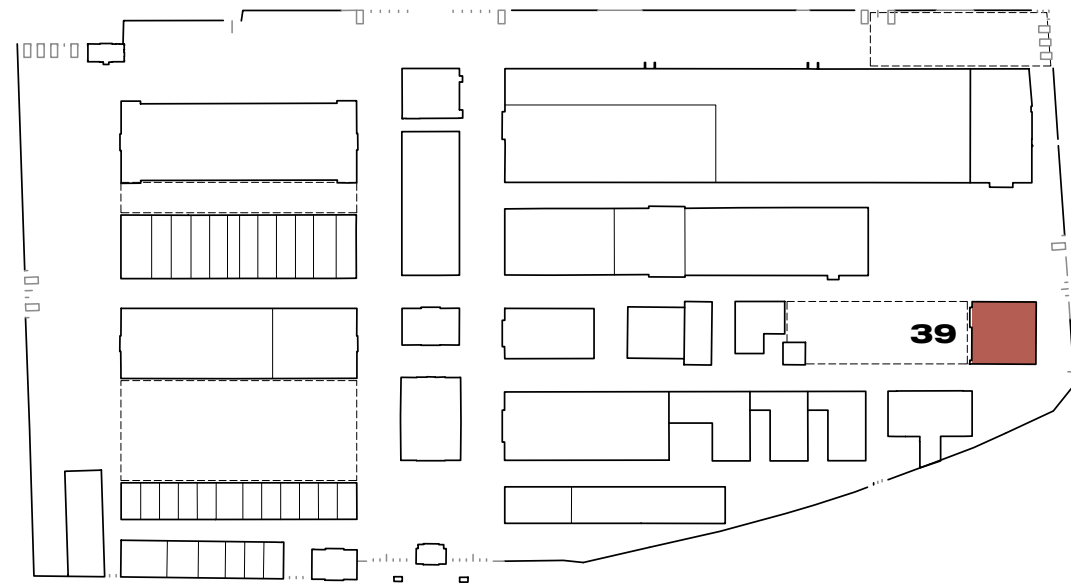
VÝNOSY STAV	4,5 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	15-19 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	200 mio. Kč



# Č. 39

## SKLADIŠTĚ KŮŽÍ

Soliterní patrový objekt na jednom z ústředních veřejných prostranství určený pro provoz dětského centra



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Soliterní dvoupodlažní bude objekt orientovaný směrem do všech přiléhajících veřejných prostranství. Polozapuštěné podzemní podlaží a servisní rampy je třeba nahradit formou schodišť / tribun, které lépe propojí parter objektu s okolním veřejným prostranstvím a umožní jeho aktivní využití. Nutná je kompletní rekonstrukce objektu.

Charakteristická dřevěná fasáda bude rekonstruována, ostatní fásádní části budou kombinací omítky provedené ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010) a maximalizovaných prosklených výkladců v parteru. Možné je použití kombinace transparentních a translucenčních výplní. Výkladce, okenní rámy a dveře budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021). Nově vložené schodiště a tribuny budou betonové s dřevěnými sedacími prvky (dřevo analogicky k fasádě).

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Parter objektu orientován do všech přiléhajících veřejných prostranství. Ve východní a západní části je vhodné umístit venkovní posezení, zahrádky apod.

Zásobování bude probíhat v určených hodinách zejména ze severní strany objektu, v návaznosti na vjezd do areálu.

### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

objekt určen pro dětské centrum (kids centrum, kids muzeum, aktivní volnočasové aktivity apod.) s doplňkovými gastronomickými provozy (prodej potravin a nápojů apod.). Administrativní zázemí je možné umístit do 2.NP. Do suterénu pod celým objektem je možné umístit herních dětské atrakce, skladovací prostory a zázemí pro TZB.

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 3 - uvedení objektu do provozu v návaznosti na rekonstrukci ústředního veř. prost. (Design square)

## FUNKCE OBJEKTU

Dětské centrum a související provozy (kavárna, gastro apod.) + admin. zázemí ve 2.NP

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	2NP + 1PP
HPP (NP+PP)	1909 m <sup>2</sup>
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	1NP: 25 x 25m = 625 m <sup>2</sup> 2NP: 27,5 x 27,5m = 756 m <sup>2</sup> PP: 25 x 25m = 625 m <sup>2</sup> určeno pro sklady a zázemí TZB, či možné umístění herních dětských atrakcí

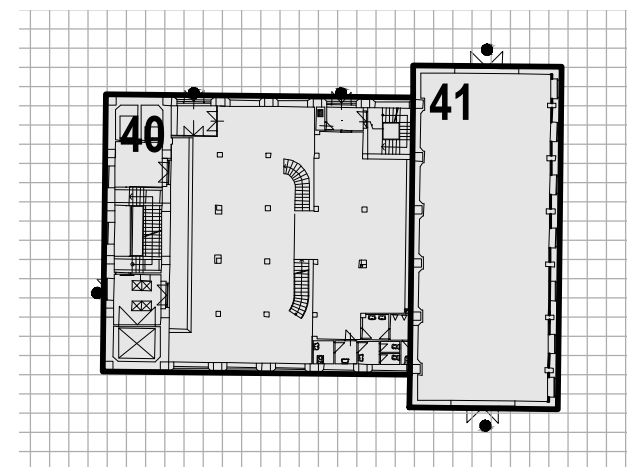
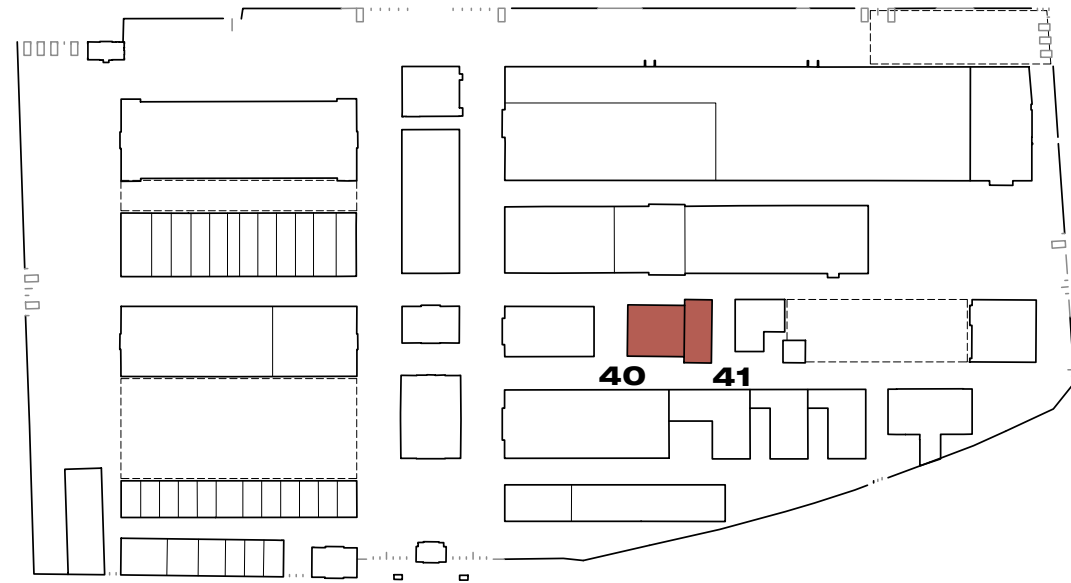
## FINANČNÍ BILANCE

VÝNOSY STAV	0,0 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	2-2,5 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	50 mio. Kč

# Č. 40, 41

## ETÁŽOVÁ CHLADÍRNA

Výrazný solitérní vícepodlažní objekt na centrální východo-západní ose.



## ARCHITEKTONICKÉ POŽADAVKY

Solitérní vícepodlažní objekt s jednopodlažní západní částí (bývalá strojírna) bude orientovaný směrem do všech přiléhajících veřejných prostranství. Bude zachován původní výrazný objem i fasádní členění. Obě části objektu vyžadují pouze malé investiční zásahy, které souvisí zejména s TZB, úpravou fasády apod.

Povrchová úprava fasády bude omítka provedená ve světlých odstínech (ref. barva RAL 9010), horizontální a vertikální profilace fasády pak bude v odstínech světle šedé (ref. barva RAL 7035). Výrazné prosklené části budou zachovány. Okenní rámy, dveře a výkladce budou provedeny v tmavých odstínech (ref. barva RAL 7021). V jednopodlažní části (č. 41) bude zachován sokl ze štípaného kamenného obkladu. Na východní straně budovy č. 41 je možné protáhnout okenní otvory až do úrovně podlahy a vytvořit tak lepší návaznost na uliční prostor.

## PROVOZNÍ POŽADAVKY

Parter objektu orientován do všech přiléhajících veřejných prostranství. Zásobování bude probíhat v určených hodinách ze západní strany (č. 40). V části č. 41 bude směr zásobování uzpůsoben dle nájemce / nájemců.

### CHARAKTER JEDNOTLIVÝCH PROVOZOVEN:

Objekt č. 40 je určen pro administrativní účely s doplňkovými gastronomickými provozovny v 1.NP (typ kavárna).

Objekt č. 41 je zamýšlen jako univerzální retailový prostor (možno rozdělit na dvě až tři menší jednotky). Charakter provozu lze přizpůsobit momentálním trendům a poptávce.

Do suterénu pod celým objektem je možné umístit skladovací prostory, zázemí pro TZB apod..

## ETAPA UVEDENÍ DO PROVOZU

Etapa 0 - i přes nevhodnou rekonstrukci exteriéru budovy (zejména nevhodná barevnost fasádní omítky) je v této chvíli objekt pronajmut a provozován. V budoucnu by mělo dojít k nápravě architektonického řešení exteriéru budovy, provozovatel ovšem může zůstat stejný.

## FUNKCE OBJEKTU

vícepodlažní část objektu (č. 40) určena pro kancelářský provoz (H40), jednopodlažní část (č. 41) jako univerzální retailová nájemní jednotka

## BILANCE OBJEKTU

POČET PODLAŽÍ	č. 40:	4NP + 1PP
	č. 41:	1NP + 1PP
HPP (NP+PP)	č. 40:	2919 m <sup>2</sup>
	č. 41:	702 m <sup>2</sup>
POČET NÁJEMNÍCH JEDNOTEK	č.40:	4NP x 582 m <sup>2</sup>
	č. 41:	374 m <sup>2</sup>
	PP (40+41):	929 m <sup>2</sup> (určeno pro sklady, zázemí TZB apod.)

## FINANČNÍ BILANCE

VÝNOSY STAV	č. 40:	0,1 mio. Kč/rok
	č. 41:	0,35 mio. Kč/rok
VÝNOSY OČEKÁVANÉ	č. 40:	7-9 mio. Kč/rok
	č. 41:	5-8 mio. Kč/rok
NÁKLADY NA REKONSTRUKCI	č. 40:	5 mio. Kč