

REVITALIZACE OBJEKTU „SAVANA“

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
LISTOPAD 2025, Versum architekti

OBSAH

- A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA
- B. DOKUMENTACE NÁVRHU
 - B.1 Architektonická situace
 - B.2 Půdorys 1.NP
 - B.3 Půdorys 1.PP
 - B.4 Řez územím
 - B.5 Řez
 - B.6 Pohled
- C. SKICY / HMOTOVÝ MODEL
 - C.1 Vývojové koncepční skicy
 - C.2 Hmotový model

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. Identifikační údaje
2. Podklady
3. Kapacitní údaje
4. Účel studie
5. Zhodnocení stávajícího stavu
6. Návrh

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název stavby:	REVITALIZACE OBJEKTU „SAVANA“
Místo stavby:	Katastrální území: Krásné Březno [775266] Parcelní čísla: 1210/1, 1210/7 Číslo LV: 3886 Drážďanská 23, 400 07 Ústí nad Labem
Objednatel:	Zoologická zahrada Ústí nad Labem, příspěvková organizace IČ: 000 81 582, DIČ: CZ 000 81 582 Drážďanská 23 400 07 Ústí nad Labem
Stupeň dokumentace:	Architektonická studie
Zhotovitel:	Versum architekti, s.r.o. IČ: 11791080, DIČ: CZ11791080 Vrchlického sad 1894/4 602 00 Brno Martin Hudec, MArchD, jednatel společnosti T: 731 951 807, E: martin.hudec@versumarchitekti.cz
Autoři:	Martin Hudec, MArchD Ing. arch. Lukáš Klož

2. PODKLADY

Pro zpracování studie sloužily následující podklady:

- Zadání dané Přílohou č. 2 smlouvy o dílo ze dne 11. 7. 2025 mezi klientem a architektem na zpracování této architektonické studie tohoto záměru „REVITALIZACE OBJEKTU „SAVANA““;
- Obhlídka místa stavby, konzultace s klientem a rozpracovanost této studie předaná a odsouhlasená klientem dne 30. 7. 2025;
- Výpis z katastru nemovitostí;
- „Zaměření polohopisu a výškopisu v části areálu ZOO Ústí n. L.“ (Ing. Miloslav Fojtík, 04/2025);
- „Geodetické zaměření ZOO restaurace Savan v Ústí nad Labem“ (DronMAXcz s.r.o., Ing. Filip Sedláček, 02/2025)
- Jednostupňová dokumentace „Stavební úpravy — Restaurace ZOO, Zoologická zahrada Ústí nad Labem“ (IDP spol. s r.o., 09/2006);
- Architektonická studie „TECHNICKÝ DVŮR A TOČNA „ZOOVLÁČKU““ z listopadu, 2025 (Versum architekti, s.r.o. Vrchlického sad 1894/4, Brno 602 00, 11/ 2025);
- Architektonická studie „REVITALIZACE ZOOŠKOLY H. LUMPEHO“ z listopadu, 2025 (Versum architekti, s.r.o. Vrchlického sad 1894/4, Brno 602 00, 11/2025);
- Architektonická studie „DOLNÍ VSTUP“ (JinJan s.r.o., Štefánikova 229/5, 150 00 Praha 5, 12/2022).

3. KAPACITNÍ ÚDAJE

Celková zastavěná plocha stávajícího objektu (bez terasy)	479 m ²
Celkový obestavěný prostor stávajícího objektu	3311 m ³
Celková zastavěná plocha navrženého stavu (bez terasy)	556 m ²
Celkový obestavěný prostor navrženého stavu	3.552 m ³

4. ÚČEL STUDIE

Záměrem klienta je rekonstrukce, stavební úpravy a přístavba samostatně stojícího objektu Savana, který se nachází na pozemcích v katastru nemovitostí pod p. č. 1210/7 a 1210/1 zapsaných na LV č. 3886 v katastrálním území Krásné Březno [775266] v rámci areálu zoologické zahrady. Jedná se tudíž o majetek ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem, jehož hospodaření s ním jako s majetkem obce bylo svěřeno klientovi a zadavateli zpracování této architektonické studie, Zoologické zahradě Ústí nad Labem, příspěvkové organizaci města.

Architektonická studie představuje návrh rekonstrukce, stavebních úprav a přístavby stávajícího dvoupodlažního objektu, který je dnes využíván jako restaurační zařízení a dílny zoologické zahrady. V objektu je dále umístěná rozvodna NN a výměníková stanice tepelných čerpadel a geotermálního vytápění TČ1. Využití stavby v navrženém stavu přetrvává, její účel tedy zůstává nepozměněn. Součástí řešení jsou bezprostředně navazující zpevněné plochy a konstrukce. Dispoziční a provozní řešení jsou v rámci návrhu řešeny v souladu s dnešním standardem a normovými a dalšími soudobými požadavky. Navržené řešení vychází ze zadání klienta a při vývoji koncepce byly dále zohledňovány jeho připomínky a vyjádření do míry podrobnosti přirozené tomuto projekčnímu stupni.

Zpracování architektonické studie bylo koordinováno s ostatními záměry klienta, zejména se záměrem „TECHNICKÝ DVŮR A TOČNA „ZOOVLÁČKU““ (Versum architekti, s.r.o. Vrchlického sad 1894/4, Brno 602 00, 11/2025) a „REVITALIZACE ZOOŠKOLY H. LUMPEHO“, na které prezentovaný návrh v tomto dokumentu přímo navazuje, a to jednak zpevněnými plochami a dále pak také nástupištěm zoovláčku pro návštěvníky zoologické zahrady. V navazujícím projekčním stupni je nezbytné pokračovat v koordinaci projekčního zpracování se všemi projekty a záměry zoologické zahrady a města, a to s ohledem na jejich pokročilost, které se odvíjejí buď v rámci areálu zoologické zahrady, nebo v jeho blízkosti, či v jiné návaznosti nebo souvislosti.

V dalším projekčním stupni bude návrh rozpracován do větší podrobnosti v úzké spolupráci s vedením zoologické zahrady a s autory architektonického návrhu tohoto záměru.

5. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU

Řešené území se nachází v jihozápadní části areálu zoologické zahrady Ústí nad Labem. Území je dopravně napojeno provozním vjezdem s vrátnicí z ulice Mariánská cesta.

Objekt restaurace tvoří dvě na sebe kolmá křídla: dvoupodlažní severní křídlo (27,9 x 10,8 m) a jednopodlažní jižní křídlo (26,1 x 6,9 m). Restaurační provoz se nachází v horním podlaží, na které navazuje 5 m široká dřevěná terasa, ze které je situován vstup pro návštěvníky. Provozní vstup je umístěn ve spodním podlaží z technického dvora. Restaurace je zpřístupněna veřejnosti samostatným vstupem z ulice Drážďanská a dále návštěvníkům zoologické zahrady ze severní strany přes turnikety. Ve spodním podlaží je kromě provozního vstupu restaurace umístěna truhlářská a zámečnická dílna se samostatnými vraty. Jižní křídlo je tvořeno třemi částmi, které jsou umístěny v rozdílných výškových úrovních, kopírujících přílehlý terén. Je zde umístěna výměňiková stanice s tepelnými čerpadly, sklad, elektrodílna a rozvodna NN. Celá stavba je zastřešena plochými střechami. Ze stavebního hlediska je stavba pravděpodobně v pořádku kromě střechy jižního křídla, která má porušenou hydroizolaci. K záměru nebyl proveden stavebně technický průzkum. Technické vybavení stavby je zastaralé. Provozně má stavba nedostačující kapacity pro stávající využití.

6. NÁVRH

DISPOZIČNÍ A PROVOZNÍ ŘEŠENÍ

Vstupy do objektu jsou všechny vnitroareálové a téměř všechny jsou umístěny z jižní, respektive východní strany budovy. Tyto vstupy jsou realizovány ze zpevněné plochy, která je určena k pojíždění, parkování a manipulaci, a tedy také k zásobování všech provozů stavby. Jižní křídlo disponuje na východní straně dvěma vraty, a to do elektro-dílny, respektive ke stávající rozvodné skříní, a do výměňikové stanice tepelných čerpadel a geotermálního vytápění. Na této fasádě je dále vstup do denní místnosti zaměstnanců technického (provozního) úseku. Z jižní strany objektu se nachází celkem čtyři vstupy do severního křídla, dva tvoří vrata (jedna do skladu řeziva a druhá do truhlářské dílny), vstupní dveře do dílny, a dále pak provozní a zásobovací vstup do restaurace. Návštěvníkový vstup do restaurace se nachází na úrovni 1. NP ze severní strany. Jedná se o jediný vstup, který není v pozici z jižní, respektive východní strany. Restaurace nebude pro své návštěvníky nadále umožňovat přístup přímo z ulice Drážďanská, a tedy bude dedikována výlučně návštěvníkům zoologické zahrady. Samostatné vstupy do jednotlivých provozů vylučují jejich křížení, provozů dále nejsou nijak v rámci interiéru propojeny.

Z dispozičního hlediska nepodstoupí jižní křídlo žádnou zásadní dispoziční změnu, kromě změny využití místnosti skladu na denní místnost pro pracovníky technického útvaru a rozšíření výměňikové stanice. Severní křídlo disponuje na úrovni 1. PP denní místností přístupnou z prostoru truhlářské dílny. Na denní místnost dále navazuje hygienické zázemí zaměstnanců. Prostor truhlářské dílny a skladu řeziva je propojen dvěma otvory s posuvnými dveřmi. Provozní vstup do restaurace plynule navazuje na schodišťový prostor, respektive chodbu, ze které jsou přístupné: sklad obalů, sklad odpadů, technická místnost a výtah. Tyto místnosti, kromě zmiňovaného schodiště a chodby, jsou situovány do přístavby objektu. Pomocí výtahu je realizováno zásobování dalších skladů restaurace umístěných v 1. NP.

Schodištěm a výtahem je tedy přístupné další zázemí restaurace na úrovni 1. NP, kde v části přístavby a v návaznosti na schodiště se nachází: výtah, sklad doplňkového zboží, kancelář a denní místnost, šatna a hygienické zázemí zaměstnanců. Další zázemí restaurace tvoří místnosti: hrubá příprava zeleniny, chladicí a mrazicí boxy, suchý sklad, sklad nápojů, umývárna, kuchyně, dvě úklidové místnosti, prostor pro výdej jídel. Interiérový prostor pro návštěvníky restaurace je navržen na kapacitu 20 míst k sezení, nicméně hygienické zázemí pro návštěvníky restaurace počítá s kapacitou 70 hostů, tedy zahrnuje kromě 20 míst k sezení v interiéru dále také 50 míst k sezení v exteriéru. Na severní straně navazuje na restauraci venkovní terasa se zmiňovanou kapacitou 50 míst k sezení. Terasa je přístupná po schodišti přímo z návštěvnícké trasy zoologické zahrady a představuje hlavní návštěvníkový vstup do tohoto restauračního zařízení. Z důvodu zajištění bezbariérového vstupu pro hosty je v této pozici umístěna zvedací plošina. Provoz restaurace je koncipován jako jednosměnný provoz bez obsluhy s výdejem jídel v interiéru (v prostoru pro návštěvníky restaurace), o minimálním počtu 350 porcí jídel vydaných denně.

STAVEBNĚ-TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

Jedná se o stávající zděnou dvoupodlažní stavbu s plochou střechou, která disponuje rekonstruovaným pouze střešním pláštěm (včetně přípravy na FVE). Navržené stavební úpravy předpokládají rekonstrukci zbylých částí obálky, tedy včetně zateplení fasády a nových výplní otvorů, popřípadě realizace nových otvorů nebo zazdění stávajících dle návrhu. Střešní plášť zůstane stavbou nedotčen, jelikož již podstoupil rekonstrukci v nedávné době. Dále součástí návrhu a předmětem podrobnějšího rozpracování v navazujícím projekčním stupni jsou konstrukce podlah, podhledů, příček a výplní otvorů v nich, rozvodů všech instalací a v neposlední řadě umístění nových zařizovacích předmětů a zařízení gastro-provozu a zařízení truhlářské dílny. Důležitým aspektem navazujícího projekčního stupně bude zpracování klíčových detailů stavby. V navazujícím stupni bude prověřena možnost realizace rozvodů a zařízení vzduchotechniky a umělého větrání se schopností rekuperace. Ze stavebně konstrukčního hlediska a z hlediska požární bezpečnosti, návrh nepředpokládá zásadní změny v části na stávající budově, kromě úprav otvorů v obvodovém plášti. Nicméně v části navržené zděné přístavby a navržené dřevěná terasy a jejího zastřešení, vyžadují tyto nové konstrukce zpracování stavebně-konstrukčního řešení. Stavbu bude tedy nutné posoudit jak ze stavebně-konstrukčního hlediska, tak z hlediska požární bezpečnosti. Jako zdroj vytápění bude využita stávající výměňiková stanice TČ1 umístěná v jižním křídle objektu. Navržená opatření povedou ke značným energetickým a provozním úsporám oproti současnému stavu.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Stávající dřevěná terasa je určena k odstranění za účelem zhotovení nové, která dodá objektu restaurace nový vzhled a sjednotí celé průčelí s nově umístěným nástupištěm zoovláčku (řešeno samostatnou studií). Návrh zohledňuje nový přístup pro návštěvníky, který je doplněn o pobytové schody. Terasa i její zastřešení působí přírodním jednotným dojmem díky svému tvarosloví a použitému materiálu — modřínovému dřevu. Dominantním prvkem celé konstrukce je nosný vertikální sloupový systém, připomínající stromořadí. Dřevěné sloupy plynule přechází ve výrazně rozšířenou hlavici. Jsou tvořeny radiálně uspořádanými žebry, které vynášejí konstrukci terasy a také její zastřešení. Sloupy při restauraci jsou orientována v prostoru, zatímco sloupy v rámci nástupiště jsou přisazeny ke stěně garáží a garážových stání (navržených samostatnou studií) a pomyslně oříznuty. Tato stěna mezi nástupištěm a parkovacími stáními o úroveň níže přímo navazuje na střešní konstrukci, která je tvořena vegetačním souvrstvím. Stěna je vysoká 1,15 m a tak umožňuje průhled. Zastřešení nástupiště, které plynule navazuje na zastřešení terasy restaurace, tak působí lehkým přírodním dojmem. Přírodní charakter umocňuje dřevěný modřínový podhled, který tvoří prkna různých délek. Některá prkna podhledu jsou probarvena obdobně jako organický plášť zooškoly, v jejím navrženém stavu. Návštěvníci tak mohou najít podobnosti obou staveb, které spolu tímto způsobem komunikují. Důraz je rovněž kladen na zábradlí terasy a její nový mobiliář.

V Brně dne 11. 11. 2025

Versum architekti, s.r.o.

Martin Hudec, MArchD

jednatel společnosti

B. DOKUMENTACE NÁVRHU

B.1 Architektonická situace

B.2 Půdorys 1.NP

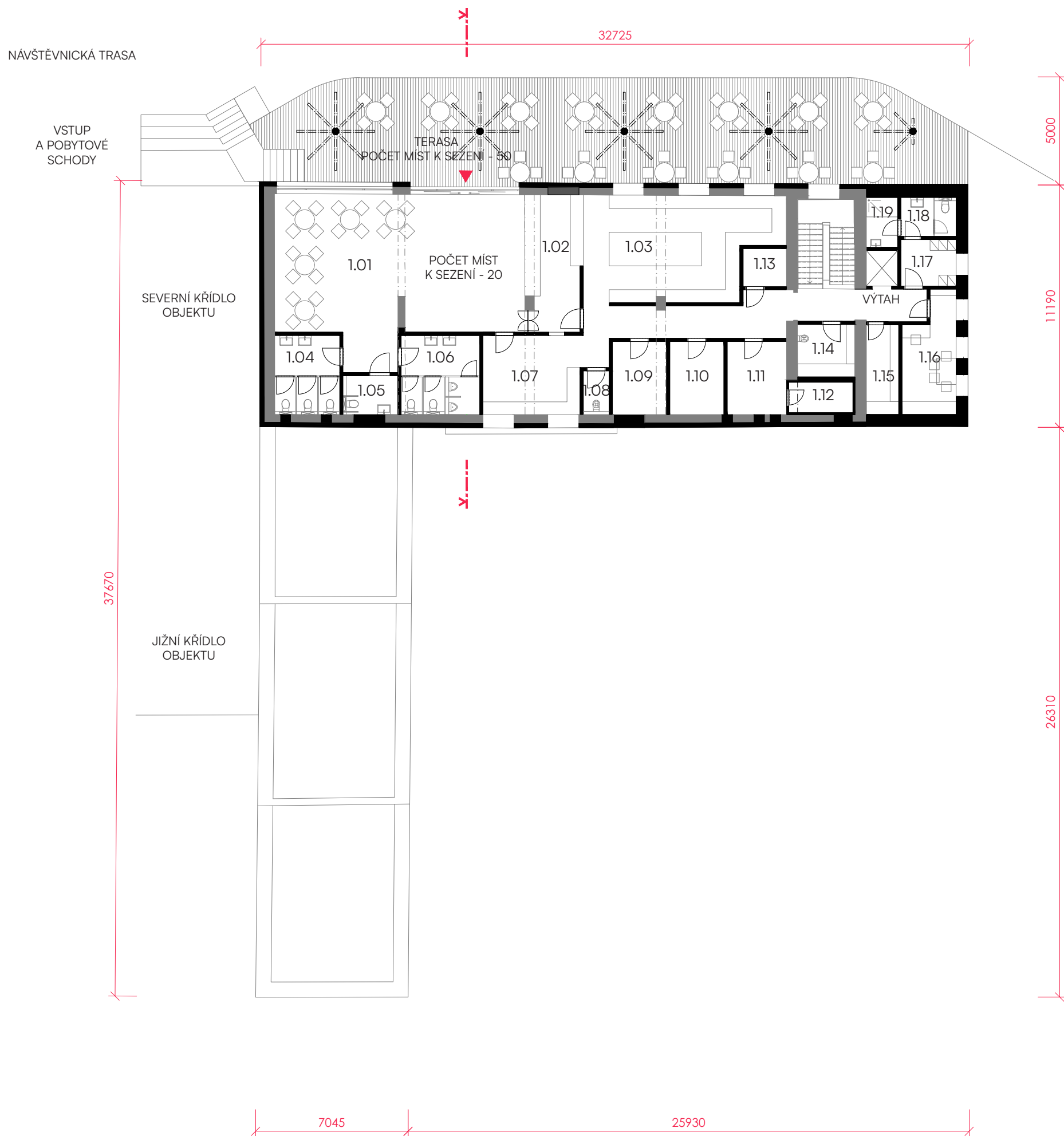
B.3 Půdorys 1.PP

B.4 Řez územím

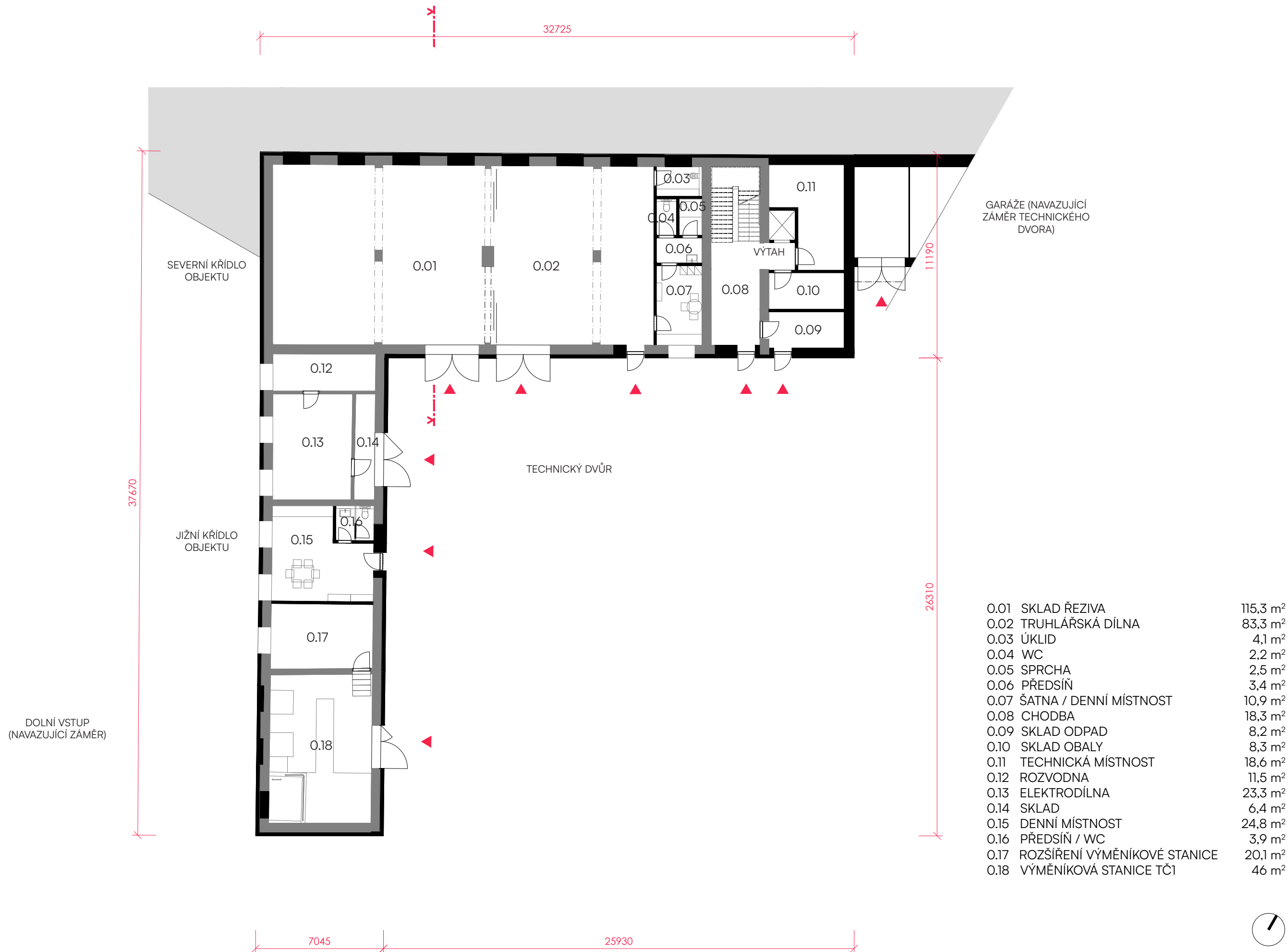
B.5 Řez

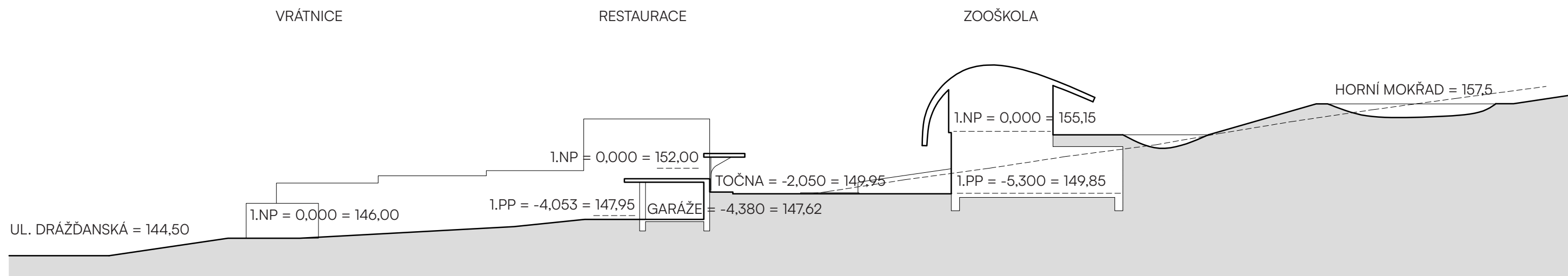
B.5 Pohled

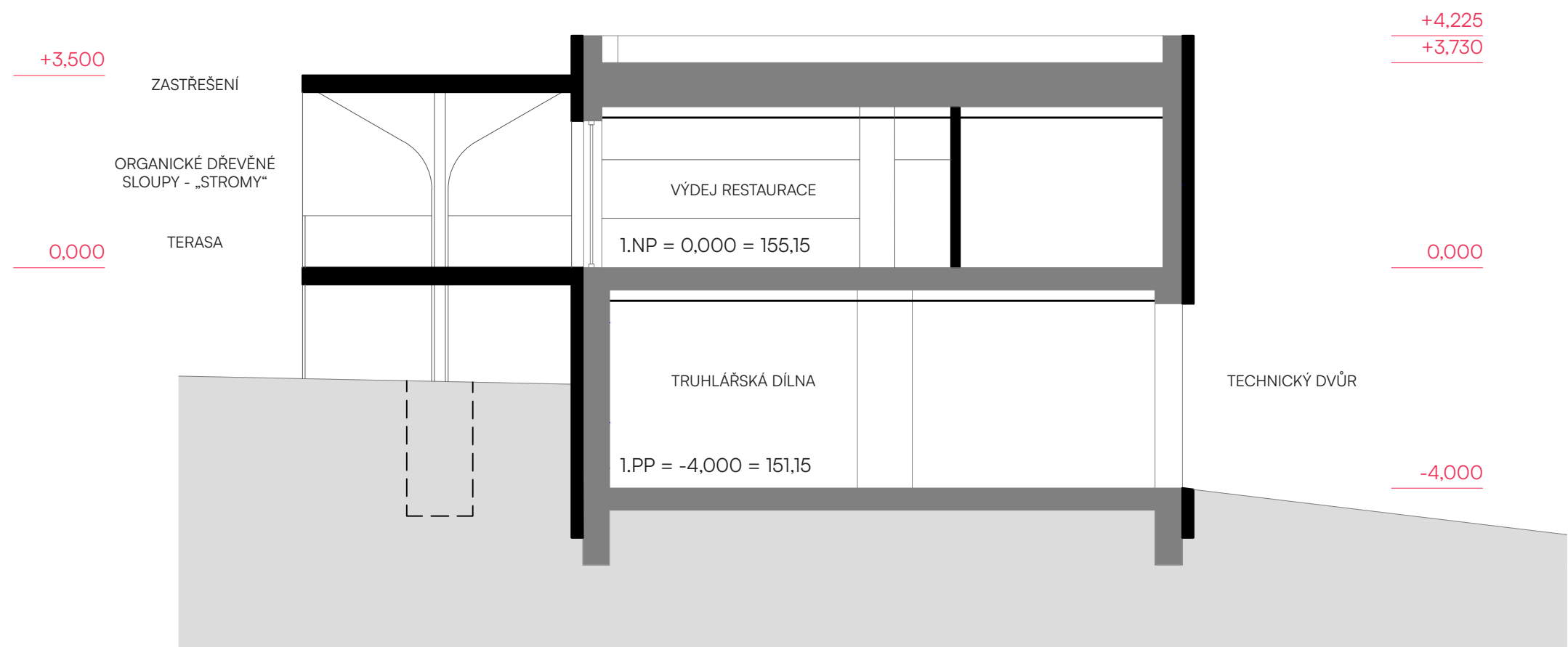


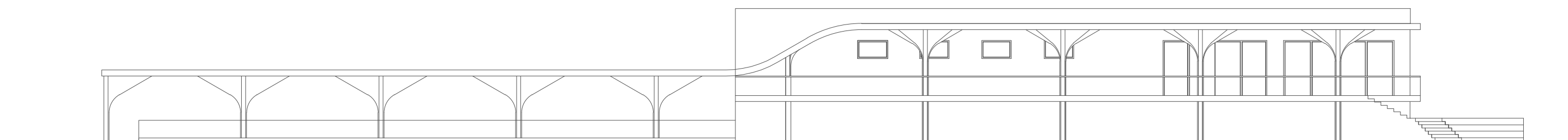
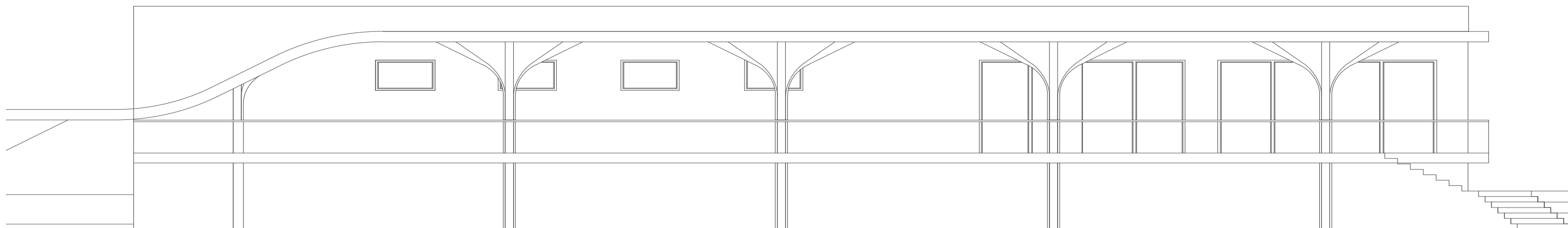


1.01	JÍDELNA	77,9 m ²
1.02	VÝDEJ JÍDEL	14,7 m ²
1.03	KUCHYNĚ	40,4 m ²
1.04	WC ŽENY	10,1 m ²
1.05	BEZBARIÉROVÉ WC	4,6 m ²
1.06	WC MUŽI	12,3 m ²
1.07	UMÝVÁRNA NÁDOBÍ	15,2 m ²
1.08	ÚKLID	2,4 m ²
1.09	SKLAD NÁPOJŮ	8,4 m ²
1.10	SUCHÝ SKLAD	8,4 m ²
1.11	CHLADÍCÍ BOX	9,2 m ²
1.12	MRAZÍCÍ BOX	2,9 m ²
1.13	HRUBÁ PŘÍPRAVA ZELENINY	3,5 m ²
1.14	ÚKLID	6,4 m ²
1.15	SKLAD DOPLŇKOVÉHO ZBOŽÍ	6,2 m ²
1.16	KANCELÁŘ / DENNÍ MÍSTNOST	12,3 m ²
1.17	ŠATNA	5,5 m ²
1.18	WC	4,6 m ²
1.19	SPRCHA	3,3 m ²









NÁSTUPIŠTĚ A TOČNA
ZOOVLÁČKU

PŘECHODOVÁ „VLNA“ V KONSTRUKCI
ZASTŘEŠENÍ MEZI OBJEKTY

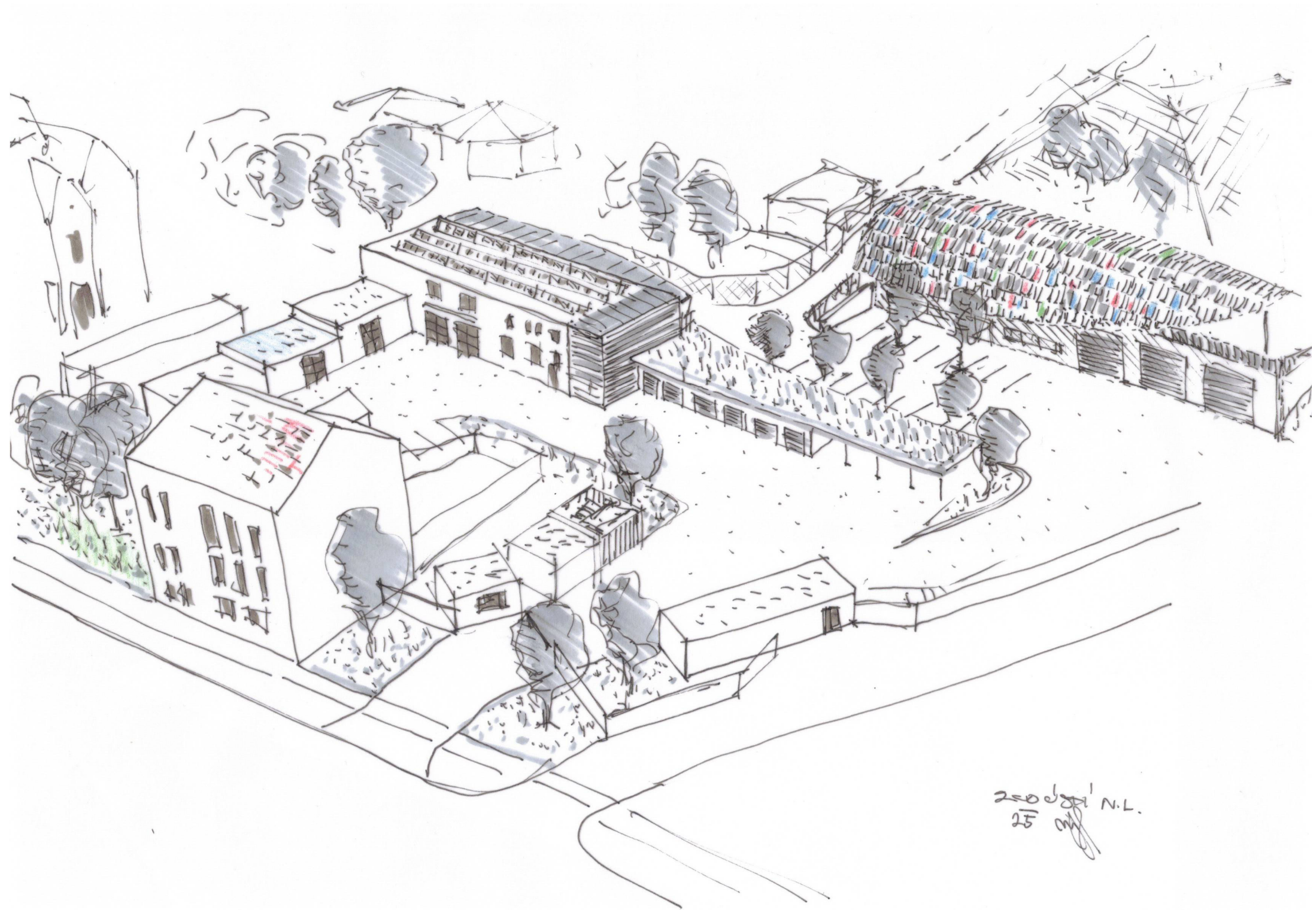
TERASA RESTAURACE

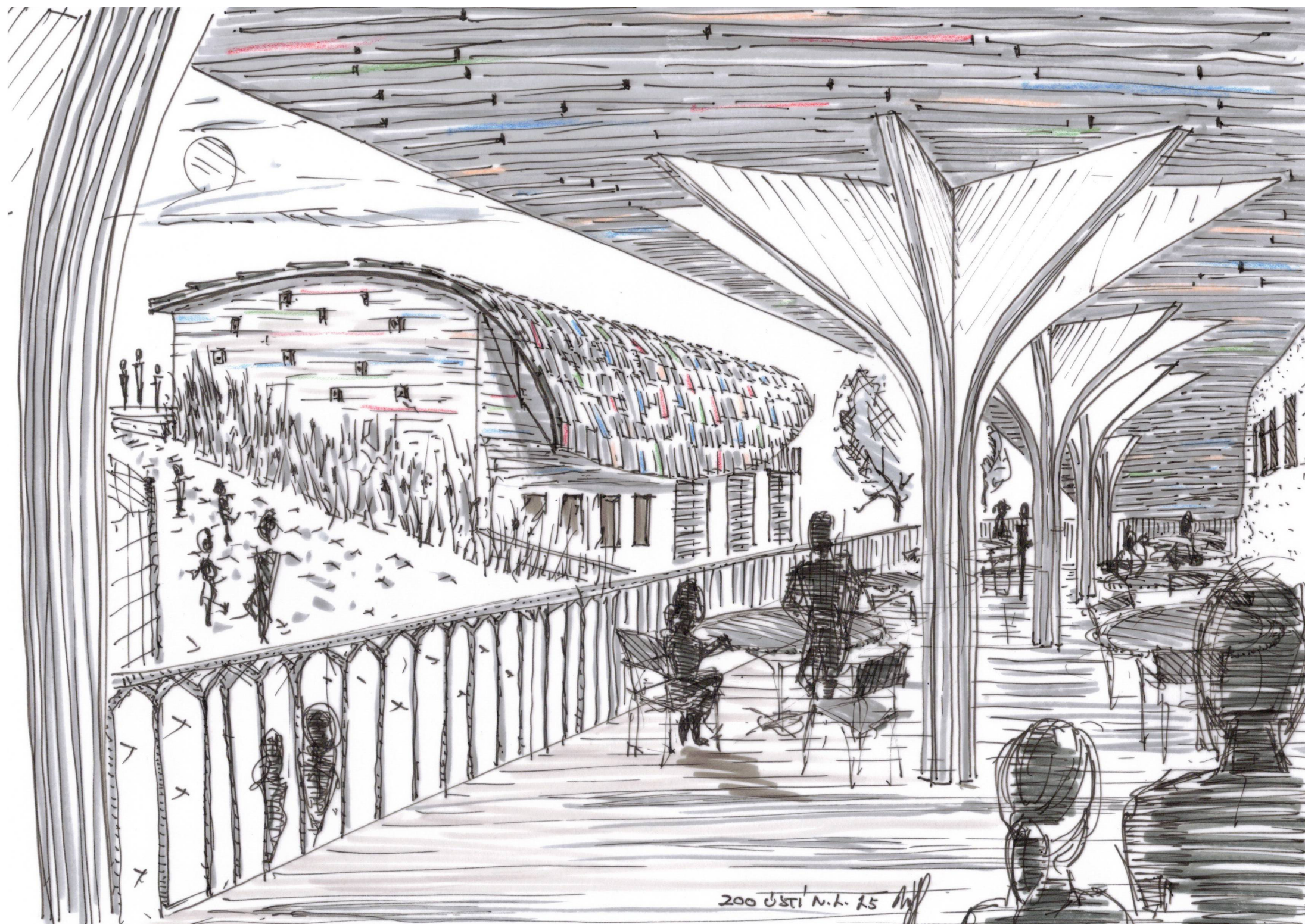
VSTUP NA TERASU A
POBYTOVÉ SCHODY

C. SKICY / HMOTOVÝ MODEL

C.1 Vývojové koncepční skicy

C.2 Hmotový model







200 ústí N. L.
25 m

