

RADNICE DOBŘICHOVICE

31|03|2017  
ÚZEMNÍ STUDE

MARTIN VOMASTEK  
TOMÁŠ HANÁK





AREÁL 3

AREÁL 1,2

ŘEŠENÉ PARCELY













#### Zadání studie:

Umístění stávající hasičské zbrojnice na pozemcích Areálu 1 se nejeví jako zcela vhodné. Důvodem je nevhodný vjezd na pozemek, kolmo k ulici 5. května, kde je velký provoz pěších a cyklistů. Naopak tento areál má z důvodu své polohy velký potenciál pro občanskou vybavenost.

Úkolem studie by mělo být prověření možnosti umístit v Areálu 1 budovu městského úřadu, knihovny, informačního centra a multifunkčního sálu. Zároveň by bylo vhodné funkčně propojit Areál 1 s Areálem 2 a to tak, že multifunkční sál by byl snadno využitelný i pro účely ZUŠ. Pokud by to bylo možné, uvítali bychom i přístavbu jedné či dvou učeben pro ZUŠ. Studie by měla prověřit, zda se tyto stavby na zmíněné pozemky vejdu a v případě, že ano, navrhnout prostorové, resp. hmotové uspořádání uvažovaných budov na pozemku.

Kanceláře budoucího úřadu by měly být kapacitně dimenzovány pro min. 15-20 zaměstnanců samosprávy a státní správy + 6 zaměstnanců technických profesí (šatna, kancelář, sprcha), měly by obsahovat zasedací místnost pro cca 20 lidí, archiv, kuchyňku s malou jídelnou.

Multifunkční sál by měl sloužit pro zasedání zastupitelstva (15 zastupitelů + alespoň 80 občanů), koncertní vystoupení základní umělecké školy, divadelní vystoupení. Kapacita sálu pro účely divadla by měla být min. 100 lidí, optimálně 120. Sál by měl mít i odpovídající, dostatečně dimenzované zázemí pro umožnění fungování divadla.

Knihovna by měla svou kapacitou odpovídat stávající knihovně v ulici Palackého č.p. 123 a informační středisko by mělo velikostí odpovídat stávajícímu informačnímu středisku, které je v současné době v pronajatých prostorách na pozemku č. parc. 58/3.

V případě, že by se všechny zmíněné funkce na pozemky nevešly, prioritou je městský úřad a multifunkční sál. Knihovna a informační centrum může, v případě nutnosti, zůstat ve stávajících objektech.

Součástí řešení pozemků Areálů 1 a 2 by měla být i analýza širších vztahů parkování a z ní plynoucí návrh parkování v areálu. Pro účely parkování strojů technických služeb je třeba počítat se zastřešeným stáním pro 3 multikáry a garáží/dílnou pro opravy a uskladnění sekaček a dalšího vybavení.

Limity pro zastavitelnost, prostorové a výškové uspořádání, jsou dány platnou územně plánovací dokumentací, především územním plánem a regulačním plánem centra města.

Pro přemístění hasičské zbrojnice navrhujeme využít Areálu č. 3 současného městského úřadu č.p. 61. Zde by měl vzniknout prostor pro garáže techniky (jedno velké hasičské auto, dvě menší + další technika), samotná hasičská zbrojnice + klubovna hasičů. Garáže by měly poskytovat prostor tří stání o půdorysných rozměrech 11\*5 m. Pro hasičskou zbrojnici navrhujeme využít přízemí budovy městského úřadu. První a druhé patro stávajícího úřadu by bylo možné využít jako byty. Uspořádání hasičské zbrojnice, zejména parkování techniky by mělo být součástí studie.

Studie by měla zároveň navrhnout trasu pěšího propojení ulice 5. května s ulicí Lomenou. Toto propojení by mělo vést přes pozemky Areálu 1 a Areálu 2. Další pěší propojení, které by mělo být obsahem studie je průchod z ulice Palackého do ulice Lomené. Pro účely tohoto pěšího propojení by bylo využito pozemku č. parc. 50/2, zadní části pozemku č. parc. 51, která přiléhá k pozemku 77/1 a části samotného pozemku 77/1. S majiteli pozemků 51 a 50/2 město jedná o možnostech pronájmu či odkupu.

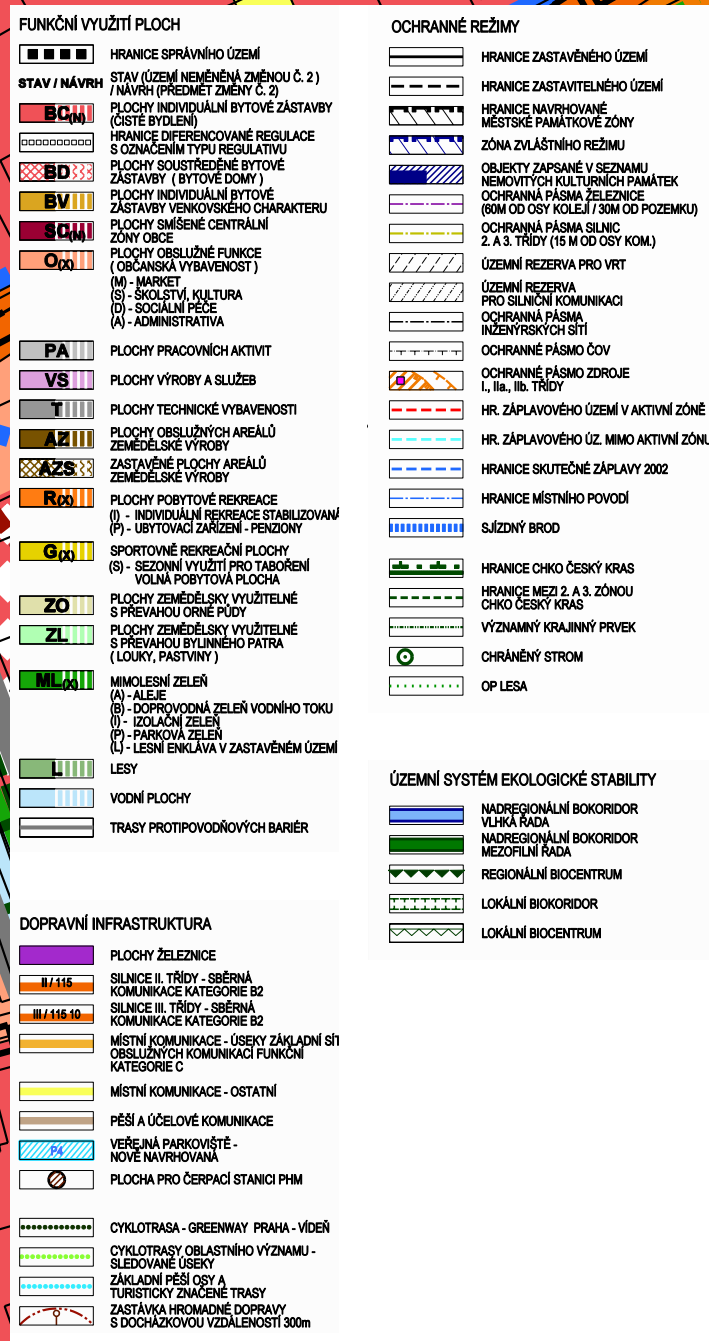
Studie by měla obsahovat situaci, u jednotlivých budov pak půdorysy podlaží, řez, pohledy, zákres do fotografie.

Studie by měla navrhnout etapizaci projektu (především přesun úřadu do Areálu 1 hasičské zbrojnice a hasičské zbrojnice na pozemek Areálu 3) tak aby bylo možno realizovat tento přesun bez přerušení chodu městského úřadu i zajištění fungování sboru dobrovolných hasičů. Součástí studie by mělo být funkční schéma etapizace.

Součástí studie bude odhad realizačních nákladů výstavby.

Spolu se studií žádáme o předložení strukturované cenové nabídky na další stupně projektové dokumentace na stavby, které jsou předmětem této studie (dle vyhlášky).



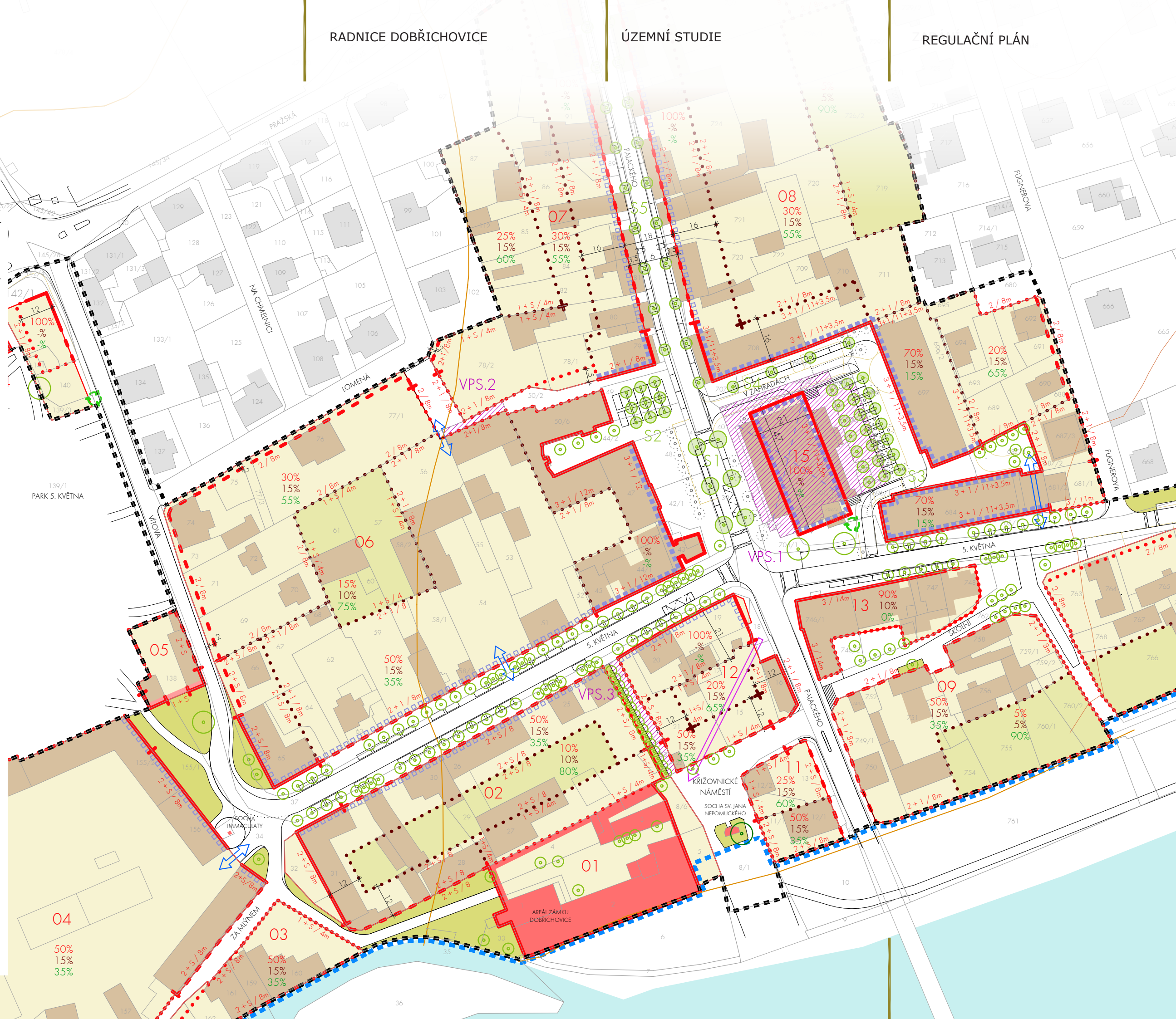




PROJEKT:  
REGULAČNÍ PLÁN CENTRA  
MĚSTA DOBŘÍCHOVICE

## LEGENDA:

- ■ ■ HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ  
— HRANICE PARCEL DLE KN  
— STÁVAJÍCÍ USPOŘÁDÁNÍ ULIČNÍHO PROFILU  
— NÁVRHOVÁ ČÁRA (DOPORUČENÉ USPOŘÁDÁNÍ ULIČNÍHO PROFILU)  
— ULIČNÍ ČÁRA (ROZHRANÍ VYMEZUJÍCÍ ÚZEMÍ ZASTAVITELNÉ OD NEZASTAVITELNÉHO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ)  
— STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ (V CELÉ SVÉ DÉLCE SOUVISÍ A ÚPLNĚ ZASTAVENÉ ROZHRANÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ BLOKU A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, JEHOŽ ZÁSTAVBA NESMÍ USTUPOVAT)  
- - - STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ (V CELÉ DÉLCE PŘERUŠITELNÉ ZASTAVENÉ ROZHRANÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ BLOKU A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, JEHOŽ ZÁSTAVBA NESMÍ USTUPOVAT)  
... STAVEBNÍ ČÁRA VOJNÁ (V CELÉ DÉLCE PŘERUŠITELNÉ ZASTAVENÉ ROZHRANÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ BLOKU A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, JEHOŽ ZÁSTAVBA SMÍ USTUPOVAT)  
... ROZHRANÍ PLOCH BLOKŮ S ROZDÍLNOU MÍROU MAXIMÁLNÍ ZASTAVENÉ PLOCHY A (POŘ.) ROZDÍLNOU MAX VÝŠKOU ZÁSTAVBY MAXIMÁLNÍ PODLAŽNOSTI / MAXIMÁLNÍ VÝŠKA KORUNNÍ ŘÍMSY  
2+S/4 2+S/4 - - - ROZHRANÍ HODNOT MAX. PODLAŽNOSTI / MAX. VÝŠKY ŘÍMSY  
2+S/3 2+S/3
- BLOK  
■ BUDOVY STÁVAJÍCÍ  
■ BUDOVY PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ  
■ BUDOVY NA DOŽITÍ  
■ BUDOVY MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ  
■ PARKY  
■ ZAHRADY UVNITŘ BLOKŮ  
■ VODNÍ TOK, VODNÍ PLOCHA  
— VRSTEVNICE PO 2M  
— VRSTEVNICE PO 1M  
○ NAVRHOVANÝ STROM  
○ STÁVAJÍCÍ STROM  
○ STÁVAJÍCÍ STROM NAVRŽENÝ KE KÁCENÍ  
06 IDENTIFIKACE BLOKU  
S1 IDENTIFIKACE STROMOŘADÍ NEBO SKUPINY STROMŮ  
K8 IDENTIFIKACE KOMUNIKACE  
■■■■ OBCHODNÍ PARTER  
■■■■ PŘÍPRAVA NA OBCHODNÍ PARTER  
■■■■ ÚZEMNÍ PŘÍPRAVA NA MONTOVANÉ PROTIPOVODŇOVÉ HRÁZE  
VPS.1 VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÁ STAVBA  
↔ PĚŠÍ PROPOJENÍ  
↔ PRŮHLID NA ZÁMEK  
↻ PODZEMNÍ STANOVISŤE TRÍDĚNÉHO ODPADU  
30% ZASTAVĚNOST - MAX. POŽADOVANÁ HODNOTA  
15% ZPEVNĚNÉ PLOCHY - MAX. POŽADOVANÁ HODNOTA  
55% PROCENTO ZAHRADY - MIN. POŽADOVANÁ HODNOTA









## AREÁL 1,2

Řešené parcely přímo navazují na urbanisticky významnou ulici 5. května, která tvoří jádro současných Dobřichovic. Nově navržený areál radnice by měl prostor ulice dále rozvést. Samotná budova radnice by měla přinést celé ulici potřebnou dominantu a integritu. V návrhu ale nevytváříme jen budovy ale tvoříme městský prostor pro obyvatele Dobřichovic. Prostor s novou kulturně estetickou identitou, prostor k setkávání a trávení času v centru města.

Tři stavby umístěny na pozemku jako pomyslné kameny svým tvarem formují nový prostorový prvek v místní struktuře města. Tato ulice nebo také meziprostor dodržuje požadavek na pěší propojení s ulicí 5. května a navíc svým řešením přináší do území velký potenciál ve smyslu veřejného užívání. U budovy radnice vzniká reprezentativní předprostor. Za předprostorem je umístěna pomyslná brána do území, která vede ke vstupu do kulturního sálu. Dále se prostor vine okolo sálu ve formě městského parku. Poté se opět otevírá do většího prostoru s amfiteátre. Zde můžou probíhat různé kulturní akce, které jistě využijí jeviště, které může vzniknout otevřením severní stěny kulturního sálu. Na konci pěší stezky se nachází budova knihovny - cíleně umístěna poblíž základní umělecké školy. V tomto místě je opět umístěna parková úprava, která volně navazuje na blízké dětské hřiště a zahradu umělecké školy. Návštěvníci celého areálu využijí parkoviště na severním konci.

Identitu meziprostoru definuje linka z ocelového plechu, která se táhne celým územím. Tato linka je umístěna v úrovni komunikace a nese vyryté informace o důležitých historických milnících města Dobřichovic a vytváří tak místní naučnou stezkou. Umožňuje také jasnou orientaci v areálu.

Linka začíná jako orientační pylon na ulici 5. května, kde jasně definuje a určuje vstup k radnici. Dále se klikatí okolo jednotlivých domů, provází pěší a definuje intimní zákoutí i otevřenější prostory. S tímto prvkem je také materiálově sjednocený mobiliář ve formě laviček, cyklostojanů i kulatých

„stříšek“. Stříšky slouží jako veřejné osvětlení areálu a poskytují ochranu před případným deštěm a sluncem. U knihovny je linka opět ukončená orientačním pylonem vystupujícím z chodníku.

Architektonický výraz radnice, sálu i knihovny není okázalý ale naopak klade důraz na lidské měřítko, jednoduchou formu a materiálovou čistotu. Ačkoliv se jedná o různé provozy, sjednocujícím prvkem všech domů je tvarosloví ve kterém jsou navrženy. V materiálech fasády se však budovy liší. Pro radnici je zvolen kamenný obklad, jako symbol jistoty i reprezentace, kterou budova ponese. Multifunkční sál je obložen dřevěnými latěmi a knihovna keramickým cihelným obkladem. Celkově působí areál monochromním výraz s minimem barevných akcentů. Budovy spojují drobné detaily ze dřeva, jako jsou vstupní portály, šambrány oken atd.

V přízemí radnice se nachází recepce s informačním centrem a malým víceúčelovým prostorem, který lze využít například jako galerii, kavárnu nebo k dalším presentačním záměrům města. Na prostor navazuje i malé obřadní síň. Prostor je koncipován tak, aby ho bez problému kontroloval jeden pracovník. Horní podlaží slouží již samotnému úřadu.

Multifunkční sál v dřevěném obkladu poskytne místnímu divadelnímu spolku důstojný prostor pro vystoupení. Stejně tak bude využit pro veřejné zasedání městské rady nebo společenské plesy. Vstupní foyer lze rozšířit do venkovního meziprostoru s parkovou úpravou. Výhodou jeviště sálu je jeho otevírací zadní stěna. Takto lze jeviště v obráceném směru využít pro koncerty pod otevřeným nebem. Pro tento případ místní jistě využijí venkovní amfiteátr naproti jeviště.

Knihovna je obložena tmavými cihlami a dotváří závěrečný kámen v území. Vstupem je orientována naproti severnímu vstupu do areálu. Ve dvou nadzemních podlažích se nachází prostor pro knihovnu a také dvě učebny, které poslouží blízké umělecké škole. V suterénech je umístěn potřebný archiv knihovny a městského úřadu.

## AREÁL 3

Stávající areál městského úřadu bude nově sloužit hasičskému záchrannému sboru a technickým službám města. Stávající třípodlažní objekt bude v přízemí sloužit hasičům. První patro patří technickým službám. V druhém patře lze po drobných úpravách navrhnout 3 menší byty. Podél celé východní hranice je navržena hasičská zbrojnice s garáží a dílnou. Na hasičskou zbrojnici navazuje prostor technických služeb pro garážování multikár a sekaček včetně nutné dílny pro jejich servisování. Prostor vyjezdu hasičských vozů je limitován stávající budovou úřadu a výměrou pozemku. Kapacita a umístění parkoviště bude předmětem pozdější rozvahy. Zatím je zde uvažováno o 6 stáních.

## ETAPIZACE VÝSTAVBY PROJEKTU

Pro zachování všech architektonických i projekčních vazeb napříč projektem by bylo vhodné, aby se areály realizovali pokud možno najednou. Nicméně výstavba by mohla také probíhat po etapách tímto způsobem:

1. výstavba nové budovy radnice za stálého provozu hasičské zbrojnice v dnešní pozici
2. rekonstrukce a výstavba areálu 3 (hasičská zbrojnice, technické služby)
3. demolice stávajícího objektu hasičské zbrojnice
4. výstavba kulturního sálu, knihovny a veškeré ukončení staveb v areálu 1,2





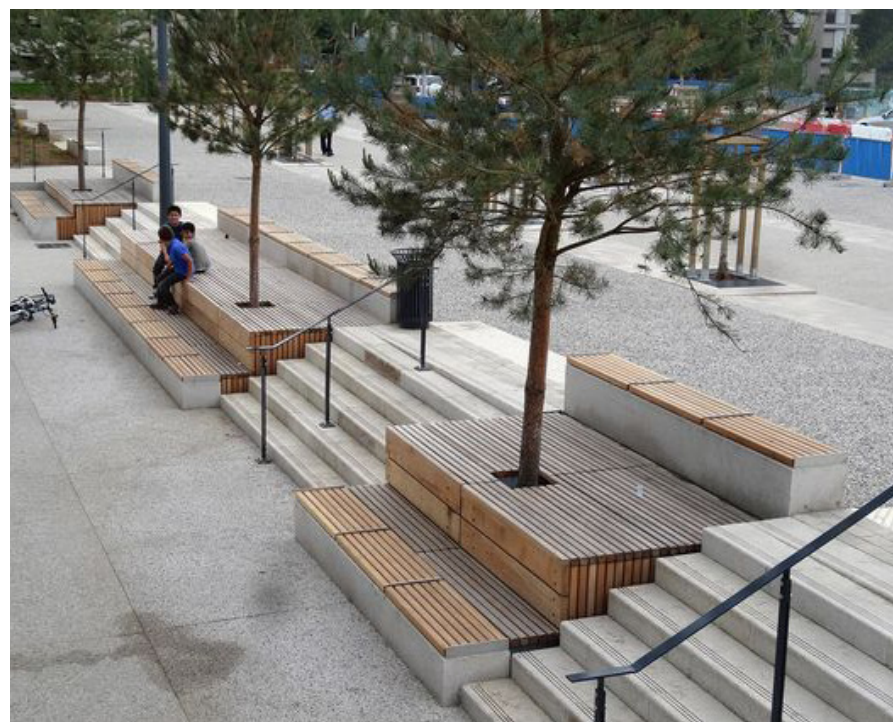
PYLON



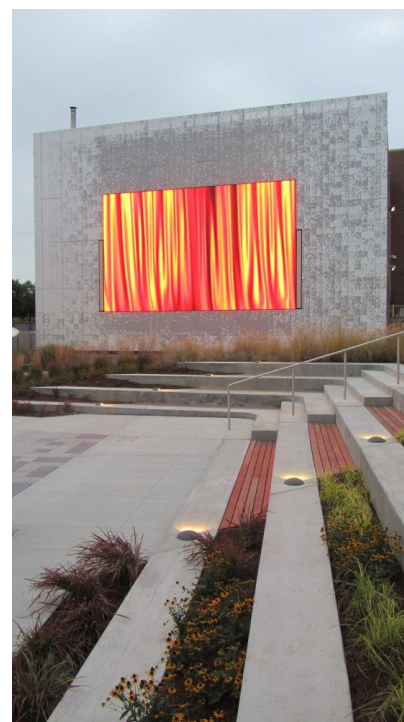
LINKA



TALÍŘOVÉ PERGOLY



AMFITEÁTR



SEDACÍ LAVICE







NAVRHOVANÉ KAPACITY OBJEKTŮ									
	OBJEKT	ZASTAVĚNÁ PLOCHA (M2)	PODLAŽNOST	HPP (m2)	SUTERENY (m2)	VÝŠKA ŘÍMSY (m)	VÝŠKA HŘEBEN (m)	PODLAŽNOST DLE RP	MAX VÝŠKY DLE RP
AREÁL 1,2	RADNICE	234	3NP	702	0	11	14,5	2+1	římsa 8m hřeben 14m
	MULTIFUNKČNÍ SÁL	343	1NP + 1PP	343	240	5	7		
	KNIHOVNA, ARCHIV	182	2NP + 1PP	364	182	6	8		
	celkem	759		1409					
	MEZIPROSTOR - ZAHRADY	1254							
	MEZIPROSTOR - ZPEVNĚNÉ PLOCHY	851							
POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ		2105							
		14							
AREÁL 3	HASIČSKÁ ZBROJNICE, SKLAD TECH. SLUŽEB	464	1NP	464	0	5	7	nestanoveno	nestanoveno
	CELKEM	464							
	POČET PARKOVAÍCH STÁNÍ	6							

ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ STAVEB				
	OBJEKT	CEKOVÁ VÝMĚRA (m2)	JEDN. CENA (Kč)	CENA (Kč)
AREÁL 1,2	RADNICE	702	25 000	17 550 000
	MULTIFUNKČNÍ SÁL	583	25 000	14 575 000
	KNIHOVNA, ARCHIV	546	25 000	13 650 000
	EXTERIÉROVÉ ÚPRAVY, MOBILIÁŘ, PARTER	2105	5 000	10 525 000
				56 300 000
AREÁL 3	HASIČSKÁ ZBROJNICE, SKLAD TECH. SLUŽEB	464	14 000	6 496 000
	REKONSTRUKCE STÁVAJÍCÍHO MĚÚ	500	8 000	4 000 000
				10 496 000
CELKEM				66 796 000

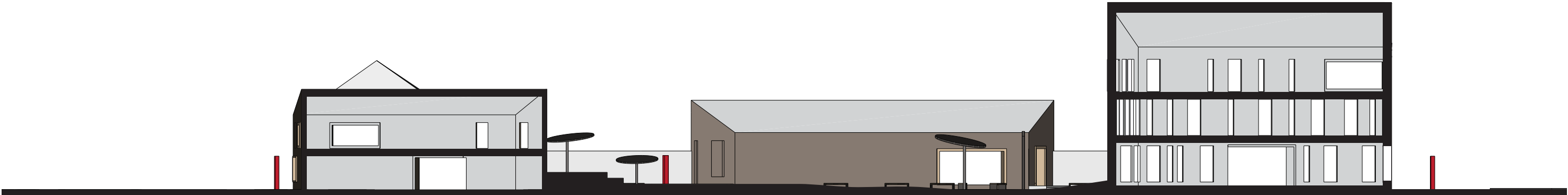
VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ vs. REGULAČNÍ PLAN				
		VÝMĚRA (M2)	VYUŽITÍ POZEMKU	KAPACITA DLE RP
AREÁL 1,2	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	2889		
	ZASTAVĚNOST	759	26,3%	MAX 50%
	ZAHRADY*	1254	43,4%	MIN 35%
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY	851	29,5%	MAX 15%
AREÁL 3	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	1283		
	ZASTAVĚNOST	647	50,4%	
	ZAHRADY*	264	20,6%	
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY	372	29,0%	NENÍ STANOVENA RP

ODŮVODNĚNÍ PŘEKROČENÍ VÝŠKOVÉ REGULACE

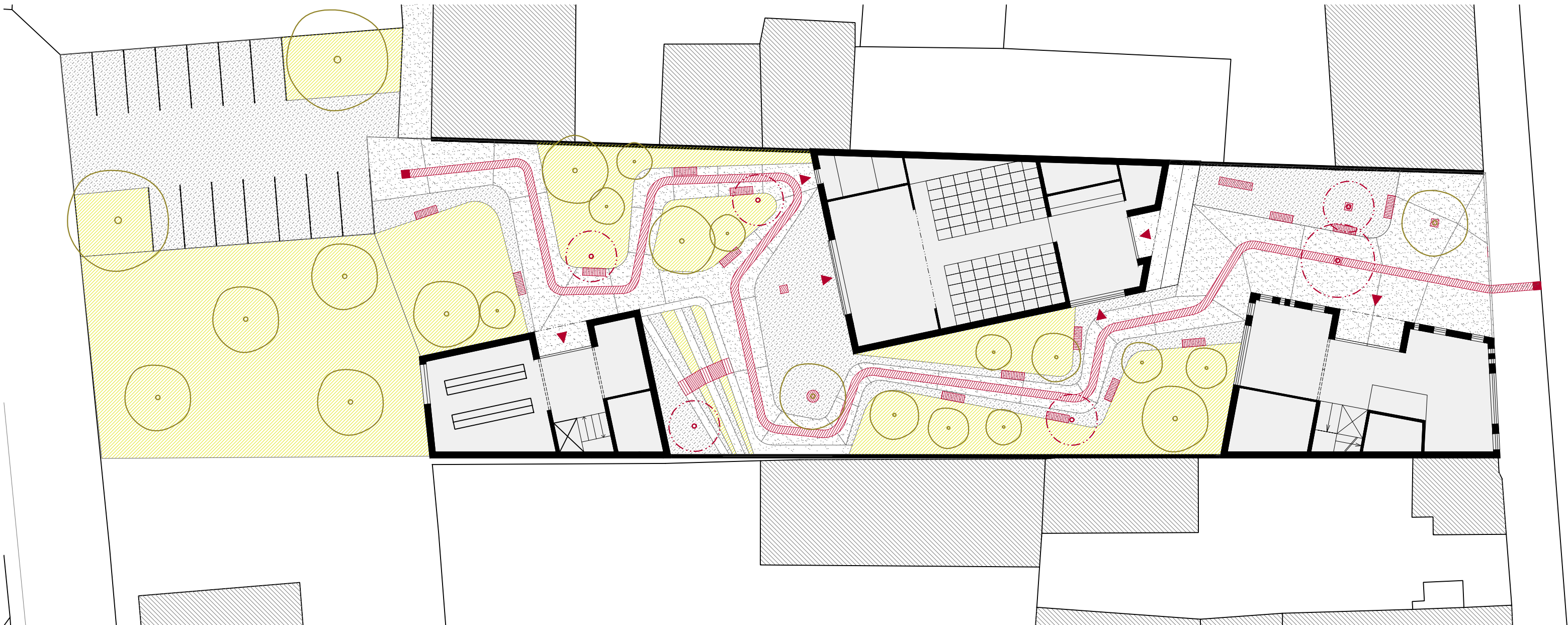
Regulační plán Dobřichovice - textová část  
str. 9

Občanská vybavenost

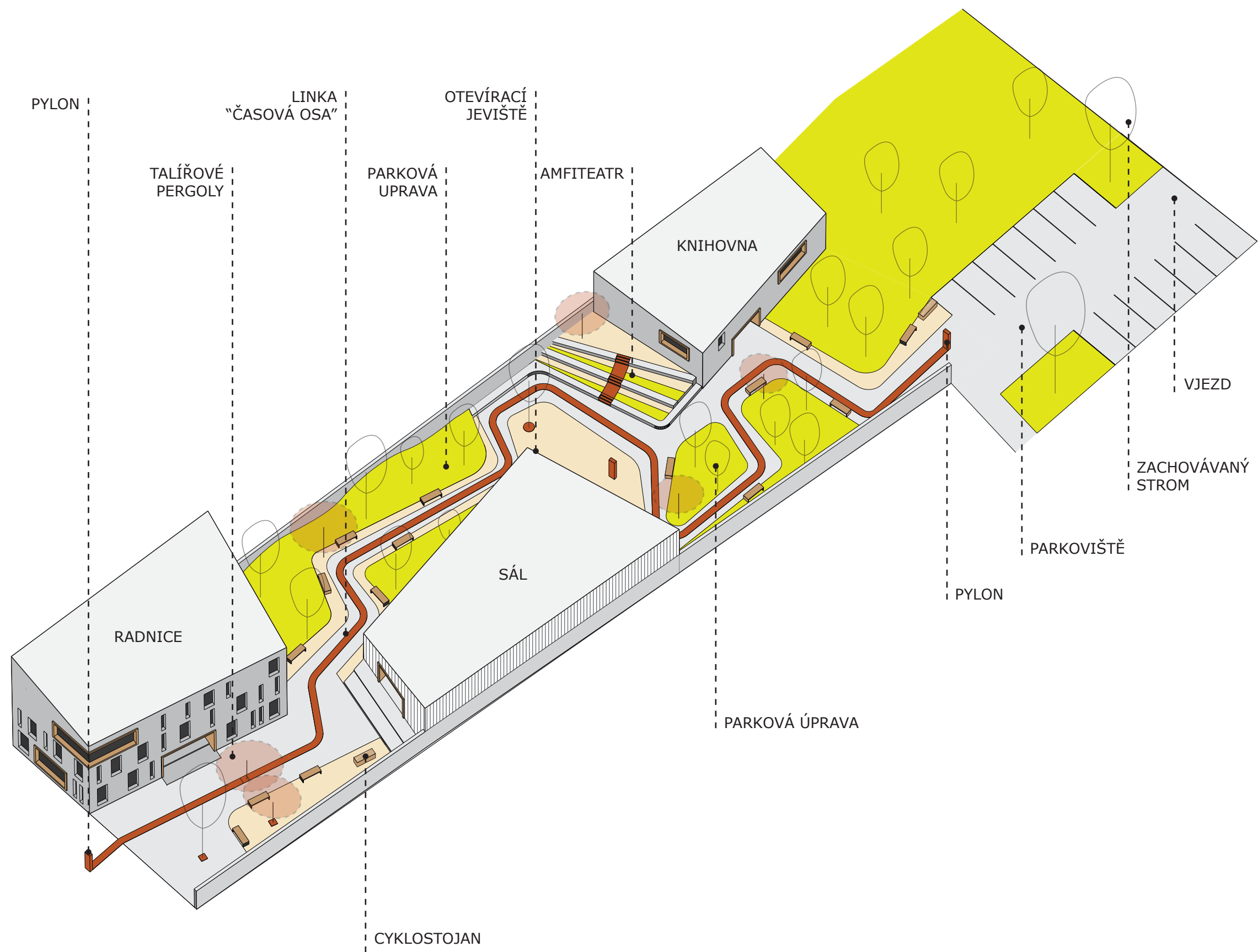
...Stavby občanské vybavenosti důležité pro charakter města jako jsou například školy, školky, divadla, městský úřad a církevní stavby mohou překročit výškové regulativy a procenta zastavěné plochy stanovené pro jednotlivé bloky za podmínky, že ty části staveb, které přesahují regulaci jednotlivých bloků, musí být plně využity jako občanská vybavenost....





















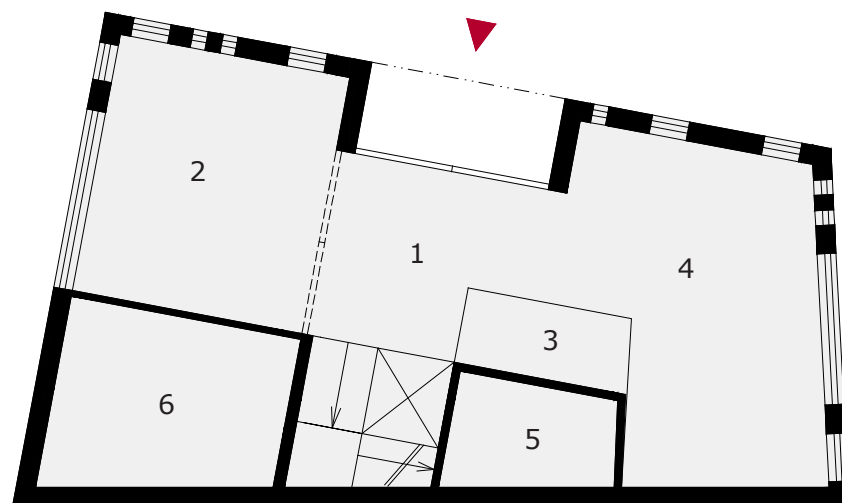






**REFERENCE**





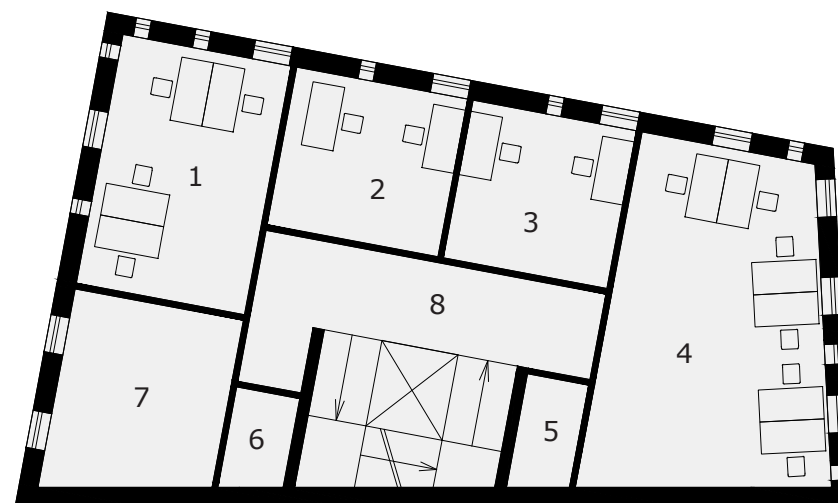
1NP

1	FOYER	24m2
2	OBŘADNÍ SÍŇ	42m2
3	RECEPCE / INFO	9m2
4	GALERIE / CAFFE	56m2
5	ZÁZEMÍ / SKLAD	12m2
6	ŠATNA / WC	28m2

## RADNICE

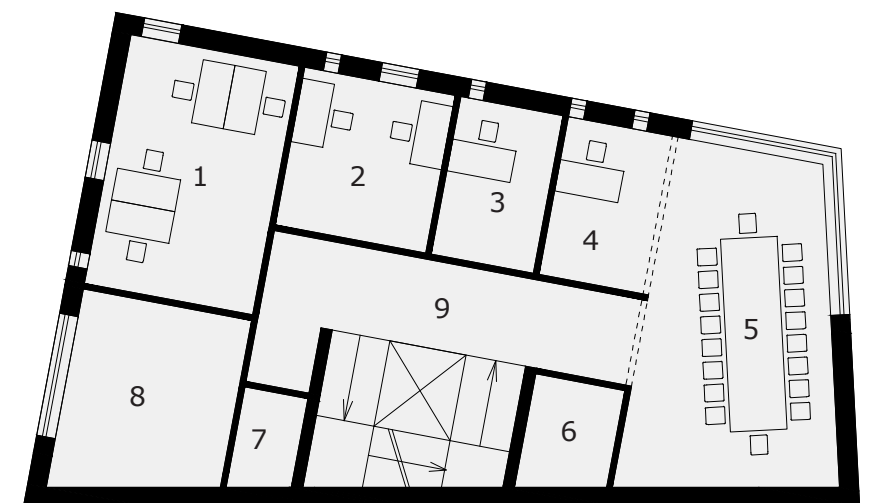
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	234 m2
PODLAŽNOST	3NP
HPP	702 m2
VÝŠKA ŘÍMSY	11m
VÝŠKA HŘEBENE	14,5M

pro cca 27 osob úřadu



2NP

1	KANCELÁŘ	30m2
2	KANCELÁŘ	20m2
3	KANCELÁŘ	19m2
4	KANCLEÁŘ	51m2
5	WC	5m2
6	WC	5m2
7	KUCHYŇKA / ARCHIV	22m2
8	CHODBA	24m2



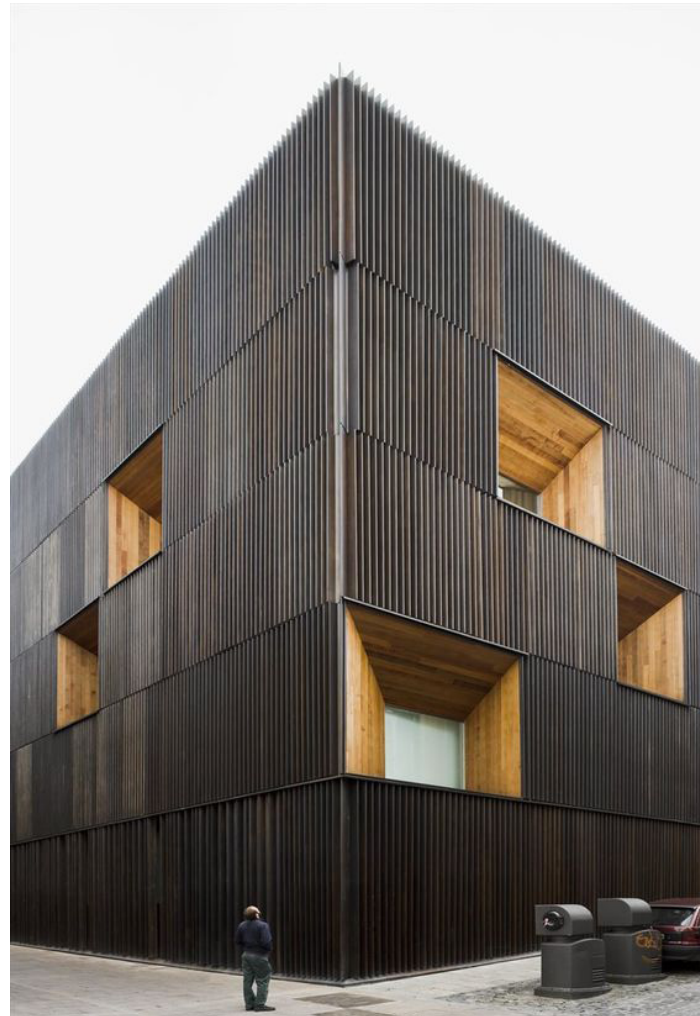
3NP

1	KANCELÁŘ	30m2
2	KANCELÁŘ	17m2
3	KANCELÁŘ	12m2
4	KANCLEÁŘ STAROSTY	12m2
5	VELKÁ ZASEDACÍ MÍSTNOST	44m2
6	WC	6m2
7	WC	5m2
8	KUCHYŇKA / ARCHIV	22m2
9	CHODBA	25m2



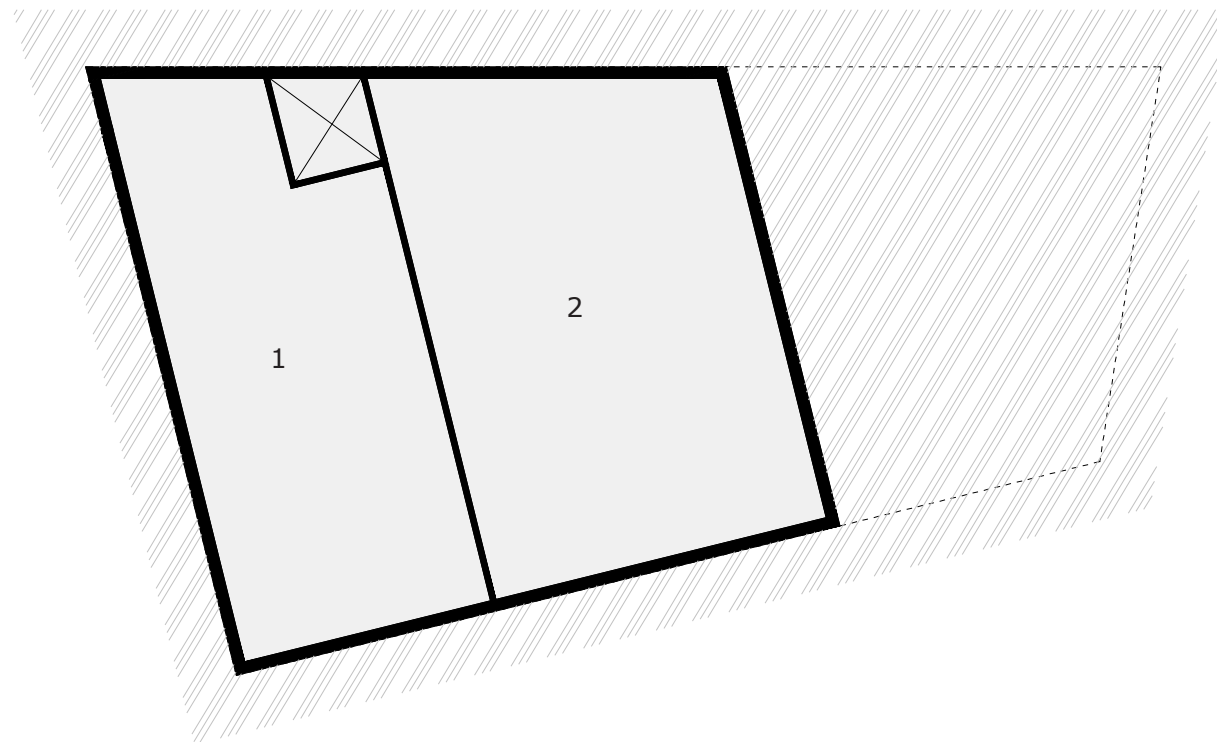
1:200





**REFERENCE**





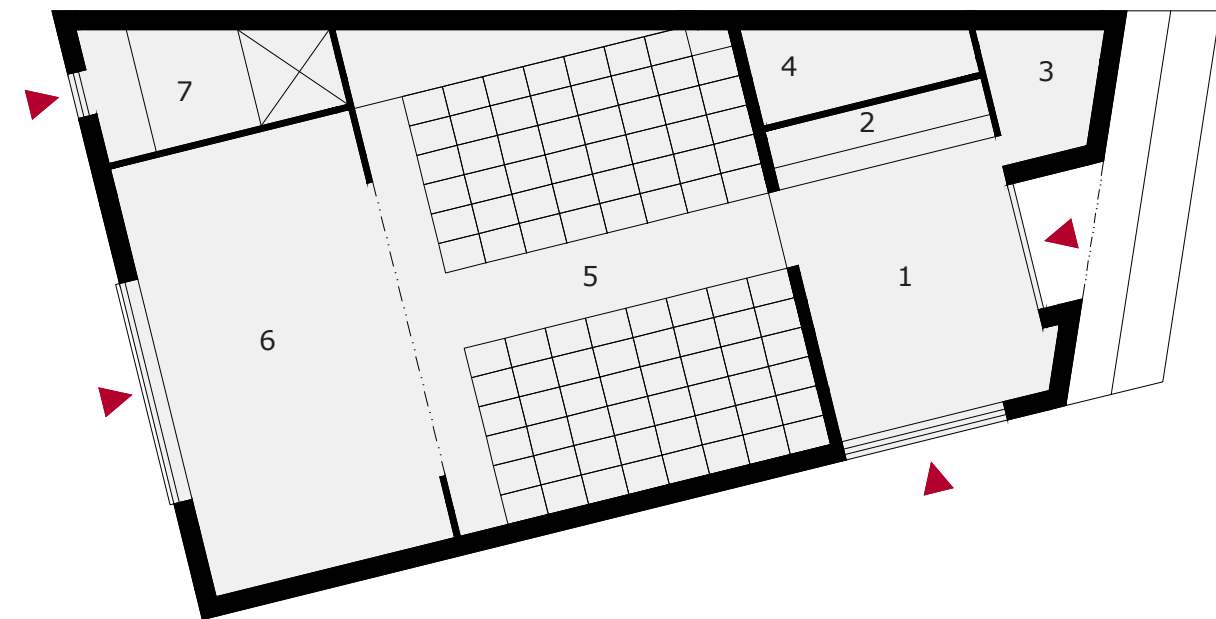
1PP

1	ZÁZEMÍ SÁLU	94m <sup>2</sup>
2	ŠATNY ÚČINKUJÍCÍ / SKLADY KULIS	118m <sup>2</sup>

## KULTURNÍ SÁL

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	343 m <sup>2</sup>
PODLAŽNOST	3NP + 1PP
HPP	343 + 240 m <sup>2</sup>
VÝŠKA ŘÍMSY	5m
VÝŠKA HŘEBENE	7m

95 míst k sezení, 120 ke stání



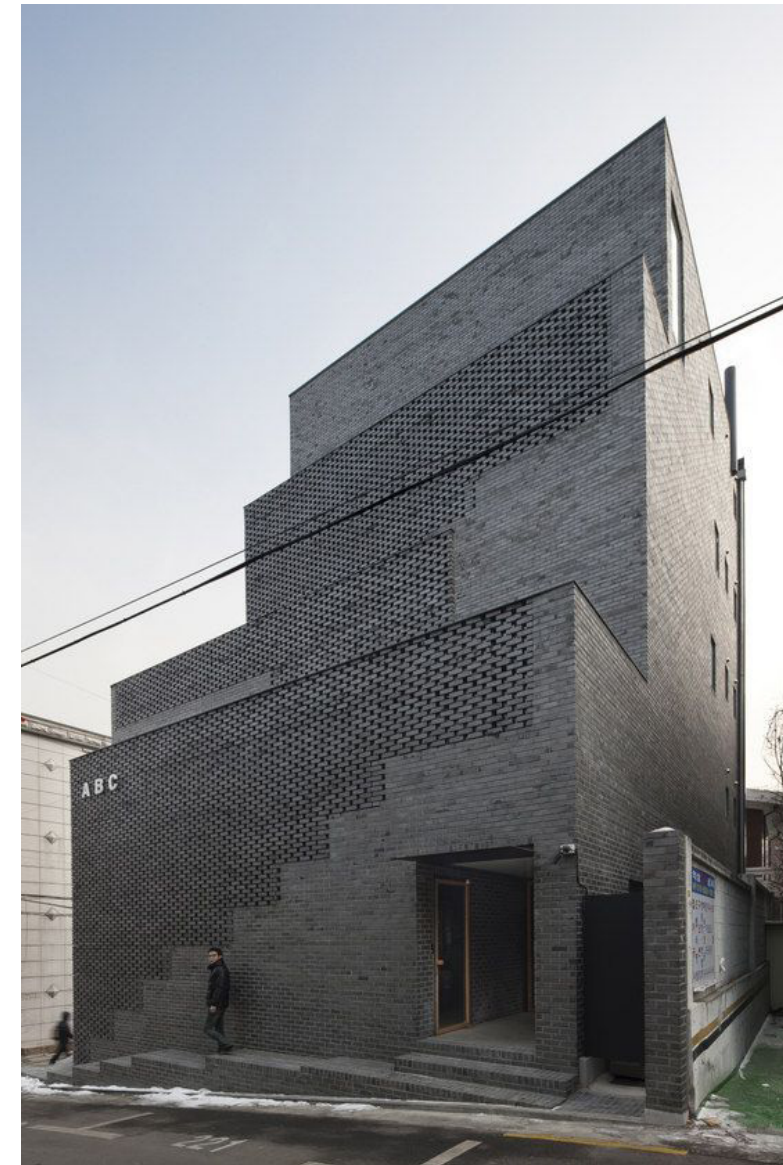
1NP

1	FOYER	41m <sup>2</sup>
2	ŠATNA	9m <sup>2</sup>
3	WC	9m <sup>2</sup>
4	ZÁZEMÍ / REŽIE	11m <sup>2</sup>
5	HLEDIŠTĚ	112m <sup>2</sup>
6	JEVIŠTĚ   otevírací do exteriéru	76m <sup>2</sup>
7	ZÁKULISÍ	13



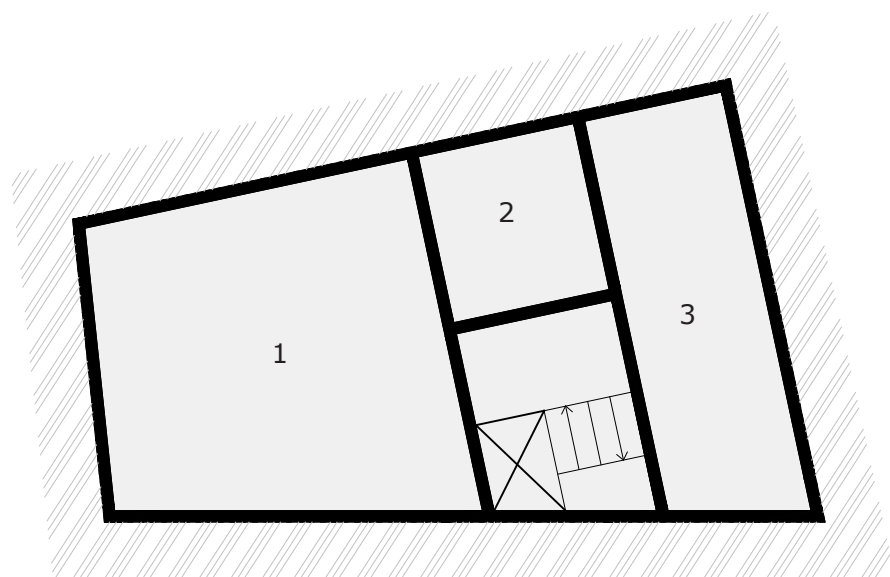
1:200





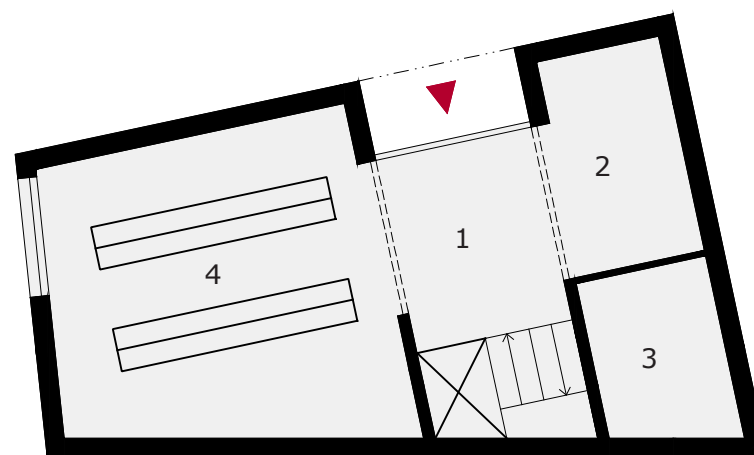
**REFERENCE**





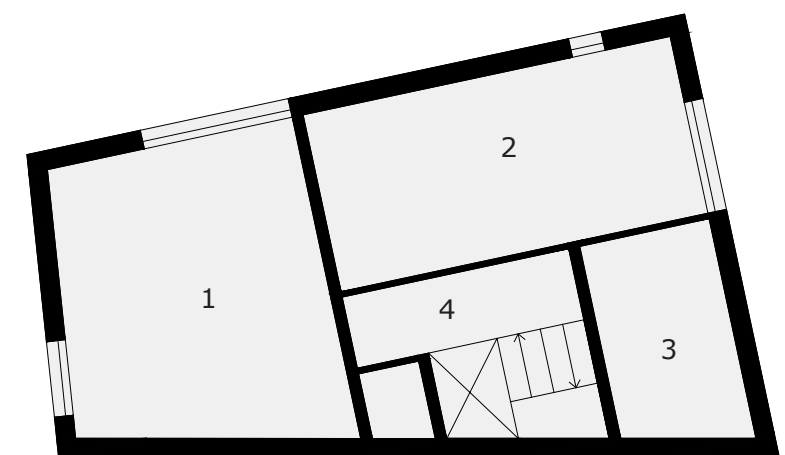
1PP

1	ARCHIV	77m2
2	SERVIS / TECHNOLOGIE	18m2
3	ARCHIV	40m2
4	CHODBA	10m2



1NP

1	FOYER	21m2
2	RECEPCE	21m2
3	WC / ŠATNA	16m2
4	KNIHOVNA / BOOK STORE	73m2



2NP

1	UČEBNA	55m2
2	UČEBNA	47m2
3	WC / ZAZEMI	19m2
4	CHODBA	11m2

## KNIHOVNA, ARCHIV

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	182 m2
PODLAŽNOST	2NP + 1PP
HPP	364 + 182 m2
VÝŠKA ŘÍMSY	6m
VÝŠKA HŘEBENE	8m

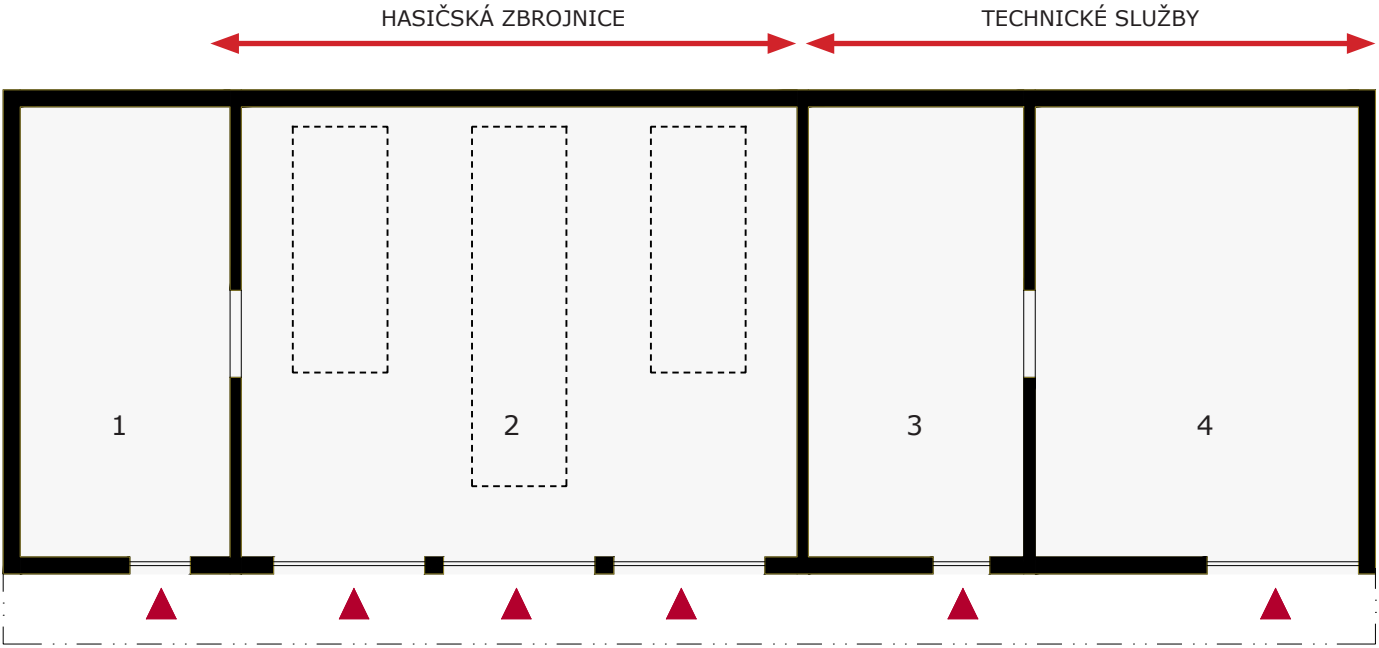




# HASIČSKÁ ZBROJNICE TECHNICKÉ SLUŽBY

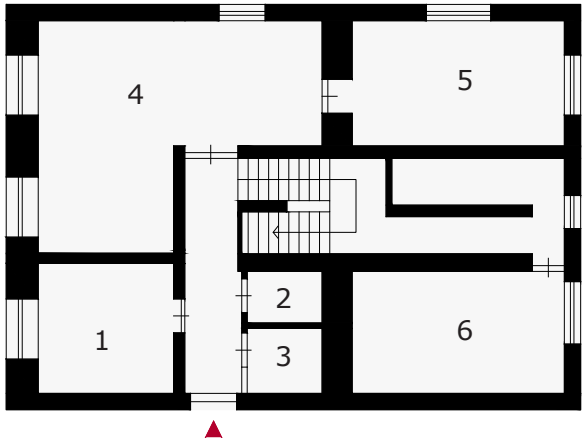
ZASTAVĚNÁ PLOCHA 464 m2  
PODLAŽNOST 1NP  
HPP 464 m2  
VÝŠKA ŘÍMSY 5m  
VÝŠKA HŘEBENE 7m

3 vozy, multikáry, sekačky



1	DÍLNA	66m2
2	GARÁŽ STŘÍKAČEK	176m2
3	DÍLNA	68m2
4	GARÁŽ TECH. SLUŽEB	102m2

## REKONSTRUOVANÁ BUDOVA MĚÚ



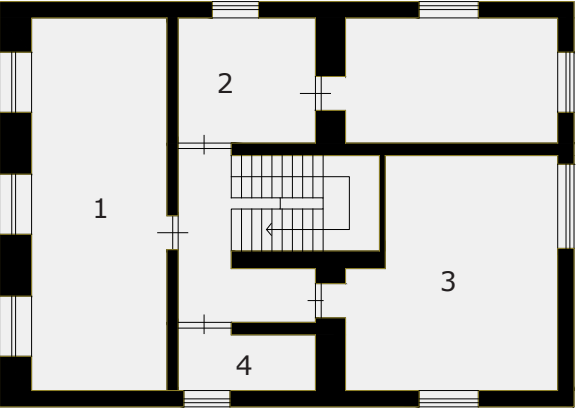
1NP

1	OHLAŠOVNA	13m2
2	WC	3m2
3	WC	3m2
4	KLUBOVNA HASIČŮ	35m2
5	KLUBOVNA HASIČŮ	19m2
6	ŠATNA / KUCHYŇKA	18m2



2NP

1	KANCELÁŘ	21m2
2	KANCELÁŘ	12m2
3	KANCELÁŘ	19m2
4	ŠATNA / KUCHYŇKA	18m2
5	KANCELÁŘ	27m2



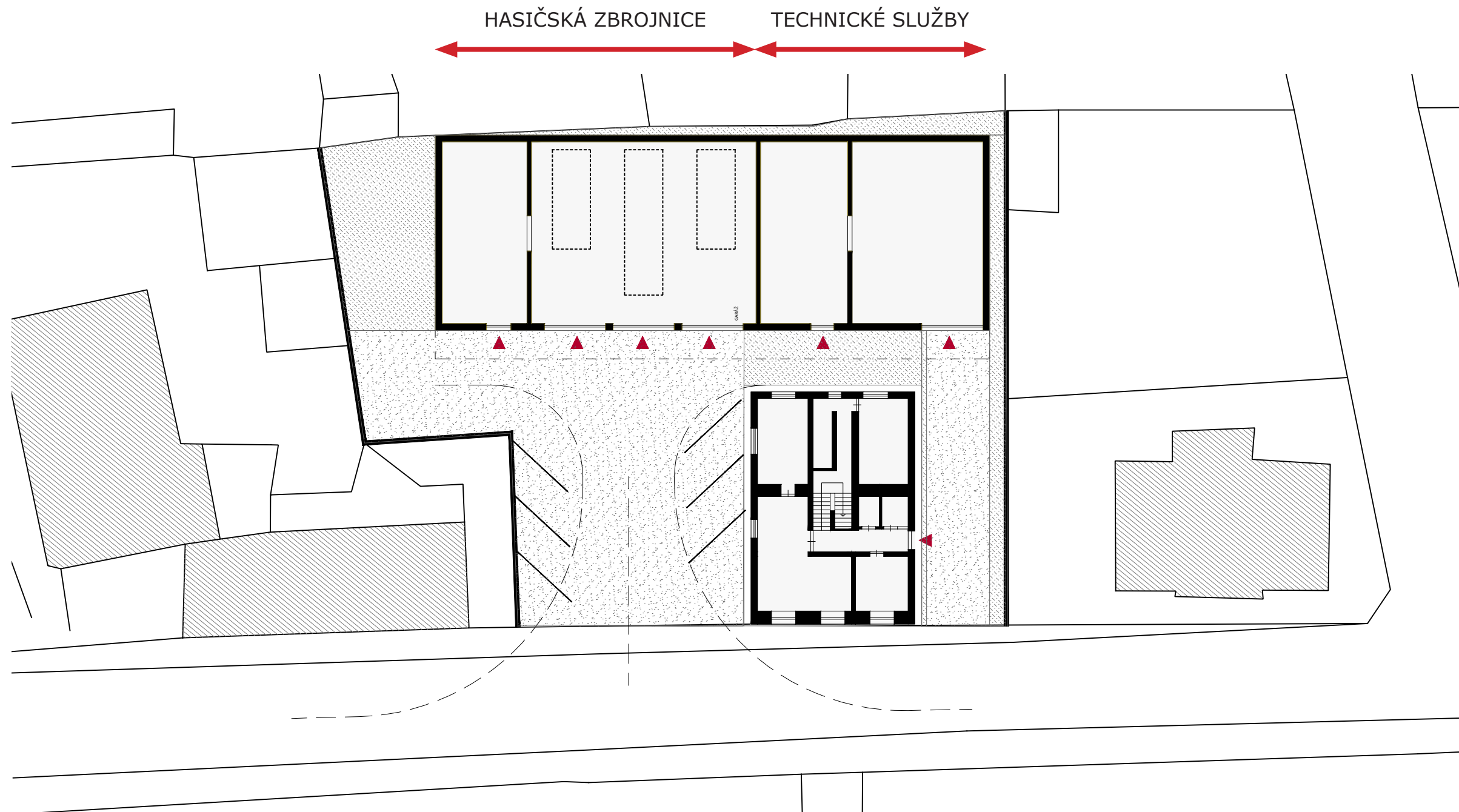
3NP

1	BYT	35m2
2	BYT	31m2
3	BYT	32m2
4	ZÁZEMÍ	5m2



1:200





AREÁL 3



1:300