



NÁVRH ŘEŠENÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV A PŘÍSTAVBY STÁVAJÍCÍ BUDOVY Č.P. 259 V ULICI KARLŠTEJNSKÁ

Vypracoval: Grido, architektura a design, s.r.o.



NÁZEV:

Návrh řešení stavebních úprav a přístavby stávající budovy č.p. 259 v ulici Karlštejská

VLASTNÍK BUDOVY / OBJEDNATEL NÁVRHU:

Město Černošice

se sídlem: Riegrova 1209, 252 28 Černošice

FÁZE: studie

ZPRACOVATEL STUDIE:

Grido, architektura a design, s.r.o.

Vlkova 17, 13000 Praha 3

AUTORI NÁVRHU:

Ing arch. Peter Sticzay-Gromski

Ing arch. Juraj Kováč

NOVÁ RADNICE V ČERNOŠICÍCH - REKONSTRUKCE A DOSTAVBA VILY TIŠNOVSKÝCH

POZEMEK:

Pro nové místo radnice byl zvolen pozemek vily Tišnovských v Karlštejské ulici. Tento pozemek je součástí bloku ohraničeného ulicemi Karlštejská, Fugnerova, Riegrova a Poštovní. Tento atraktivní prostor je dobře přístupný od černošického nádraží (200m) a již dnes má výraznou koncentraci budov občanské vybavenosti – pošta, knihovna, zimní stadion, kinoklub, sokolovna. Území má vzrostlou parkovou úpravu a jeho středem teče zapomenutá říčka Švarcava. Je zde hmatatelný potenciál vytvořit veřejný park s veřejnými objekty s komunitní funkcí.

VEŘEJNÝ PARK – VEŘEJNÝ PROSTOR - CENTRUM

Navrhovaný veřejný park může nahradit chybějící centrální náměstí s aktivním parterem a tím vytvořit chybějící centrum občanských aktivit v Černošicích. Znamenalo by to ale odstranit ploty rozdělující jednotlivé pozemky, očistit a zpřístupnit koryto Švarcavy, přemostit ji a spojit oba břehy (Sokol-radnice) do jednoho lesoparku. Domníváme se, že komunitní potenciál tohoto veřejného parku je větší, než možnosti Karlštejské ulice. Soustředěním a otevřením občanských aktivit směrem do parku (na rozdíl od možnosti otevření do ulice) vznikne kvalitnější prostor i podmínky pro sousedskou interakci.

ZADÁNÍ:

Má vzniknout objekt, který bude reprezentativním modelem propojení – integrace občanů obce „sešité“ z několika rozličných komunit, ve městě s velkým přílivem nově přistěhovaných lidí, ve městě s velkým množstvím sezónních chalupářů. Vytvoření společenského centra Černošic (namísto kancelářské budovy radnice) znamená připravit polyfunkční bezbariérový dům!

FUNKCE VERZUS STATUS-QOU:

Prostorové možnosti vily Tišnovských neposkytují ideální možnosti pro založení radnice jako komunitní budovy – byla navržena jako typický bytový objekt s centrálním schodišťovým prostorem propojujícím byty s ulicí a zahradou. Na hřebeni střechy je schodiště zakončeno skleníkem sluneční lázně – typickým prvkem rezidenční architektury zahradních satelitů v období 1.republiky. Objekt má výhradně bytovou dispozici, kterou je ale možno upravit na kancelářskou, nicméně už bez možnosti vytvoření podmínek pro moderní komunitní život – chybí otevřený flexibilní prostor.

Představa investora připojit ze západní strany nízkopodlažní objekt pro další funkce – pošta, policie, je zejména z pohledu nedostatku financí pochopitelná.

Bytový dům byl koncipovaný jako solitérní objekt v zahradě. Každá, jakkoliv citlivá, přístavba tento koncept nashodí. Postavením dalšího objektu do ulice se posiluje koncept ulice a oslabuje význam zahrady. Myslíme si, že ulice v tomto případě není schopna vytvořit vhodné podmínky pro nástup do radnice – řídicí jednotky města, posílené v tomto případě o další občanskou vybavenost. Chybí náměstí – veřejný prostor ve kterém občané mohou koexistovat se svými sousedy. Ulice je vytlačuje zpět do svých rezidencí nebo za dalšími aktivitami. Střecha ani objem nízkopodlažní přístavby nebude žádným přínosem pro vilovou zástavbu Karlštejské ulice.

ŘEŠENÍ:

Vilový objekt Tišnovských je sice skvělou ukázkou meziválečné zástavby Černošic, archetypálně se však neshoduje ze zadáním investora – vytvořit objekt reprezentativního sídla nové radnice – radnice, která by se neměla tvářit jako bytový dům z 30let!

Zahrada vily Tišnovských by už neměla mít status soukromé zahrady, ale měla by naplnit představu veřejného prostoru bezpečného a dostatečně velkorysého k umístění vstupů do aktivního parteru. Černošice byly a pravděpodobně i zůstanou zahradním městem s dobrou dostupností do Prahy. Soustředěním všech funkcí (úřad, samospráva, knihovna, pošta, policie, CzechPoint) do jednoho – stávajícího objektu rozšířeného na úrovni zahrady o otevřený flexibilní prostor (přidáním plně proskleného „límečku“) umožňuje:

1. vyniknout původnímu objektu
2. dostatečně jasně reflektuje přidané hodnoty a nové funkce
3. obrací objekt pro návštěvníky s přístupem ze zahrady při zachování formálního i reprezentativního vstupu z ulice (zaměstnanec)

4. povyšuje soukromou zahradu na veřejný park a umožňuje přístup k protékající říčce Švarcavě
5. využití střechy límečku pro leknínové jezírko nebo extenzivní střešní zahradou nepřidává žádnou zastavěnou plochu do řešeného území naopak vytváří novou ekologickou hladinu (v případě leknínového jezírka dokonce ochlazuje interiéry ve stávajícím objektu a nahrazuje retenci dešťové vody na řešeném pozemku)
6. maximální bezbariérovost všech provozů

HRUBÝ VÝKAZ VÝMĚR a ODHAD STAVEBNÍCH NÁKLADŮ:

Rekonstrukce vily: cca- 4600m³, zastavěná plocha -315m², odhad stav. nákladů - 6mil Kč.- bez DPH
 Přístavba: cca- 1800m³, zastavěná plocha -520m², odhad stav. nákladů -10mil Kč,- bez DPH
 Zahrada: zpevněná plocha cca- 960m², odhad stav. nákladů - 1mil Kč,- bez DPH
 Počet parkovacích stání: 30míst

Rekonstrukce:

Bourací práce včetně odvozu staveništní sutě
 Sanace konstrukcí a povrchů
 Nové svisle konstrukce
 Výplňové konstrukce (nové dveře, okna repase)
 Zateplení a úprava krovu a střešní krytiny (střešní krytina repase)
 Čistění a oprava fasády
 Technologie, řemesla,
 výtah

Přístavba:

Výkopy, drenáže
 Nové svisle i vodorovné konstrukce
 Fasáda (alu)
 Instalace

Zahrada: 1mil Kč,-

Odstranění plotu
 Úprava parkoviště a terénní úpravy
 Nové parkoviště a zpevněná plocha
 Lávka přes Švarcavu
 Úprava parku – mobiliář

POZNÁMKA:

Uvedené splnění podmínky maximálních stavebních nákladů (16mil bez DPH), je možné jenom za předpokladu - zejména v případě rekonstrukce - rezignování na nejnútnejší opravy instalaci a konstrukci v havarijním stavu. V případě dostavby jde o pokles na nejnútnejší minimum k splnění základních hygienických potřeb na dané typologické proozy.

CELKOVÝ VÝKAZ PLOCH

1.	plocha kanceláří úřadu	514,2
2.	chodby a koridory	65,2
3.	tech. Zázemí - kotelna, sklady / archiv	148,3
4.	ostatní plochy - čekárny + info, kuchyňky, toalety	195,9
5.	plocha ostatních funkcí	
	pošta	190
	policie	160,4
	knihovna	259,8

Dne 03/08/12 v Praze

Za autory projektu: Ing Arch Peter Sticzay-Gromski



VÝKAZ PLOCH DLE FUNKCE A PODLAŽÍ

	název	užitná plocha (m2)
suterén	policie	160,4
	kanceláře	47,8
	administrativa	10,9
	zasedačka	17,7
	čekárna	17,1
	šatny se sprchami	12,6
	toalety	12,3
	sklady	12
	chodby	30
	pošta	190
	knihovna s kavárnou	259,8
	knihovna	218
	kavárna	37,5
	sklad	4,3
	radnice	107
checkpoint + podatelna	10,8	
vstupní hala	31,7	
toalety	22,2	
kotelna / archiv	19,7	
chodby + výtah	22,6	
přízemí	radnice	239,2
	stavební úřad	26,4
	vedoucí stav. úřadu	15,5
	asistentka	12,6
	čekárna + info	15,3
	odbor soc. věcí a zdrav. + odbopr dopravy	20,9
	odbor školství a cest. ruchu + inf. kancelář	27,3
	právní a personální oddělení	14,1
	poplatky	26,6
	pokladna	15,6
	čekárna + info	21,6
	toalety	6,1
	sklad / archiv	5,6
	sklad / archiv	6,8
chodby + schodiště	24,8	
1.patro	radnice	234,4
	kancelář OISM	42,5
	vedoucí OISM	19,8
	jednací místnost pro 4 os	6,4
	čekárna + info	15,3
	kancelář starosty	31,1
	asistentka starosty	14,5
	stavební úřad	16,2
	čekárna + info	21,6
	velká zasedací místnost	37,8
	kuchyňka	10,7
	toalety	6,1
	sklad / archiv	5,6
chodby	6,8	
2.patro	radnice	229,3
	finanční odbor	26,4
	vedoucí fin. odboru	19,8
	mzdová účetní	15,6
	čekárna + info	15,3
	kancelář místostarosty	20,3
	tajemník	14,2
	odbor územního plánování	49,5
	čekárna + info	15,2
	malá zasedací místnost	21,6
	kuchyňka	8,7
	toalety	6,1
	sklad / archiv	5,6
chodby	11	
podkrovní	radnice	120
	kancelář informatiky + serverovna	15
	část archivu	105
radnice spolu		929,9