

Návrh studie řešení
stavebních úprav a přístavby
vily Karlštejnská v Černošicích

textová část



III textová část | A

zdůvodnění základních principů navrhovaného řešení

Urbanistický rozbor

Parter stávající vily C 259 a k ní náležící zahrada v současnosti tvoří potenciální významný a elegantní veřejný prostor v srdci Černošic. Lokalita se nachází v blízkosti čerstvě zrekonstruované části města určené především pro pěší. Tato oblast je bohatá na městský život, obsahuje služby, stanice veřejné dopravy (vlak, autobus), obchody, cukrárny, každý týden se zde konají farmářské trhy.

Náš cílem je další rozšíření této veřejné sféry a vytvoření nového multifunkčního komunitního centra obce zahrnující Městský úřad, knihovnu, stanici Městské Policie a pobočku České pošty. Dále prostory pro Czech point, matriku a řadu dalších funkcí zasazených v krásném nově otevřeném veřejném parku, který bude zahrnovat velkorysé dětské hřiště i prostory pro odpočinek.

Navrhujeme zcela odstranit stávající oplocení obklopující zahradu a vytvořit nové pěší propojení skrz parcelu. Malé lokální úpravy stávajících úrovní terénu umožní pěší bezbariérový přístup do nově vzniklého centra ze všech směrů. Bublající potok Švarcava, který prochází podél severního okraje areálu bude viditelný pro veřejnost a poskytne báječnou příležitost pro pikniky a klidná zákoutí pro relaxaci.

Nová veřejná budova se stane ústředním bodem pro každodenní život v Černošicích a nový park bude tvořit nový genius loci, který si budou moci vychutnat všichni obyvatelé a návštěvníci Černošic bez rozdílu věku a schopností.

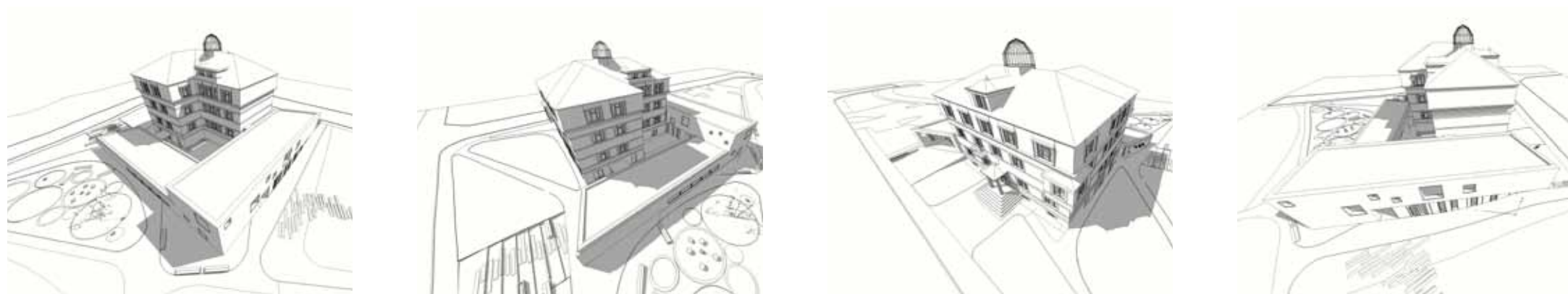
Koncept

Stávající budova je kvalitní architektonické dílo a tvoří přirozenou dominantu nové radnice. Navrhujeme provést jednoduchou renovaci její fasády a střechy. Barevnost navrhujeme bílošedou pro fasádu a šedou pro střešní krytinu v souladu s mnohými historickými budovami v obci.

Stávající hlavní vstup do vily bude zachován a využíván jako jeden z přístupů pro obecní úřad. Další vstup bude poskytnut prostřednictvím nové přístavby, tento bude zároveň plnit funkci bezbariérového přístupu do obecního úřadu.

Cílem návrhu je elegantně vyřešit přístavbu tak, aby působila dojmem samostatného pavilónu usazeného v těsném sousedství stávající vily a zasazeného v rámci velkorysého veřejného parku. Architektonické řešení je koncepčně jednoduché, moderní a má být zároveň nadčasové a progresivní z hlediska trvale udržitelného rozvoje. Při pohledu z ulice nebo hlavních parkových ploch lze objem přístavby číst jako pouze jednopatrový lehce odsazený od stávající budovy. Propojení je realizováno pouze prosklenými krčky, které umožňují prolnutí prostor v nové přístavbě se starou vilou. Příkladem je prostor komunitního centra, který je tímto průhledným spojením navázán na prostory knihovny, parku a vnitřního dvora. Tímto vytváříme flexibilní kulturní prostor pro potřeby občanů Černošic.

hmotové schéma



Vnitřní prostory jsou navrženy tak, aby umožňovaly případné změny dispozic. Dbáme na vysokou kvalitu proslunění a prosvětlení všech důležitých místností.

Nová knihovna, umístěna v srdci parku, je prosycena rozptýleným přirozeným světlem z několika stran. Návštěvníkům bude poskytovat prostory čítárny a dětského koutku, malou terasu s výhledem do parku a "tajné" vnitřní nádvoří vytvořené v prostoru mezi vilou a novou přístavbou knihovny. Tento prostor bude poskytovat příjemné stinné posezení především během letních měsíců.

Každá část domu má jasně zdůrazněný vstup, pečlivě umístěný tak, aby byla zajištěna požadovaná samostatnost jednotlivých funkcí. Mohou fungovat samostatně, ale zároveň jsou logicky propojeny, aby dohromady vytvořily fungující veřejný komplex. Vchody jsou umístěny ze třech stran pozemku, aby byly pěší toky vyváženě rozloženy. Parkování je zajištěno podél komunikací a v rámci stávajícího parkoviště na západní straně pozemku, kde budou vyhrazena stání pro úřad, poštu a zabezpečená stání pro Městskou policii.

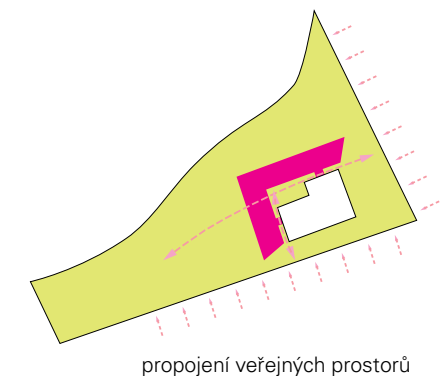
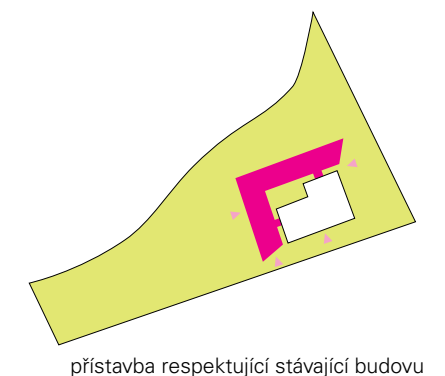
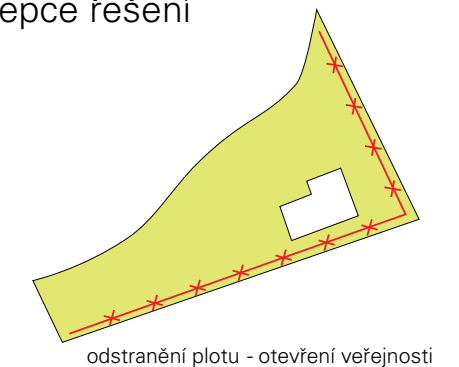
Rekonstrukce historické vily 259

Navrhujeme několik jednoduchých úprav vnitřních dispozic v rámci existující budovy za účelem naplnění potřeb radnice a s ní navazujících funkcí. Řada nenosných příček bude odstraněna, tak aby výsledné řešení zlepšilo vnitřní provozní cirkulaci. Centrální výtah a dimenze chodeb a místností umožňují bezbariérový přístup do všech částí budovy.

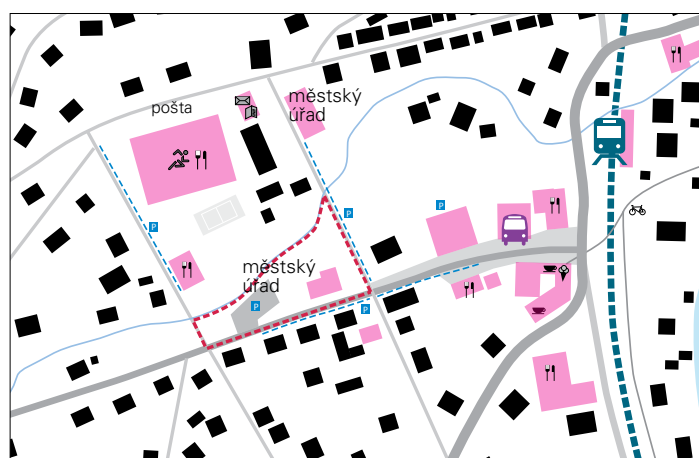
Dispozice jsou pečlivě navrženy s ohledem k vnitřnímu uspořádání nábytku a interiérového vybavení. Nově navržené vnitřní příčky budou z lehkých konstrukcí, tam kde to bude možné, navrhujeme renovovat existující dekorativní dveře, poničené budou nahrazeny novými. Elektrické rozvody, vytápění a ventilace bude navržena s ohledem na provozní náklady a životnost. Systémy požárního zabezpečení budou navrženy dle současných norem. Zabezpečovací systémy objektu, zejména alarmy, budou zabezpečovat okenní a dveřní otvory v přízemí a na konkrétních přístupných místech z exteriéru.

Navrhujeme nahradit existující střešní krytinu na bočních pohledových plochách střechy podobnými dlaždicemi tmavě šedé barvy. Z hlediska realizačních nákladů, eternitová krytina na nepohledových plochách bude zachována, budou nahrazeny jen poškozené dlaždice na základě stavebního průzkumu.

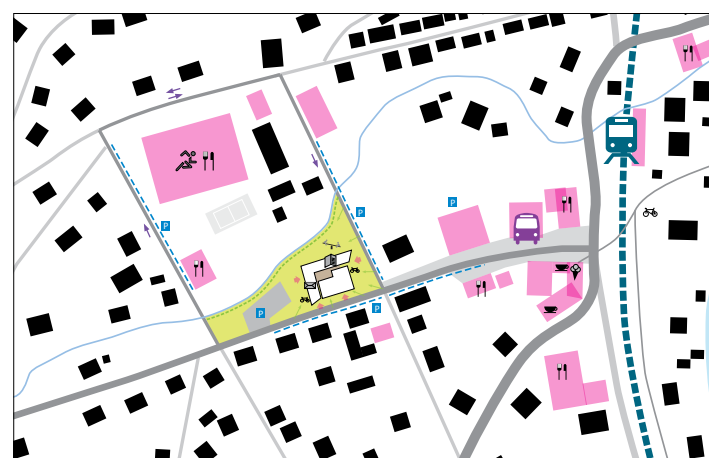
koncepce řešení



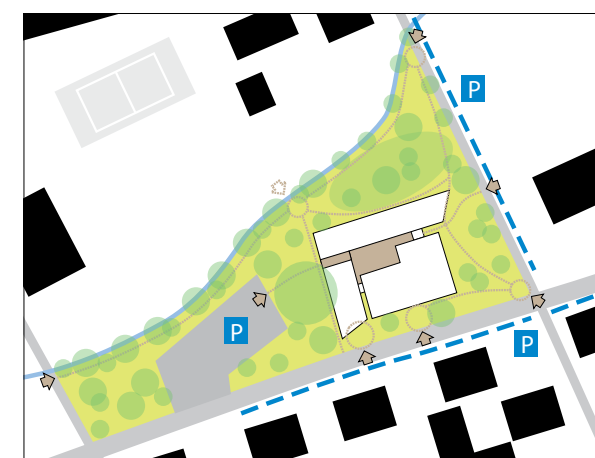
urbánní analýzy



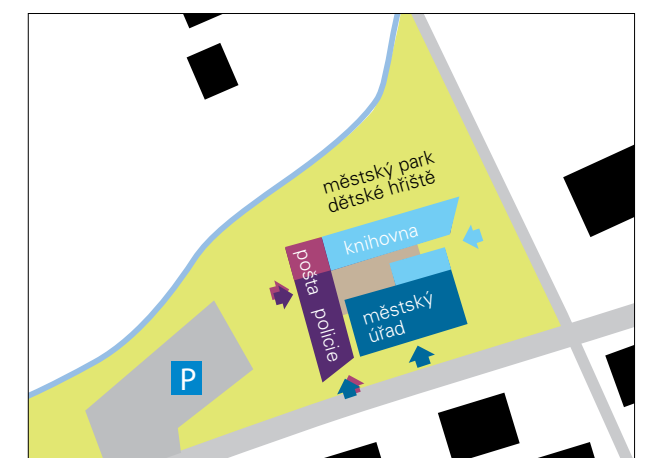
současná veřejná vybavenost



návrh budovy a komunikací



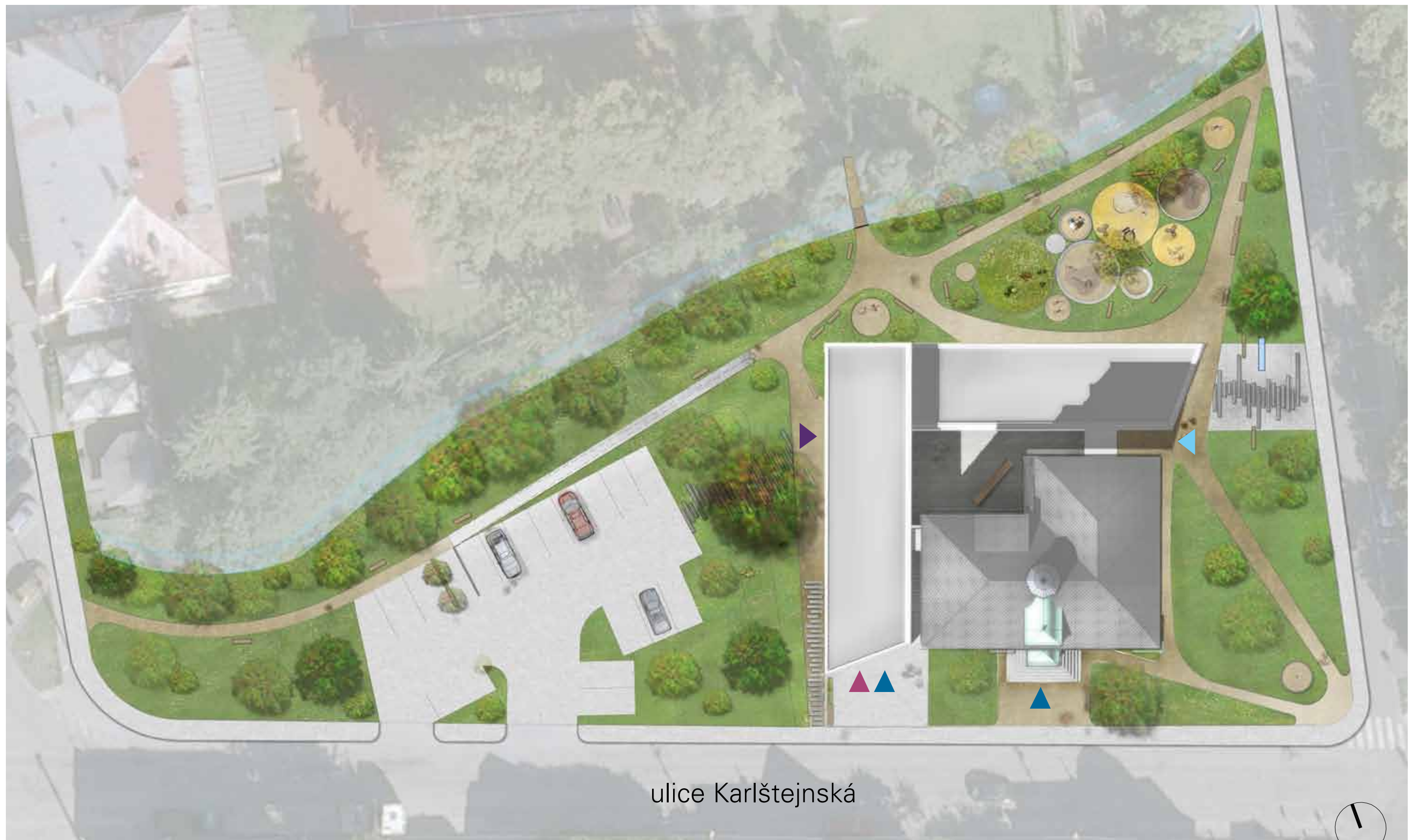
návrh parku a pěších stezek



návrh prostorového uspořádání budovy

III textová část | A

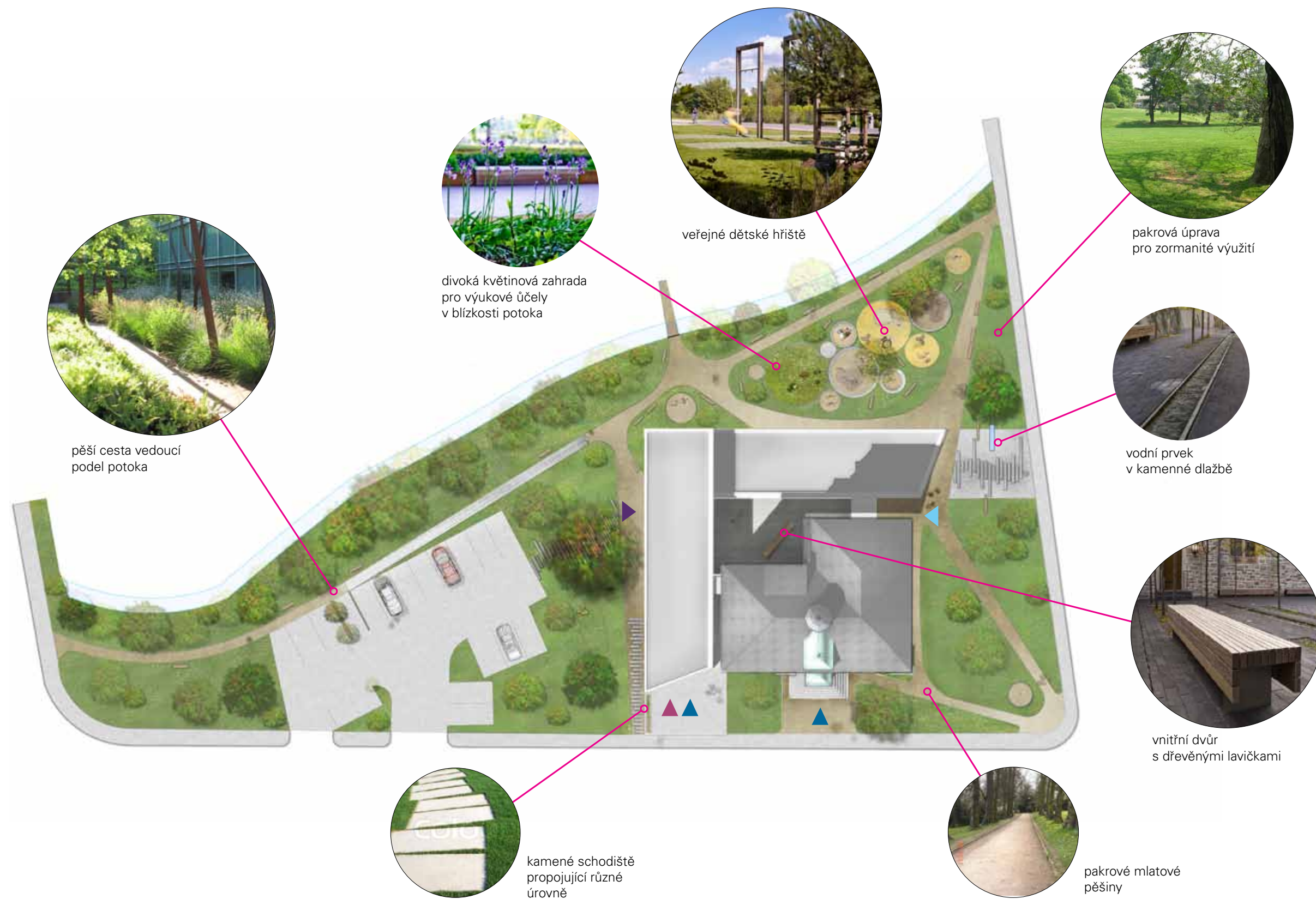
situace řešeného území



▶ vstup do městského úřadu ▶ vstup na poštu ▶ vstup na policii ▶ vstup do knihovny

III textová část | A

situace řešeného území



Fasády existující budovy budou lokálně opraveny a kompletně natřeny novým nátěrem. Barva fasády bude korespondovat s historickými budovami v Černošicích. Navrhujeme barvu sražené bílé s teplými odstíny. Oplechování a okapy budou v případě nutnosti nahrazeny novými díly a budou kompletně přetřeny.

Novostavba pavilonu

Novostavba pavilonu bude zahrnovat novou knihovnu, policii, postu, Czech Point a matriku. Budova je pečlivě navržena s ohledem na okolní terén, existující výšky stávající budovy a stávající zeleň, zejména vzrostlý ořech mezi budovou a parkovištěm na západní straně pozemku. Výkopové práce budou omezeny na nutné založení nových budov. Přebytek zeminy z výkopových prací bude využita na parkové úpravy. Na hraně pozemku bude odstraněn stávající plot a je navržen nový pěší vstup do parku při jihovýchodním rohu.

Konstrukční systém je tradiční. Založení na základových pasech s nosným obvodovým zdívem s tepelnou izolací a dekorativní omítkou. Případně je možné použít jako obvodové zdivo zhutněnou zeminu. Tato tradiční varianta je vhodná zejména z hlediska vztahu k životnímu prostředí a zároveň by poskytla přírodní estetiku pro fasádu domu sousedícího s parkem.

Rozměry oken jsou navrženy v souladu se standardními výrobními rozměry, rámy jsou dřevěné s izolačním dvojsklem.

Krčky mezi novostavbou pavilonu a stávající budovou jsou řešeny po stranách dřevěnými rámy s pevným zasklením. Konstrukce budou dilatačně odděleny.

Střecha bude řešena jako jednoplášťová střecha s obrácenou skladbou, oplechování a okapy budou z titanzinku. Zelené střechy jsou zamýšleny pokud by rozpočet dovolil jejich použití.

Parkové a krajinářské úpravy

Původní zeleň nabízí jedinečnou příležitost k vytvoření veřejného parku s velkým potenciálem. Rozsah navrhovaných zásahů zahrnuje odstranění stávající zdi, minimální změna stávajícího terénu, mlatovou úpravu veřejných pěšin a doplnění o keře a stromy.

V zahradě navrhujeme nové dětské hřiště. Část vybavení hřiště bude vytvořena v první fázi. V dalších fázích bude hřiště doplněno o divokou květinovou zahradu, místo pro odpočinek a piknik, které navazují na protékající potok Švarcava.

Velký potenciál do budoucnosti vidíme v plném dokončení dětského hřiště. Proto navrhujeme, že se budeme snažit pomoci při případném podávání žádostí na evropské dotace pro tento účel.

Jak byly naplněny požadavky zadání

Na základě vašich požadavků jsem pečlivě zvážili všechny prostorové potřeby a navrhli i několik potencionálních vylepšení, které pomohou zhodnotit celkovou funkčnost nové veřejné budovy. Hlavním důvodem vytvoření oddělené hmoty přístavby byl respekt ke stávající budově. Zároveň se domníváme, že minimalizace propojení stávajících konstrukcí s konstrukcemi navrhovanými eliminuje technické problémy, způsobené odlišným chováním obou budov. Zároveň náš návrh poskytuje i prostor pro případnou fázovatelnost projektových prací a tím i větší flexibilitu z hlediska rozpočtu. Otevření zahrady vily a její přeměna na veřejný park spolu s vytvořením nového dětského hřiště vytváří v našem projektu přidanou hodnotu, která zkvalitní stávající veřejný prostor obce.

III textová část | B



III textová část | C

výkaz ploch jednotlivých místností

Návrh studie řešení stavebních úprav a přístavby vily Karlštejnská v Černošicích						
výkaz ploch jednotlivých místností (m2)						
INSTITUTE	MÍSTNOST	SUTERÉN M2	PŘÍZEMÍ M2	1.PATRO M2	2.PATRO M2	SOUČET
MĚSTSKÝ ÚŘAD	ARCHIV	40.0				
	KOTELNA	7.3				
	KANCELÁŘ IT.	17.0				
	SERVROVNA	6.2				
	WC	7.0				
	CIRKULACE	24.4				
	ČEKÁRNA		21.0			
	ČAJOVÁ KUCHYŇKA		4.7			
	WC		2.6			
	SPRCHA		1.7			
	KANCELÁŘ SÚ		20.0			
	KANC.ASISTENTKY SÚ		20.3			
	KANC. ŘEDITELE SÚ		18.8			
	ČEKÁRNA		8.1			
	POKLADNA		13.9			
	POPLATKY		20.0			
	CIRKULACE		21.0			
	ČEKÁRNA		27.5			
	UKLID		2.2			
	WC		2.9			
	WC		3.4			
	ODBOR soc. věcí, zdrav. a dopravy		25.5			
	ODBOR škol., kultury a cest ruchu...		22.5			
	CIRKULACE		37.5			
	CZECH POINT		14.8			
	ČAJOVÁ KUCHYŇKA		7.6			
	MATRIKA		13.0			
	ČEKÁRNA			20.9		
	ČAJOVÁ KUCHYŇKA			5.0		
	WC			2.6		
	SPRCHA			1.7		
	KANC. ASISTENTKY STAROSTY			16.9		
	KANC. STAROSTY			23.1		
	KANC. SÚ			18.9		
	ZASEDACÍ MÍSTNOST			47.4		
	CIRKULACE			18.8		
	DENNÍ MÍSTNOST			16.0		
	KANCELÁŘE OISM			49.6		
	KANC. VEDOUCÍHO OISM			19.8		
	WC			2.6		
	WC			2.6		
	ČEKÁRNA				21.0	
	ČAJOVÁ KUCHYŇKA				4.7	
	WC				2.6	
	SPRCHA				1.7	
	JEDNACÍ MÍSTNOST				20.0	
	KANC. PRAVNÍ A PERSONÁLNÍ				20.3	
	KANC. TAJEMNIKA A MISTOSTAROSTKY				18.8	
	KANC. ÚP				43.0	
	CIRKULACE				22.7	
	KANC. MZDOVÉ UČETNÍ				10.0	
	WC				3.0	
	WC				3.0	
	KANC. VEDOUCÍ ODBORU FINANČÍ				16.7	
	KANCELÁŘE ODBORU FINANČÍ				40.0	
	SOUČET	101.9	309.0	245.9	227.5	884.3

INSTITUTE	MÍSTNOST	SUTERÉN M2	PŘÍZEMÍ M2	1.PATRO M2	2.PATRO M2	SOUČET
KNIHOVNA	KNIHOVNA + DĚTSKÝ KOUTEK	171.6				
	WC	6.0				
	WC	6.2				
	KOMUNITNÍ CENTRUM	50.0				
	WC + ÚKLID	7.2				
	SKLAD	3.0				
	SOUČET	244.0	0.0	0.0	0.0	244.0
POLICIE	VSTUPNÍ HALA	51.4				
	KANCELÁŘ 1	14.0				
	KANCELÁŘ 2	11.7				
	KANCELÁŘ 3	11.7				
	KANCELÁŘ 4	18.9				
	SKLAD	5.5				
	CIRKULACE + SKLAD	48.9				
	SATNA Ž	7.5				
	SATNA M	7.5				
	WC	3.8				
	WC	3.8				
	ZASEDACÍ MÍSTNOST	22.6				
	SOUČET	207.3	0.0	0.0	0.0	207.3
ČESKÁ POŠTA	VSTUPNÍ HALA	4.3				
	ROZRAZOVACÍ MÍSTNOST	33.0				
	CIRKULACE	3.4				
	ČEKÁRNA		17.5			
	HLAVNÍ PROSTOR POŠTY		67.5			
	CIRKULACE		7.6			
	DENNÍ MÍSTNOST		24.0			
	WC		3.1			
	WC		2.9			
	ÚKLID		1.7			
	SOUČET	40.7	124.3	0.0	0.0	165.0

III textová část | D

celkový výkaz ploch v členění

Návrh studie řešení stavebních úprav a přístavby vily Karlštejnská v Černošicích					
celkový výkaz ploch v členění (m2)					
INSTITUTE	1 KANCELÁŘE	2 OSTATNÍ FUNKCE	3 CHODBY	4 TECHNICKÉ ZÁZEMÍ	CELKEM
MĚSTSKÝ ÚŘAD					
SUTERÉN	17	40	21.8	23.5	102.3
PŘÍZEMÍ	163.2	39	102.8	0	305.0
1.PATRO	128.3	77.7	39.7	0	245.7
2.PATRO	148.8	41.4	41.1	0	231.3
CELKEM	457.3	198.1	205.4	23.5	884.3
KNIHOVNA					
SUTERÉN	0	244	0	0	244.0
CELKEM	0.0	244.0	0.0	0.0	244.0
POLICIE					
SUTERÉN	56.3	96.6	48.9	5.5	207.3
CELKEM	56.3	96.6	48.9	5.5	207.3
ČESKÁ POŠTA					
SUTERÉN	0	37.3	3.4	0	40.7
PŘÍZEMÍ	0	116.7	7.6	0	124.3
CELKEM	0.0	154.0	11.0	0.0	165.0
CELKEM	513.6	692.7	265.3	29.0	1,500.6

III textová část | E

hrubí výkaz výměr a propočet nákladů

Stavební úpravy a přístavba stávající budovy v ulici Karlštejnská 259
Předběžný rozpočet
Srpen 2012

	množství	cena/jednotk	přístavba	stávající	celkem
		CZK/jednotka			CZK
Demolice vnitřní					180,000
Demolice plotu					60,000
Založení stavby					
Výkopové práce	280 m3	500	157,500		140,000
Opěrná stěna	7 m3	2,900	2,900		20,300
základy	57 m3	3,885	222,240		222,240
Konstrukce					
ŽB konstrukce	246 m3	5,738	1,411,548		1,411,548
Schodiště	2 ks	80,000	160,000		160,000
Střecha	431 m2	1,700	732,700		732,700
Facades	88 m3	3,000	264,000		264,000
obvodová stěna s rheinzinc obkadem	344 m2	2,200	825,600		756,800
obvodová stěna	105 m2	7,000	805,000		735,000
zasklení	585 m2	450	94,500	168,750	263,250
vnitřní stěny	8 m3	3,500	28,000		28,000
příčky	12 m3	7,300	64,096	20,000	84,096
stěny	30 m2	4,500	90,000	45,000	135,000
betonové konstrukce	93 ks	5,000	120,000	345,000	465,000
skleněné stěny	6 ks	20,000	120,000		120,000
Dveře					
Vnitřní					
Vstupní					
Povrchy					
nové podlahy	555 m2	1,200	666,000		666,000
staré podlahy - repas	958 m2	800		766,400	766,400
stěny - keramický obklad	205 m2	900	36,000	148,500	184,500
stropy	1,513 m2	350	194,250	335,300	529,550
rekonstrukce střechy	300 m2	350		105,000	105,000
rekonstrukce fasády stávajícího domu	500 m2	250		125,000	125,000
repasování stávajících oken	46 ks	6,000		276,000	276,000
Rozvody/příslušenství					
rozvody vody a kanalizace	1,513 m2	550	305,250	526,900	832,150
wc	18 ks	6,000	30,000	78,000	108,000
umyvadlo	18 ks	3,000	12,000	42,000	54,000
sprchový kout	5 ks	15,000		75,000	75,000
osobní výtah	1 ks	700,000		700,000	700,000
nákladní výtah	1 ks	250,000	250,000		250,000
Plynový kotel + zařízení kotelny + komín	1 ks	180,000		200,000	180,000
rozvody topení	1,513 m2	1,100	610,500	1,053,800	1,664,300
Plynová přípojka	1 ks	90,000		90,000	90,000
Rozvody elektřiny	1,513 m2	750	416,250	718,500	1,134,750
Pěší komunikace					300,000
terénní úpravy					200,000
zařízení kuchyně			50,000	150,000	200,000
Celková cena na rekonstrukci a přístavbu					14,218,584
náklady na projekční a konzultační práce					1,732,000
Celková cena					15,950,584

Zahmuto není:
1 Speciální požadavky na zakládání
2 DPH
3 Zařízení kanceláří

pozn.: celková cena je pouze hrubý cenový odhad na základě navrhované studie a bude konkretizován během dalších stupňů projektové dokumentace