



URBANISTICKÝ A ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

CENTRUM DOBŘICHOVICE

Listopad 2019

URBANISTICKÝ A ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT CENTRUM DOBŘICHOVICE

OBSAH DOKUMENTACE

TEXTOVÁ ČÁST

- 01 Urbanistické řešení – rozbor
Ideový urbanistický a architektonický koncept
Odhad investičních nákladů

GRAFICKÁ ČÁST NÁVRH

- | | | |
|---------|---|--------|
| 02 | Situace širších vztahů | 1:2000 |
| 03 | Koncepční schemata | 1:2000 |
| 04 | Celková situace ortofotomapa | 1:1000 |
| 05 | Situace parter | 1:500 |
| 06 | Situace dopravní schema | 1:500 |
| AREÁL 1 | | |
| 07 | Vizualizace - zákres z věže | |
| 08 | Vizualizace - zákres ulice východní | |
| 09 | Vizualizace - zákres ulice západní | |
| 10 | Vizualizace - průchod | |
| 11 | Vizualizace - průchod | |
| 12 | Městský úřad, knihovna, multifunkční sál - půdorys 1.NP | 1:250 |
| 13 | Městský úřad, knihovna, multifunkční sál - půdorys 2.NP | 1:250 |
| 14 | Městský úřad, knihovna, multifunkční sál - půdorys 3.NP | 1:250 |
| 15 | Městský úřad, knihovna, multifunkční sál - půdorys 1.PP | 1:250 |
| 16 | Městský úřad, knihovna, multifunkční sál - podélný řez | 1:250 |
| 17 | Městský úřad, knihovna, multifunkční sál - pohledy | 1:250 |
| AREÁL 2 | | |
| 18 | Vizualizace | |
| 19 | Areál 2 - ZUŠ - půdorys 1.NP | 1:250 |
| 20 | Areál 2 - ZUŠ - půdorys 2.NP | 1:250 |
| 21 | Areál 2 - ZUŠ - půdorys 3.NP | 1:250 |
| 22 | Areál 2 - ZUŠ - podélný řez | |
| 23 | Městský úřad - reference, materiály | |
| 24 | Knihovna - reference, materiály | |
| 25 | Sál - reference, materiály | |
| 26 | Parter - reference | |
| 27 | Foto lokality | |

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STUDIE

Název studie: Centrum Dobřichovice
Místo stavby: Dobřichovice, ulice 5. května
Charakter stavby: Novostavba

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE INVESTORA

Název: Městský úřad Dobřichovice,
zastoupený starostou ing. P. Hamplem
Adresa: Dobřichovice, Vítova 61, PSČ 252 29

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZPRACOVATELE

Název: Šafer Hájek Architekti s.r.o.
Autoři: ing.arch. O. Hájek, ing.arch. O. Kostřížová,
ing.arch. J. Koníř, spolupr. ing.arch. P. Lesenský
Adresa: Pod Radnicí 2a, 150 00 Praha 5
E mail: oldrich.hajek@sha.cz

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ - ROZBOR

Zadání investora

Město Dobřichovice je vlastníkem několika pozemků, které jsou pro účely této studie popsány ve dvou skupinách pozemků jako Areál 1, Areál 2. Zadáním investora je prověření možnosti umístit v Areálu 1 budovu městského úřadu, knihovny, informačního centra a multifunkčního sálu. Dále je součástí zadání propojení Areálu 1 s Areálem 2 tak, aby bylo možné využít multifunkční sál pro účely ZUŠ.

Rozbor lokality, charakter místa a okolní zástavby

Všechny pozemky Areálů 1 a 2 jsou součástí spíše městského bloku složeného z rozptýlené zástavby původních hospodářských objektů a některých novodobých rezidenčních a rodinných domů. Celý blok se nachází v centrální části Dobřichovic, mezi ulicemi 5.května, Palackého, Lomenou a Vítovou. Společenský život je v této lokalitě soustředěn do veřejného prostoru na rohu Palackého a 5. května, a do vlastní ulice 5. května.

Pozemky Areálu 1 tvoří souvislý úzký pruh mezi ulicí 5.května a ulicí Lomená, kde sídlí současná ZUŠ. Poblíž ZUŠ je tento pruh pozemků spojen přímým koridorem s rozšířeným veřejným prostorem ulice Palackého.

Potenciál lokality

Na první pohled zadání řeší pouze praktické aspekty života centra města Dobřichovice.

Autoři ale vnímají, že forma a umístění pozemků Areálu 1, spolu s navrženými funkcemi (radnice, knihovna, sál) představují unikátní možnost dotvořit a dokončit Centrum města Dobřichovice. Nejedná se o centrum města soustředěného kolem jednoduchého náměstí. **Centrum**

Dobřichovic již má a v budoucnu stále bude mít spíše charakter navzájem propojených koridorů veřejného prostoru s veřejnými a komerčními funkcemi a občanskou vybaveností k těmto koridorům přiléhající.

IDEOVÝ URBANISTICKÝ A ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

Urbanistický koncept – objekty v lineárním parku

Autoři si uvědomili, že charakter Areálu 1 má potenciál stát se takovým koridorem veřejného prostoru s přidruženými funkcemi občanské vybavenosti. Proto navrhují celý Areál 1 jako veřejný prostor - lineární park s městskou zelení - ve kterém jsou umístěny požadované funkce občanské vybavenosti: městský úřad, knihovna a multifunkční sál. Městský úřad je logicky umístěn u ulice 5.května, se samostatným vjezdem do podzemních garáží. Multifunkční sál je naopak umístěn na druhém konci pruhu pozemků Areálu 1 – v blízkosti ZUŠ (předpokládá se mj. využití studenty ZUŠ). Knihovna je potom situována mezi těmito dvěma objekty.

Urbanistický koncept – měřítko a kontext

Velikost tří nových objektů je v souladu s průměrnou velikostí okolních objektů ve výše popsaném bloku rozptýlené zástavby centrální části Dobřichovic. Jejich charakter vychází z charakteru okolních objektů se sedlovými střechami. Objekt městského úřadu – jako hlavní prvek navrhovaného souboru, je akcentovaný výškově i hmotově. Usazení tří nových objektů v parku, s komponovanou zelení mezi objekty vychází z charakteru sousedních parcel – vztahů objektů a vzrostlé zeleně.

Lineární park – základní veřejný prostor

Podélný charakter pozemků Areálu 1 a užití pozemků jako koridoru veřejného prostoru nabízí koncept lineárního parku. V našem chápání jde o intenzivně využívaný veřejný prostor těsně spojený s přilehlými novými budovami občanské vybavenosti.

Skupiny vzrostlé stromové zeleně jsou střídány s volnými dlážděnými plochami, uživatelsky přívětivě vybavené městským mobiliářem. Základní prvek zeleně je alej podél celé východní strany pozemku. Tato alej je navržena z jedlých kaštanů a podporuje lineární charakter veřejného prostoru. Alej v parteru lemuje zalomená „nekonečná“ lavička.

Dva prostory mezi jednotlivými objekty pracují v návrhu s relaxačními prvky, s významným uplatněním vody ve veřejném prostoru.

Design parteru je „vytažen“ přes celou šířku ulice 5.května a plocha silnice je srovnána do úrovně chodníků. Tím dojde jednak ke zklidnění provozu před městským úřadem a také ke zvýraznění čitelnosti tohoto významného místa v sídle.

Detailní řešení jednotlivých objektů

Městský úřad je situován v klíčové pozici ulice 5. května. V přízemí je prostorný foyer s navazujícími místnostmi – podatelna, příslušenství. Na rohu pak samostatně přístupné informační centrum. Objekt městského úřadu je navržen jako otevřený atriový, s výtahem, umístěným v prostoru dvorany.

Jednotlivé kanceláře, odbory jsou soustředěny kolem vnitřní dvorany. Přináší to větší přehlednost a lepší společenské kontakty. Ve 2.a 3.NP je z interiéru úřadu využit výhled na dominantní věž Dobřichovického zámku. „Čitelnost“ objektu radnice ve struktuře sídla a zvýraznění jejího působení v kontextu místa je dosaženo výrazným nárožním „věžovým“ prvkem i materiálovým řešením hlavní fasády objektu.

Knihovna – jako prostřední objekt, je navržena s větší plochou než požaduje zadání. Důvodem je idea knihovny jako komunitního centra, kde se kromě půjčování knih a hudebních nosičů může odehrávat také výuka občanů (jazyky, řemesla, atd.) všech generací. Provoz knihovny je umístěn převážně v přízemí, v návaznosti na venkovní klidové parkové oázy. Prostor je otevřen do patra (podkroví), kde mohou být umístěny studovny, případně další plochy s knihami. Otevřený prostor je tak přehledný, bezpečný, pro obsluhu dobře kontrolovatelný.

Multifunkční sál je umístěn na konci lineárního parku, v blízkosti ZUŠ. Může být tak využíván nejen pro potřeby divadelní společnosti a jiných kulturních a společenských aktivit, ale také jednoduchým způsobem pro studenty ZUŠ. Kapacita sálu 200míst. Na foyer sálu navazuje nezbytné příslušenství. Mezi objekty sálu a knihovny je umístěna malá kavárna, která může být provozně spojena jak se sálem, tak s vnějšími relaxačními plochami veřejného prostoru.

ZUŠ - rozšíření. Původně umístěné nové učebny ZUŠ v patře knihovny vyhodnotili autoři studie v tomto návrhu jako nevhodné. Pro celkový provoz ZUŠ je výhodnější, když vše bude soustředěno v jednom místě. Unikátní vzhled stávající budovy ZUŠ nesmí být narušen žádnou přístavbou. Proto návrh situuje nove učebny do samostatného pavilonu, odděleného od stávající budovy vstupním nádvoříčkem a propojeného proskleným koridorem, kam je navržen nový vstup do ZUŠ. U tohoto vstupu jsou umístěny nové WC a skříňky na osobní věci. Toto řešení nejen posiluje kapacitu ZUŠ, ale vytváří důstojný nástupní prostor do školy a vhodnější umístění příslušenství. Vstupní předprostor je možné využít např. na letní venkovní koncerty, výstavy výtvarných děl apod.

Koncept parkování

V rámci zpracování této studie byl stanoven potřebný počet parkovacích stání pro daný areál dle výpočtu ČSN 736110. Výpočet vychází z aktuálně dostupných podkladů o funkčním využití a hrubých a čistých podlažních plochách budov.

Plánovaný areál je dle ČSN možno zařadit do charakteru území skupiny A (obce do 5 000 obyvatel), s nízkou až dobrou úrovní kvality dopravní obsluhy, z čehož vyplývá koeficient **redukce počtu stání $K_p = 1,0$** .

Dle dat z registru vozidel MD (z roku 2015) bylo v Dobřichovicích registrováno cca 1400 vozidel, což odpovídá stupni automobilizace 403 na 1000 obyvatel, resp. $K_a = 1,01$. Vzhledem předpokládanému postupnému

Ve výpočtu je dále zohledněna skutečnost, že v průběhu dne (cca 7:00 -18:00) se předpokládá souběžné využití městského úřadu, knihovny a pouze omezeného využití víceúčelového sálu (maximálně 80 návštěvníků). Naopak plné využití víceúčelového sálu (až 200 osob) se očekává pouze ve večerních hodinách (cca 19:00-22:00). Je tedy možné zohlednit vzájemnou zastupitelnost jednotlivých stání v průběhu dne.

Na základě provedeného výpočtu dle platné legislativy bylo stanoveno, že v průběhu běžného využití areálu v denním období (7:00-18:00), je nutno pro daný záměr zajistit **minimálně 59 parkovacích stání**. V průběhu večerních hodin (za předpokladu maximálního využití víceúčelového sálu) je pak zapotřebí zajistit **minimálně 55 parkovacích stání**.

Studie umísťuje většinu potřebných parkovacích kapacit do 1.PP podlaží, prakticky pod většinu plochy pozemků Areálu 1. Vjezd i výjezd do podzemního parkingu je zajištěn rampou z ulice 5.května. V podzemí je umístěno 56 stání. 6 stání je situováno v prostoru mezi koncem Areálu 1 a ulicí Lomenou, převážně jako stání pro hendikepované. Navýšení parkovacích kapacit je možné dále v ulici Lomené. Tuto ulici, vzhledem k nepřehlednosti výjezdu na ulici Pražskou, by bylo vhodné upravit na jednosměrnou s výjezdem do ulice Vítové a doplnit zde další podélná stání.

Etapizace

Var.1

1 etapa –výstavba nové hasičské stanice v Areálu 3 (stávající městský úřad)

2 etapa – demolice objektů na pozemcích Areálu 1

3 etapa – výstavba nových objektů městského úřadu, knihovny a sálu.

Přístavbu a úpravy ZUŠ je možné realizovat samostatně kdykoliv.

Var. 2

1 etapa - zprovoznění stávající hasičské zbrojnice ze strany ulice Lomená

demolice zbývajících objektů Areálu 1

2 etapa - výstavba nového městského úřadu spolu s částí podzemního parkoviště
přestěhování úřadu do nového objektu

3 etapa - výstavba nové hasičské zbrojnice a rekonstrukce objektu ve Vítkové ul.
demolice stávající hasičské zbrojnice

4. etapa - výstavba knihovny a sálu se zbytkem podzemního parkoviště.

ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ

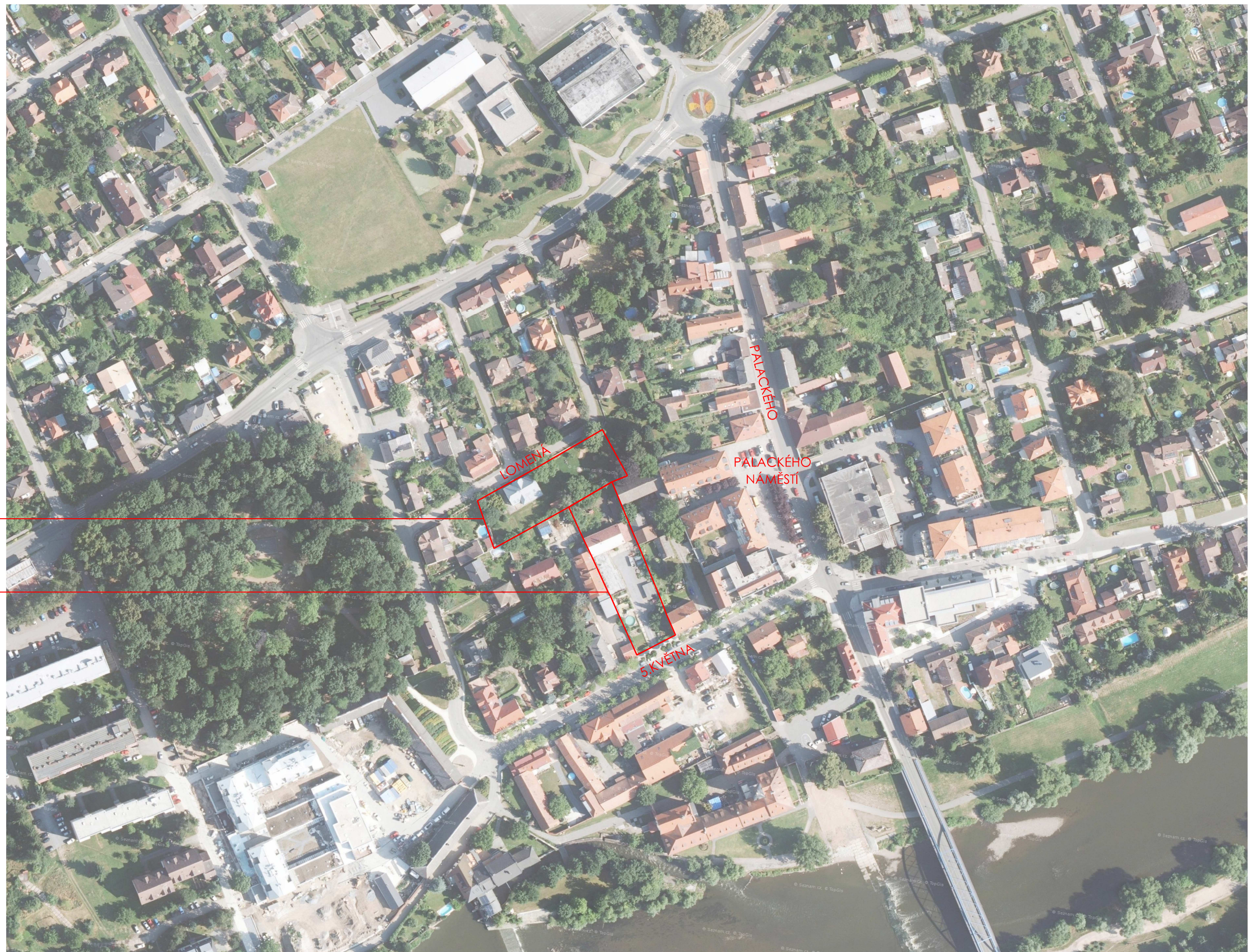
Podzemní podlaží	1 800m2	18 000	32 400 000
Městský úřad 1. NP – 3.NP	1 100m2	35 000	38 500 000
Knihovna	280m2	35 000	9 800 000
Sál (včetně technologie)	600m2	45 000	27 000 000
Zpevněné plochy	1 000m2	5 000	5 000 000
Zeleň	300m2	2 000	600 000
Přístavba ZUŠ	220m2	30 000	6 600 000
Celkem			119 900 000
Infrastruktura	5% z inv. nákladů		6 000 000
Celkem			125 900 000
Rezerva cca 10%		cca	138 500 000

V Praze 15.11.2019

Šafer Hájek Architekti s.r.o.
Ing.arch. Oldřich Hájek

AREÁL 2

AREÁL 1





URBANISMUS - RYTMUS

- rytmické řazení objektů formou a měřítkem vycházejících z okolních objektů
- pavilon přístavby ZUŠ v parku



VEŘEJNÝ PROSTOR

- pobytové meziprostory s vzrostlou zelení
- návaznost na funkce objektů
- lineární alej
- park/zahrada s pavilonem ZUŠ



PĚŠÍ PROPOJENÍ / PROSTUPNOST

- prostupnost bloku pro pěši
- propojení ulice 5.května s ulicí Lomenou
- přímé propojení do ulice Palackého
- možnost časové regulace (uzavíratelnost)

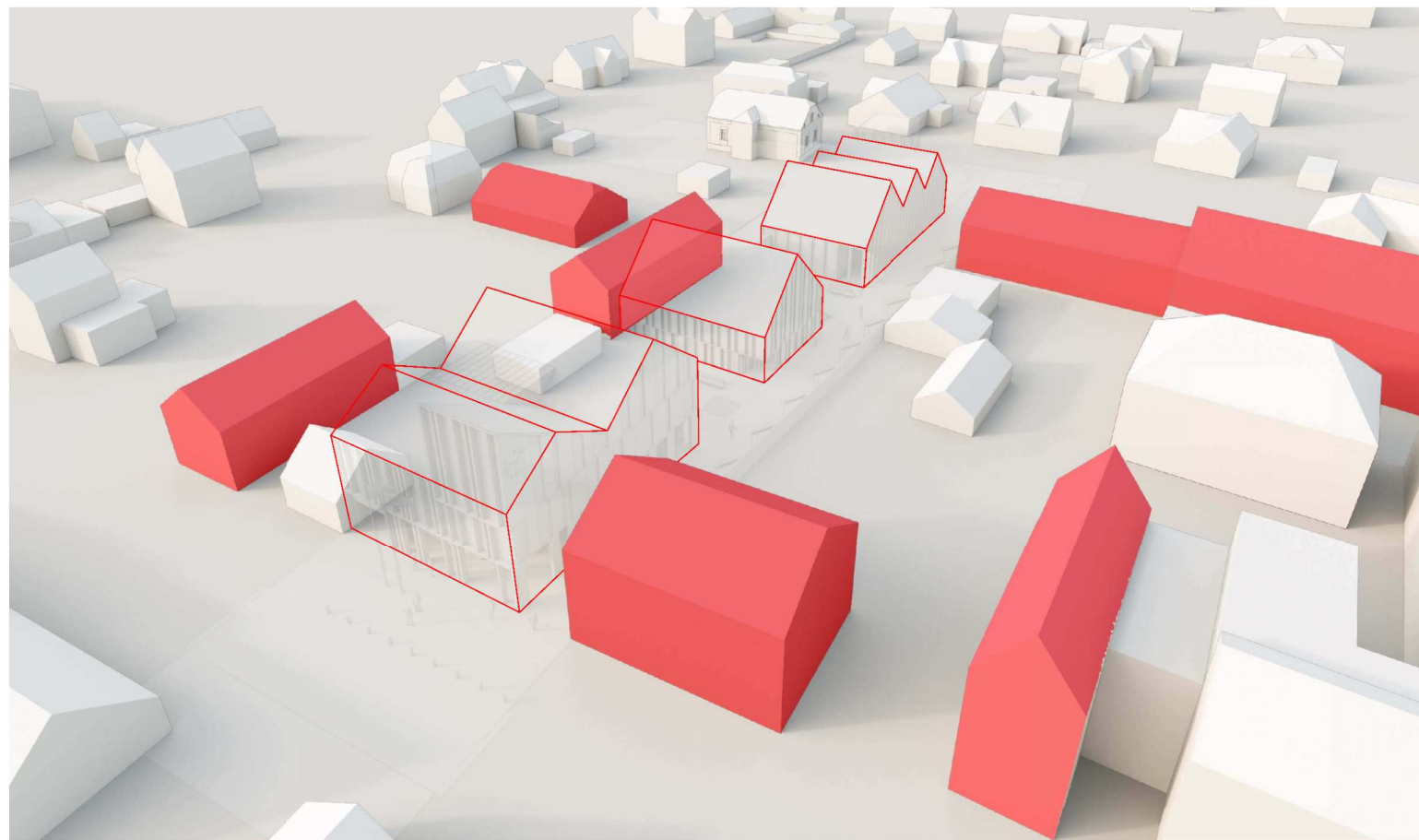


VÝHLED/DOMINANTA

- z objektu městského úřadu výhled na dominantu zámekské věže
- nárožní dominantu úřadu - modifikace věže

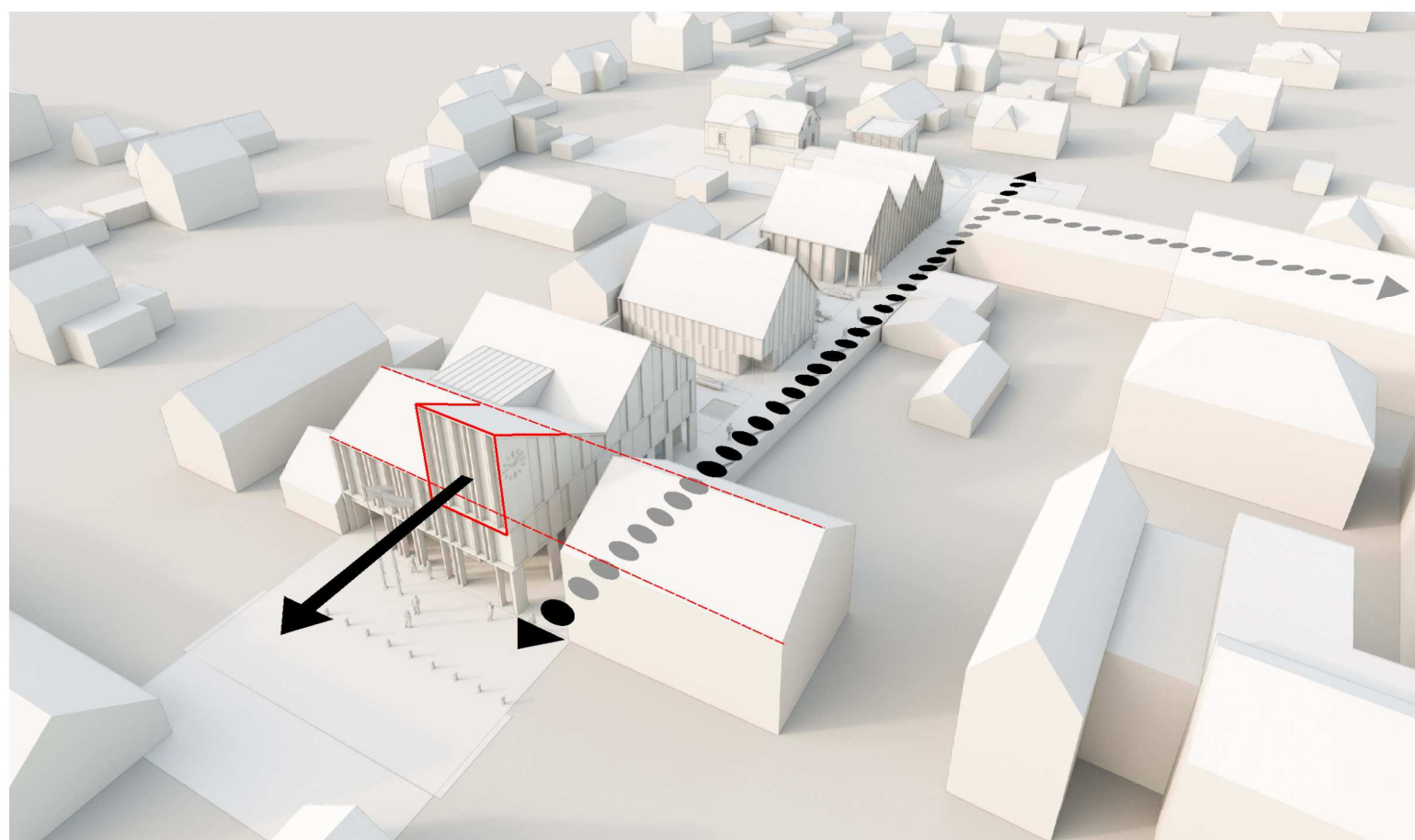
UVOLNĚNÍ PŘEDPROSTORU

- meze v rytmu ulice
- vytvoření důstojného předprostoru úpravou parteru
- dopravní zpomalení komunikace



URBANISMUS - RYTMUS

- rytmické řazení objektů formou a měřítkem vycházejících z okolních objektů
- pavilon přístavby ZUŠ v parku



PĚŠÍ PROPOJENÍ / PROSTUPNOST

- prostupnost bloku pro pěši
- propojení ulice 5.května s ulicí Lomenou
- přímé propojení do ulice Palackého
- možnost časové regulace (uzavíratelnost)

VÝHLED/DOMINANTA

- z objektu městského úřadu výhled na dominantu zámecké věže
- nárožní dominanta úřadu - modifikace věže

UVOLNĚNÍ PŘEDPROSTORU

- mezera v rytmu ulice
- vytvoření důstojného předprostoru úpravou parteru
- dopravní zpomození komunikace



VEŘEJNÝ PROSTOR

- pobytové meziprostory s vzrostlou zelení
- návaznost na funkce objektů
- lineární alej
- park/zahrada s pavilonem ZUŠ

PĚŠÍ PROPOJENÍ / PROSTUPNOST

- prostupnost bloku pro pěši
- propojení ulice 5.května s ulicí Lomenou
- přímé propojení do ulice Palackého
- možnost časové regulace (uzavíratelnost)



UVOLNĚNÍ PŘEDPROSTORU

- mezera v rytmu ulice
- vytvoření důstojného předprostoru úpravou parteru
- dopravní zpomalení komunikace







Příloha A : POŽADOVANÝ POČET PARK. STÁNÍ

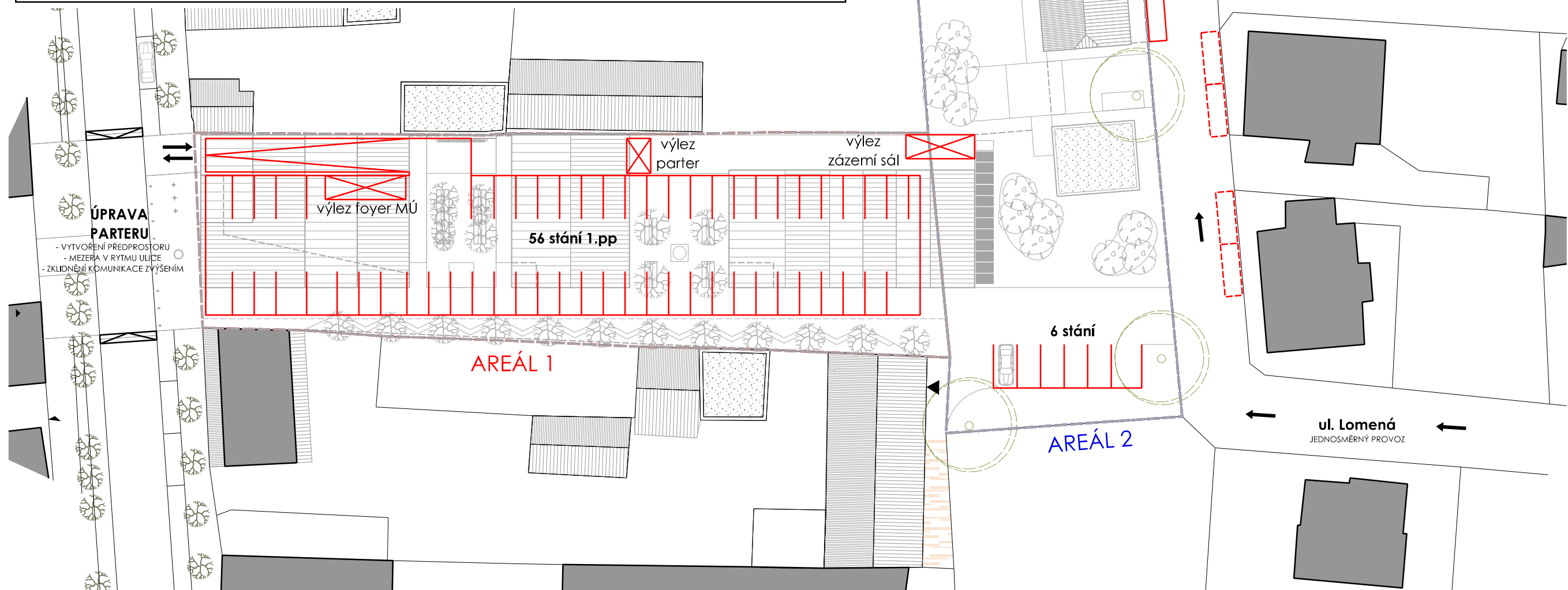
Klient: **Dobřichovice centrum**
Název: **Dobřichovice**
Lokalita: **Dobřichovice**
Velikost obce: **do 5 000 obyvatel**
Charakter území: **A**
Stupeň úrovně dostupnosti: **1**
Stupeň automobilizace: **1 : 2,0**

POŽADOVANÝ POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ DLE ČSN 73 6110														
OZNAČENÍ OBJEKTU	FUNKCE	ÚČELOVÁ JEDNOTKA	POČET ÚC. JEDNOTEK NA		DOPORUČ. PODÍL NÁVŠTĚV. STÁNÍ	HRUBÝCH JEDNOTEK	ČISTÝCH JEDNOTEK	PS - ZÁKLADNÍ POČET		Ka	Kp	PS - POČET POŽADOVANÝCH		
			1 ODSŤAVNÉ STÁNÍ	1 PARKOVACÍ STÁNÍ				ODSTAVNÝCH	PARKOVACÍCH			ODSTAVNÝCH	PARKOVACÍCH	CELKEM
Městský úřad *	Administrativa místního významu	m2 kancelářské plochy	-	30	70 %	1000	675	0,0	22,5	1,1	1	0,0	24,8	25
Knihovna *	Knihovna, hvězdárna	m2 plochy pro veřejnost	-	20	50 %	285	214	0,0	10,7	1,1	1	0,0	11,8	12
Víceúčelový sál **	Divadlo, koncertní síň	sedadlo	-	4	100 %	200	80	0,0	20,0	1,1	1	0,0	22,0	22
CELKEM												0	59	59
Víceúčelový sál ***	Divadlo, koncertní síň	sedadlo	-	4	100 %	200	200	0,0	50,0	1,1	1	0,0	55,0	55
CELKEM												0	55	55

* Běžný provoz (otevírací doba) se předpokládá 7:00 - 18:00

** Využití víceúčelového sálu v průběhu dne (7:00 - 18:00) se předpokládá omezené s maximální kapacitou do 80 osob.

*** Maximální využití víceúčelového sálu (200 osob) se předpokládá pouze ve večerních hodinách cca 19:00 - 22:00









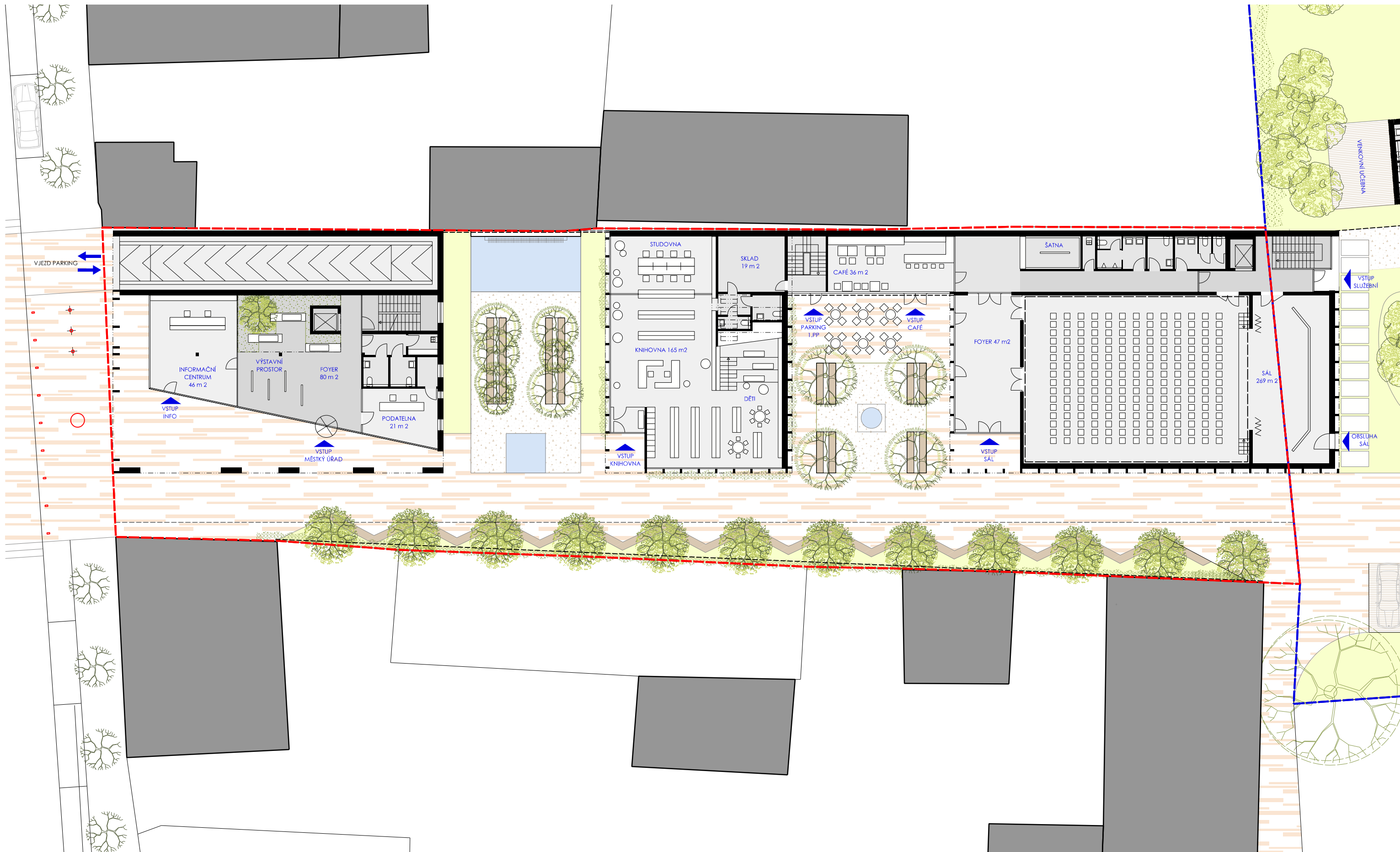


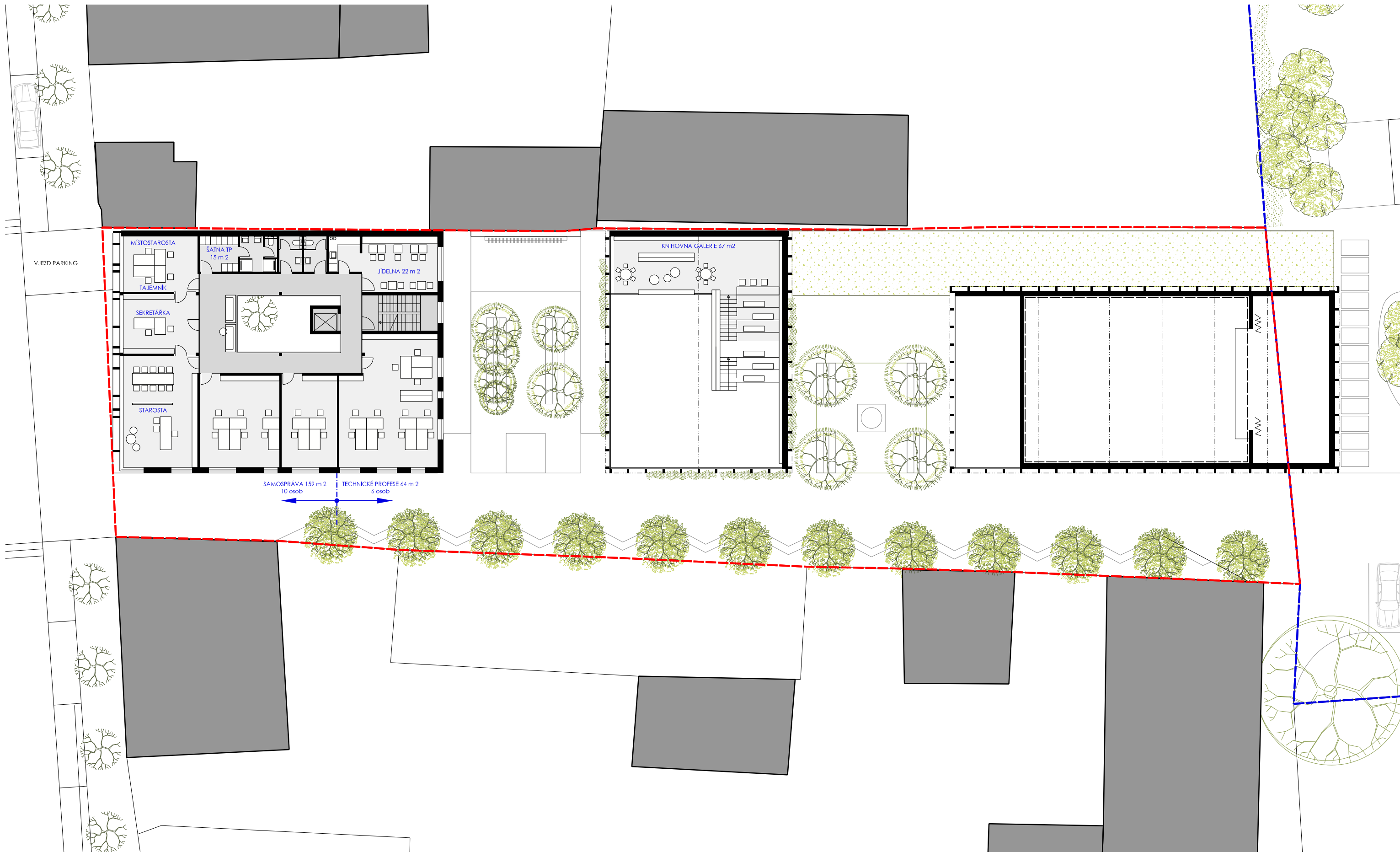




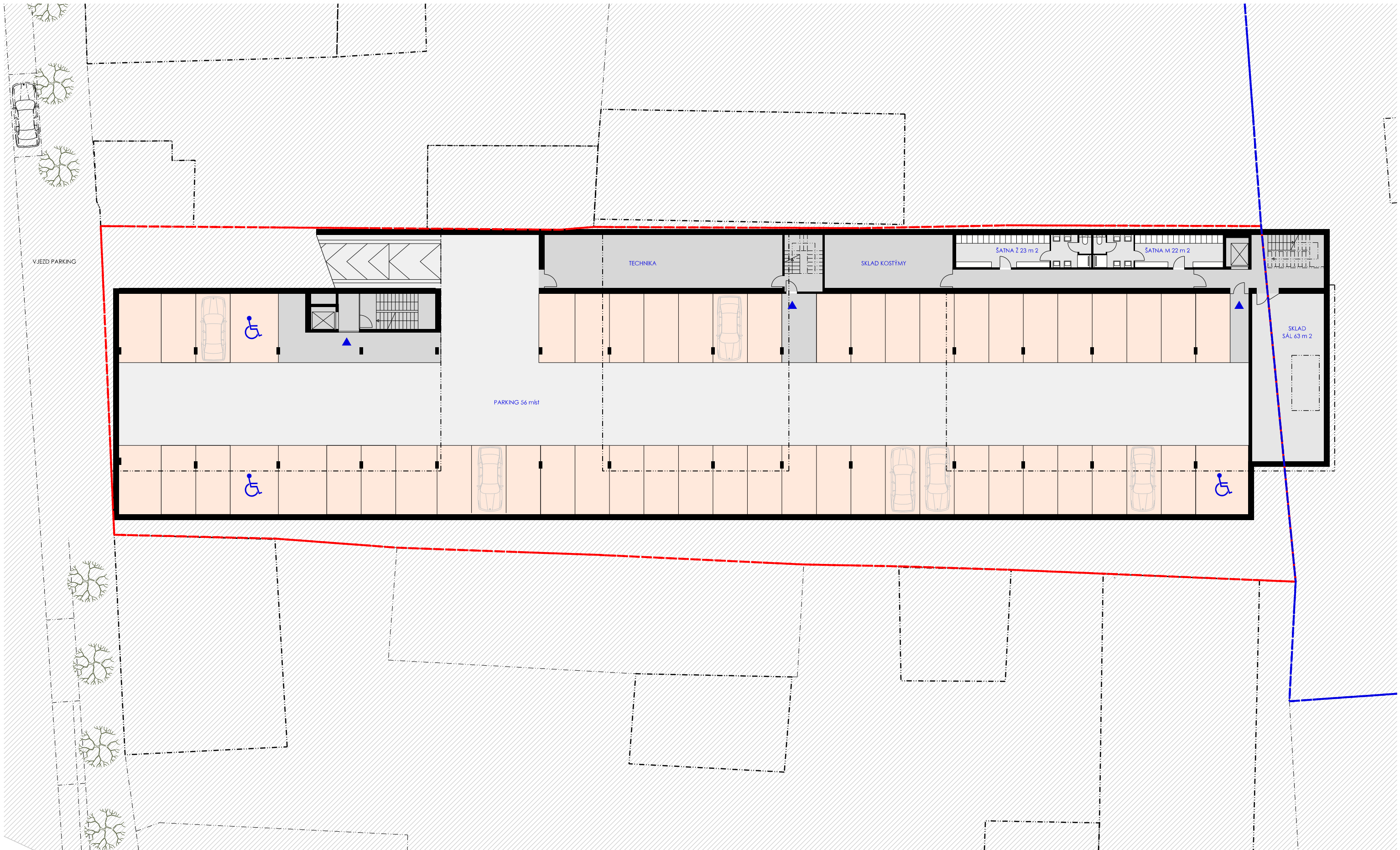


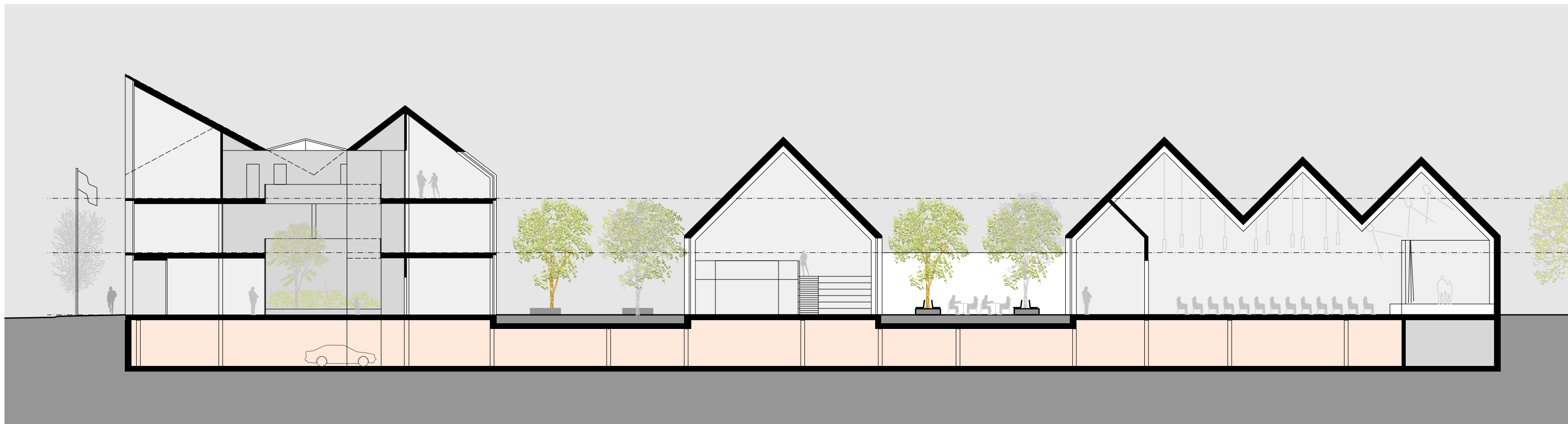






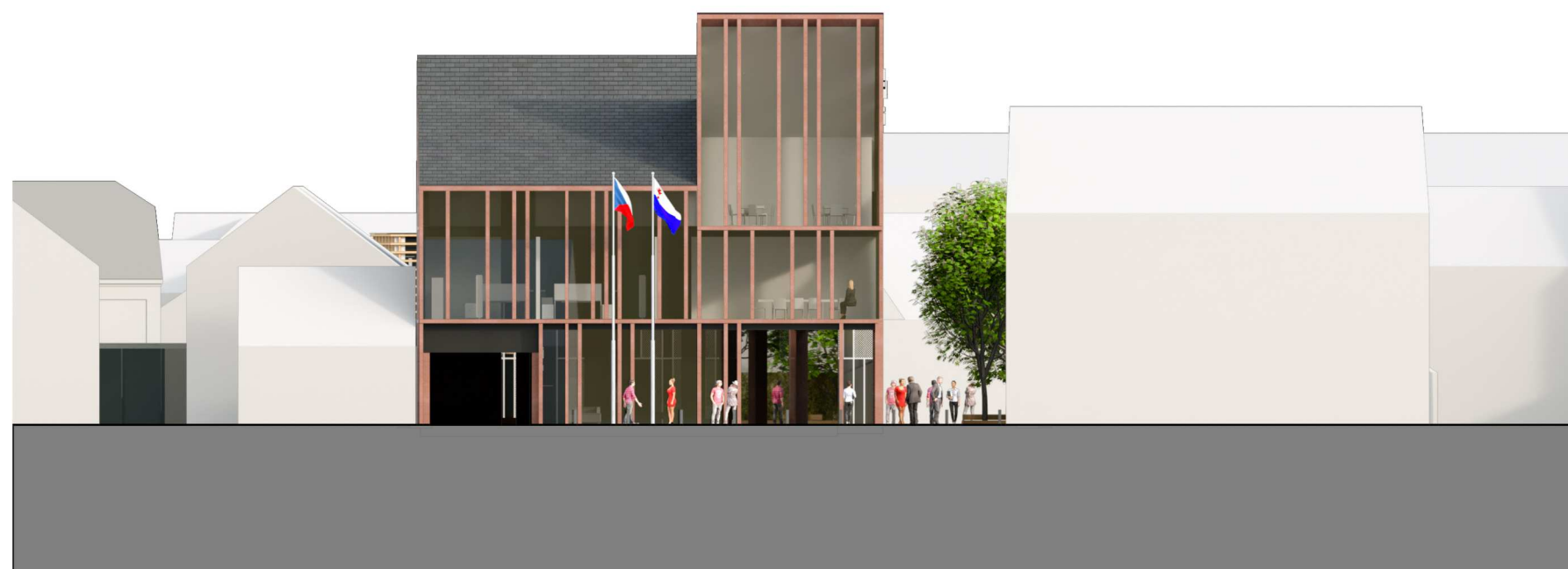








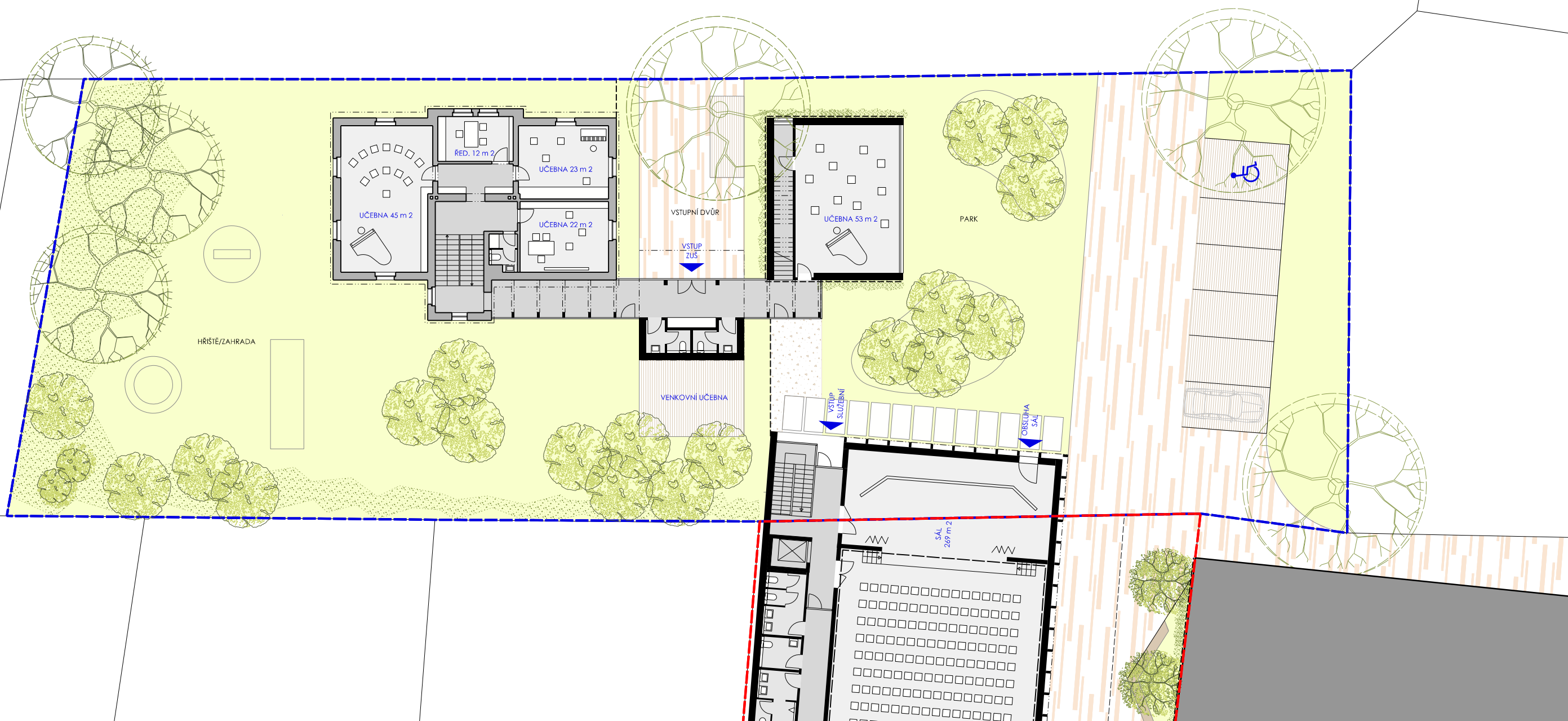
VÝCHODNÍ POHLED



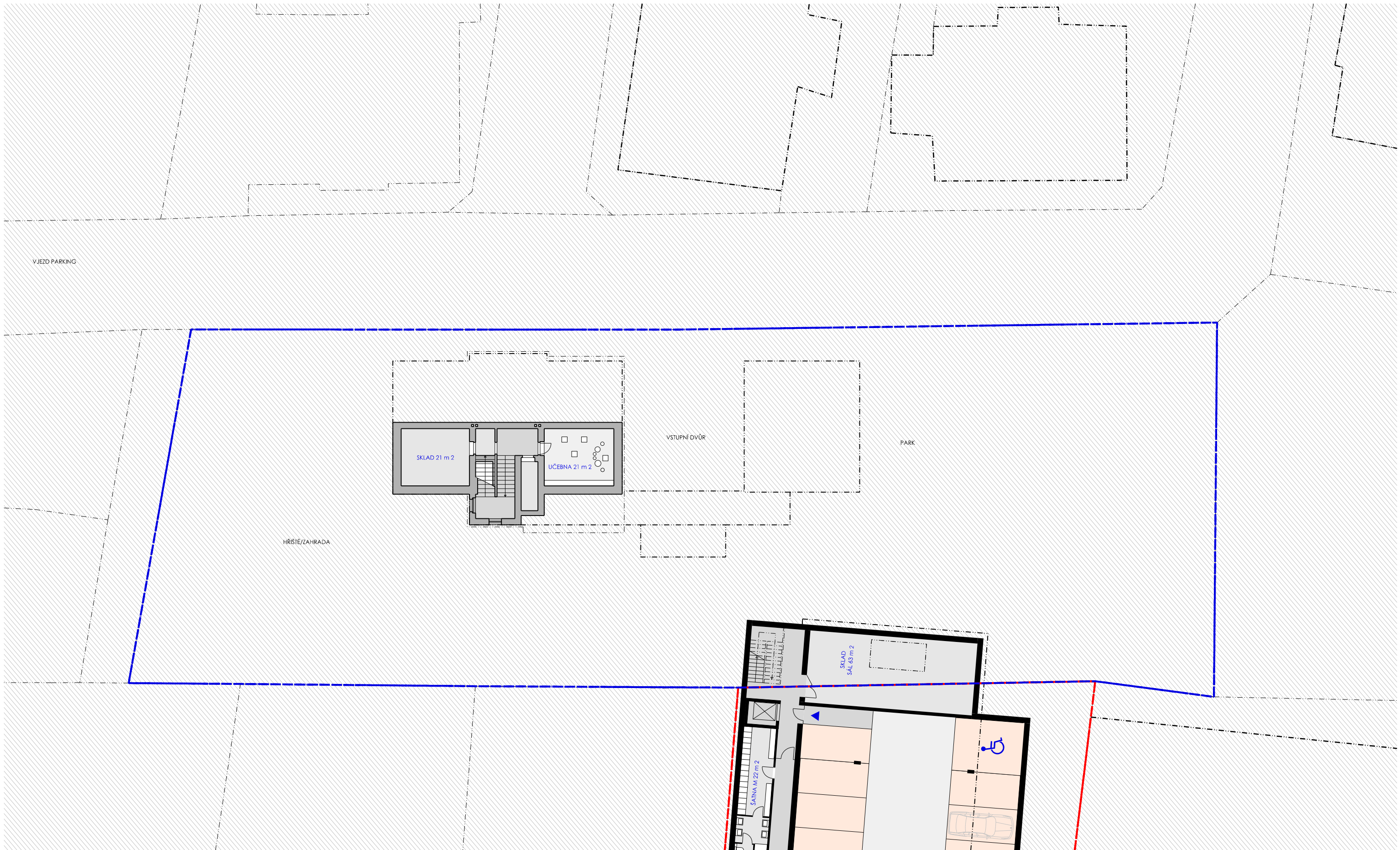
ULIČNÍ POHLED

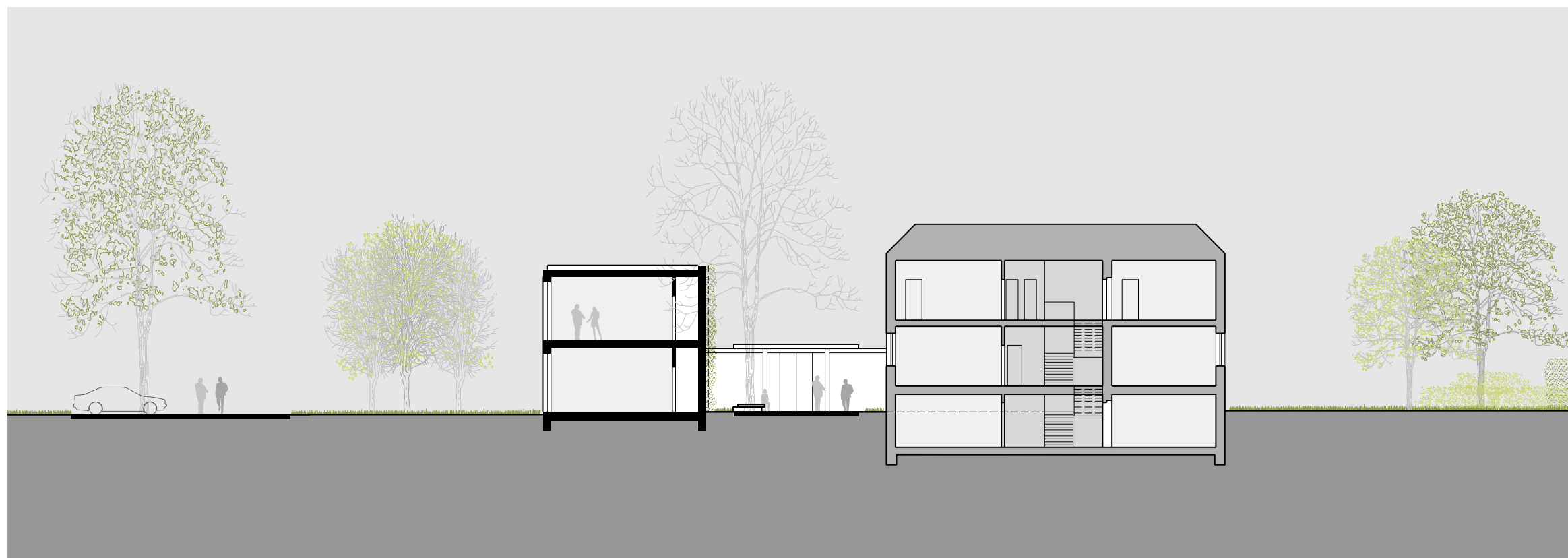


VJEZD PARKING







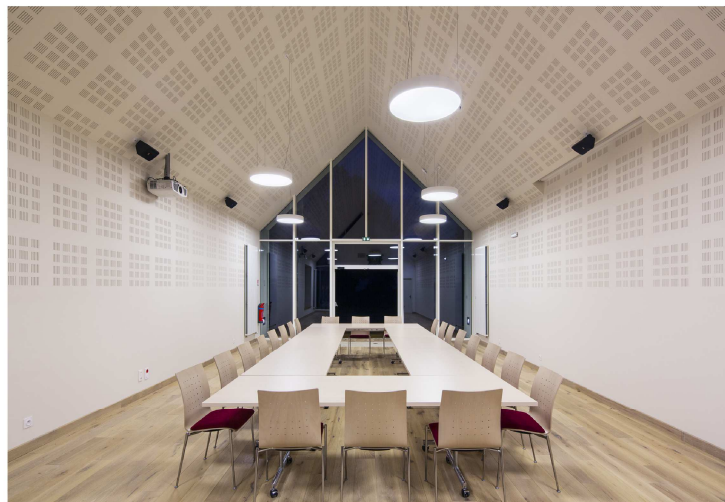




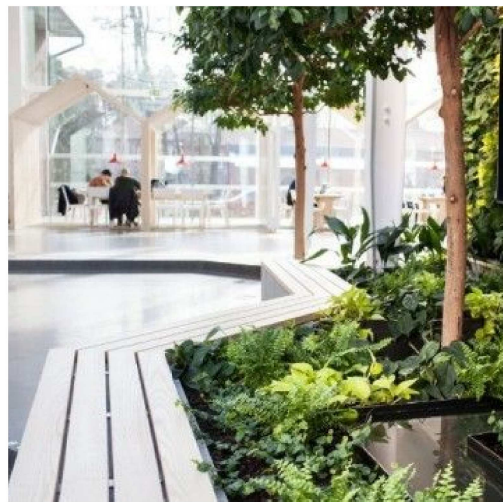
ZAPUŠTĚNÝ VSTUP



JEDNODUCHÁ FORMA



ZASEDACÍ SÁL



ZELENÉ ATRIUM



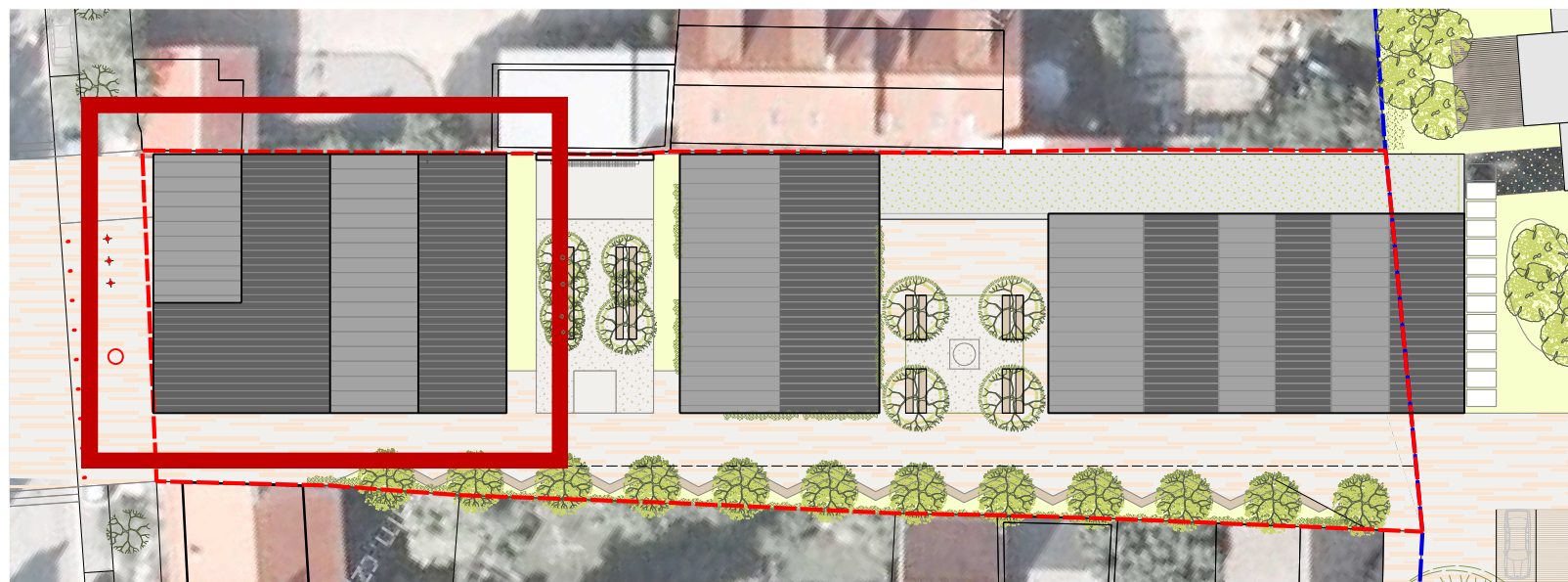
ČLENĚNÍ FASÁDY



SPOJENÍ KANCELÁŘÍ, ATRIA



SKICA ATRIUM





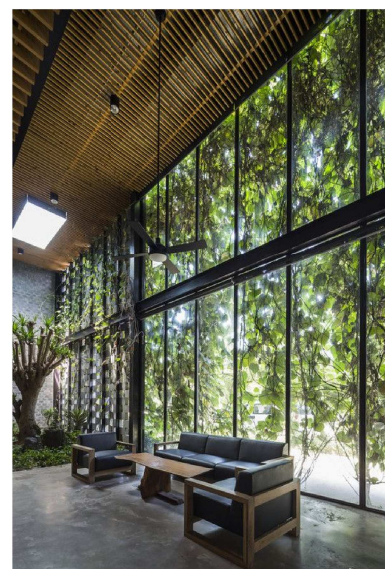
POHLEDOVÉ SPOJENÍ INTERIER X EXTERIER



INTERIER



SPOJENÍ ÚROVNÍ POBYTOVÝM SCHODIŠTĚM



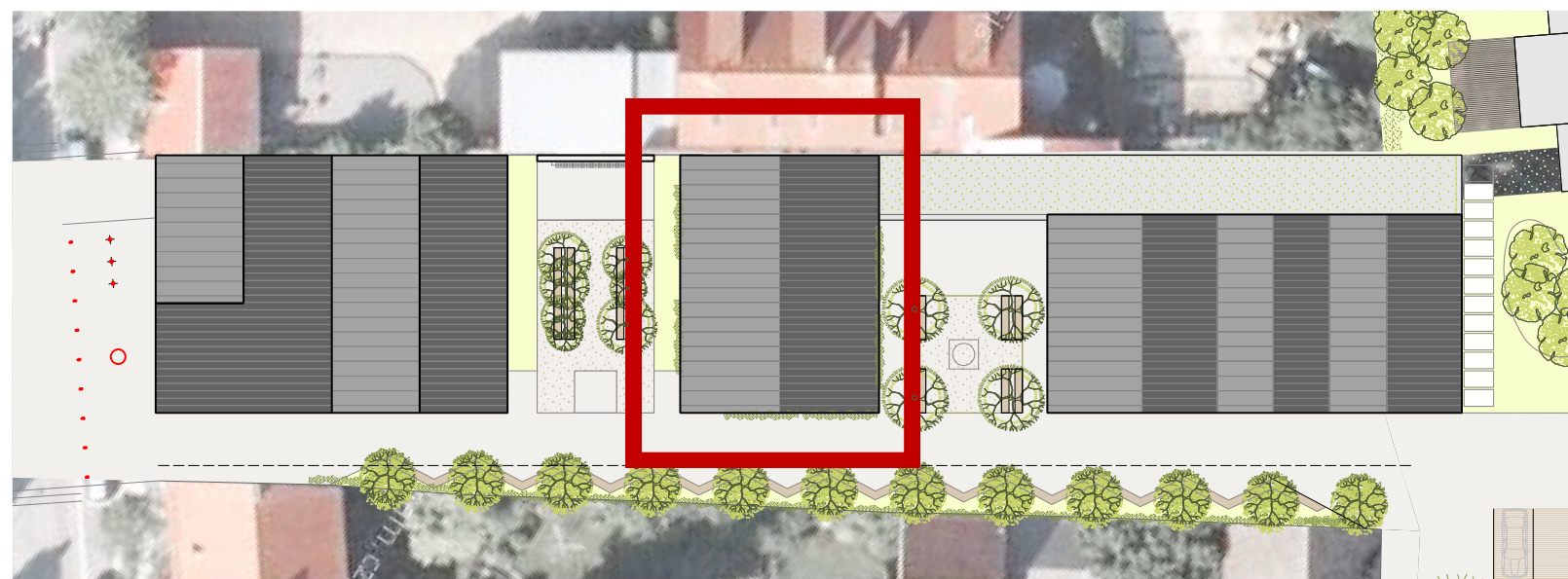
PRŮHLEDY PŘES ZELENOU FASÁDU



OTEVŘENÝ PROSTOR



SKICA INTERIER

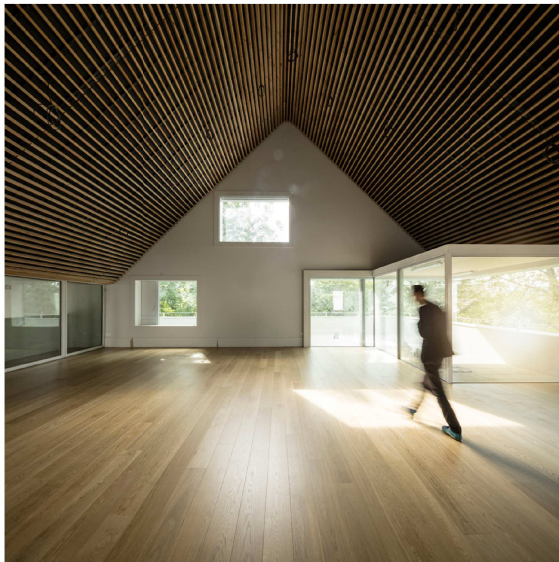
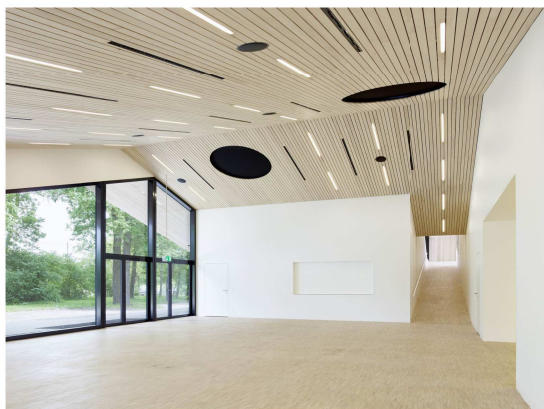




VSTUPNÍ FOYER

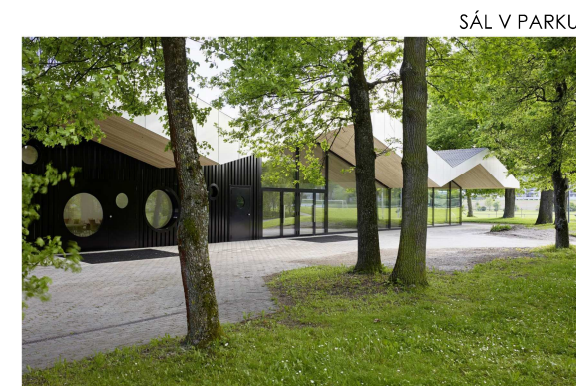


RYTMUS OBJEMŮ



INTERIER SÁLU

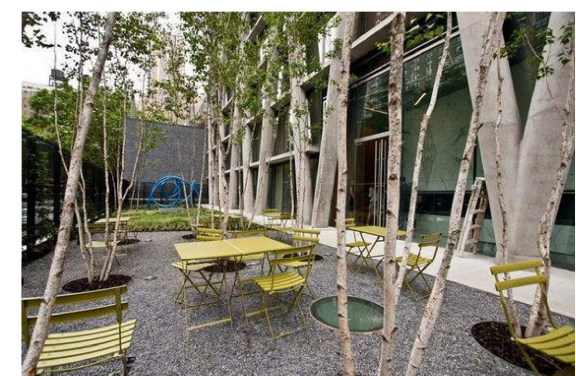




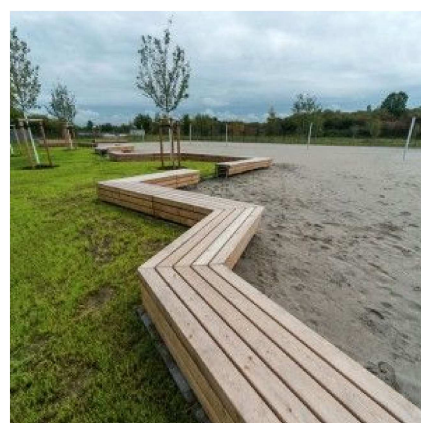
SÁL V PARKU



VODNÍ PRVEK



POBYTOVÝ MEZIPROSTOR S BŘÍZAMI A VODOPÁDEM



DLOUHÁ LAVICE



LINEÁRNÍ PARK - ALEJ

