



**OBECNÍ  
ÚŘAD  
V PŘEZLETICÍCH**

TITULNÍ LIST

01.1

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

05/2024

DIMENZE11 \_\_ing.arch.Břetislav Lukeš  
Vinořská 349 \_ 250 73 \_ Přezletice \_ +420 608 972 692 \_ breta@dimenze11.cz

Tři základními slova, jako tři základní kameny, definují návrh nové budovy Obecního úřadu v Přezleticích

## OTEVŘENOST \_\_\_\_\_ ŘÁD \_\_\_\_\_ EFEKTIVITA

Návrh by měl reflektovat a ctít jejich význam a jako osnova by měl vést architektovu ruku při tvorbě prostoru a uspořádání jeho funkcí. Tato tři slova by neměla sloužit jen jako vodítko při projektování, ale především by měla vyjadřovat vztahy mezi občany obce, volenými zástupci a zaměstnanci úřadu. A o tom by příběh nové stavby Obecního úřadu v Přezleticích měl být...

### URBANISMUS

***MOTO** \_\_... to nejcennější, co architektura může poskytnout, je prostor ...*

Statky v jádru vesnice tvořily základní strukturu budoucího rozvoje. Kolem nich se ze dvou stran v minulosti rozvíjely dva veřejné prostory, a to Horní náves a Dolní náves. Zatímco Dolní náves má dodnes cenný charakter ulicového řešení veřejného prostoru obklopeného seřazenými statky, Horní náves, ležící v minulosti na jedné z hlavních komunikačních os procházejících obcí, svůj potenciál dnes naprosto ztratila. Hledání správného urbanistického řešení je především o hledání ztraceného významu Horní návsi, o přinesení života do centra obce a o vytvoření dialogu mezi oběma veřejnými historickými prostory. Hlavním úkolem soutěže se tak nejeví vlastní návrh budovy, která nepochybně musí splnit potřebná kritéria a naplnit požadované parametry v duchu výše zmíněného kréda, ale bude jím především vytvoření důstojného, živého a přívětivého místa pro lidi, kteří v obci budou žít. Klíčem řešení návrhu je kromě výstavby nového úřadu ještě rekonstrukce staré budovy obecního úřadu a úprava původní sokolovny (budoucího společenského centra). Demolice Křenova statku a částečná demolice křídla staré radnice uvolní mezi ulicemi Veleňská a V Uličce prostor. Na jeho horní část, na Horní návsi, je navržen nový objekt, který svou architekturou nechává postupovat život Horní návsi do nově vzniklé části mezi úřady. Prostor nazvaný Na Rynku vytváří důležité spojení obou návsi a nahrazuje nedůstojnou komunikaci po chodníku Veleňské. Ulice V Uličce se tak stává významnou pěší zónou, která umožňuje bezpečný průchod z Dolní Návsi kolem obou úřadů, přes prostor Na Rynku, až k budově společenského centra. Vytvoření prostoru Na Rynku je důležitou součástí života obce. Nahradí při veřejných akcích uzávěrky v Kaštanové ulici a převezme na sebe veřejný život: konání trhů, posvícenskou zábavu, rozsvícení vánočního stromku, pořádání výstav ... anebo jen prosté setkávání lidí.

### ARCHITEKTURA

Vlastní návrh si do vínku nese výše zmíněná slova:

OTEVŘENOST \_\_ je schopnost prostupování a zapojení budovy do veřejného prostoru a života. Samotná budova nemá žádnou zadní či přední stranu. Chová se ke všem stranám stejně. Do prostorů pro lidi je otevřená svým průchodem, ke komunikacím svou fasádou. Do významných funkčních částí budovy je přímý pohled - hlavní zasedací místnost pro konání zastupitelstva, knihovna, sekretariát vedení obce atd.

ŘÁD\_\_ lze nalézt především v konstrukční i estetické logice stavby. Jednoduchá geometrická forma s přesným řazením konstrukcí, čistá dispozice interiérové skladby a v neposlední řadě i vztah k navazujícím částem zástavby. To všechno jsou hlavní znaky určující jasná pravidla a logiku návrhu hlavní budovy. Matematika a vnitřní řád budovy slouží jako estetický prvek.

EFEKTIVNOST\_\_ je v jednoduchosti stavby. Na význam tohoto slova lze nahlížet z více pohledů.

Čistá „krabice“ je energeticky nejefektivnější budova. Minimalizace obvodového pláště je jedním z průvodních znaků energeticky i ekonomicky úsporné stavby. Z hlediska provozních nákladů je objem téměř ideální. Vnitřní komunikační prostor umožňuje přirozené formy větrání v době léta. Minimální obvodový plášť na maximální vnitřní prostor zase spoří topné náklady v průběhu zimy.

Efektivnost je ale možné vidět i v jiném aspektu. Jednoduché členění a vytváření dobře osvětlených míst v dispozici umožňuje možnost variability budovy. Vlastní etapizace tak může probíhat jen přesouváním jednotlivých pracovních míst podle aktuální potřeby uvnitř stávající dispozice.

Efektivnost má dále vliv na vlastní stavební náklady. Jednoduché konstrukční řešení umožňuje použití všech možností stavební produkce. Od klasického zdění, přes monolitické konstrukce, až po lehké skládané stavby. Otevřenost v tomto bodě umožňuje reagovat na aktuální podmínky stavebního trhu, na potřeby rychlosti výstavby nebo na podmínky užívání budovy.

### ETAPIZACE STAVBY

Návrh vychází z myšlenky, že v centru obce vznikají tři provozní a společenské objekty. Smyslem správného návrhu etapizace by mělo být rozvržení funkčních ploch právě mezi tyto tři objekty tak, aby se minimalizovaly objemy nových staveb a využily se již stávající. Nad rámec výše zmíněných budov obec vlastní ještě objekt technických služeb, který v podstatě zastává úsek hospodářské správy. Její umístění v nové budově je tedy zbytečné.

ETAPA 1 a 2 \_\_ NOVÁ BUDOVA RADNICE.

Návrh nové budovy je limitován výší stavebních nákladů. Tento aspekt je v přímém rozporu s myšlenkou etapizace objektu. Jakýkoliv stavební zásah do nové budovy nese vícenáklady, které stavbu prodražují. Návrh doporučuje postavit objem stavby jako celek najednou. V prvním čase dojde k využití pouze části stavby, dvou spodních podlaží a části třetího. Volné prostory zůstanou v provedení "shell and core" a podle potřeby růstu úřadu budou dokončovány. Tento způsob nijak neomezí vlastní provoz úřadu a umožňuje okamžitou reakci na potřeby obce.

ETAPA 1,2a 3 \_\_ REKOSTRUKCE ČÁSTI PŮVODNÍHO OBECNÍHO ÚŘADU

Překryv etap spočívá v částečném využívání původní stavby i po dokončení nové budovy. Není například nutné přenášet archiv. Pro tyto účely je možné využít stávajících prostor s možností rozvoje do další části půdy. Navíc lze předpokládat, že postupná digitalizace archivu bude požadavek na jeho plochu zmenšovat. Původní kanceláře mohou přechodně sloužit jako nárazníková zóna pro postupný rozvoj obecního úřadu. V budoucnu pak vlastní rekonstrukce celého objektu vytvoří třetí etapu projektu.

### STAVEBNÍ A TECHNOLOGICKÉ PŘEDPOKLADY NÁVRHU

Z hlediska stavební připravenosti území bude třeba provést demolici objektu Křenova statku a části budovy současného obecního úřadu. Vlastní budova OÚ se dnes skládá ze dvou částí, z prostoru radnice a z prostoru komerčního využití. Obě části jsou konstrukčně oddělené. Vlastní demolice části budovy komerčního využití je tedy možná bez zásadních zásahů do části OÚ.

Z hlediska technologie se novostavba bude navrhovat jako budova v pasivním standardu dle platných vyhlášek a předpisů. Tomu bude odpovídat i technologický koncept budovy. Určení technologického vybavení je v architektonickém konceptu předčasné a bude dořešeno v návazné části projektu. Navržené prostory jsou dostatečné pro různé varianty řešení.

**OBECNÍ  
ÚŘAD  
V PŘEZLETICÍCH**

TEXT

1:211,01

01.2

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

05/2024

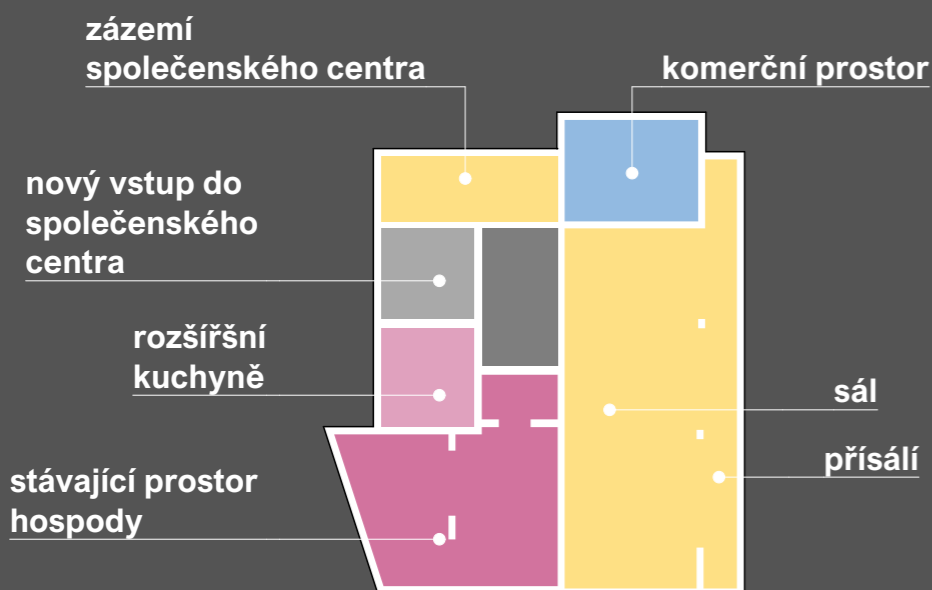
DIMENZE11 \_\_ing.arch.Břetislav Lukeš

Vinořská 349 \_ 250 73 \_ Přezletice \_ +420 608 972 692 \_ breta@dimenze11.cz

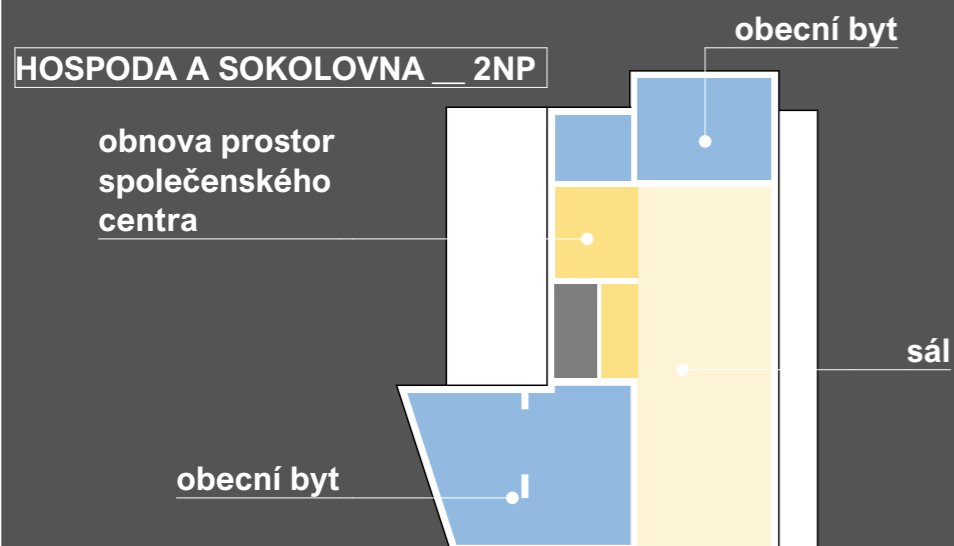
## KONCEPT VYUŽITÍ BUDOVY HOSPODY A SOKOLOVNY

Hospoda se sokolovnou má v Přezleticích velkou tradici. Každoroční plesy, tanečnické představení, odpolední čaj undergroundových kapel, výstavy, sportovní využití, to vše naplňovalo společenský život obce. Navrácení do obecního majetku je důležitým krokem k vytvoření plnohodnotného centra obce.

Základem vždy byl velký sál a hospoda. Dříve tyto funkce doplňovala obecní knihovna a kluby. Dnešní chod obce, a především získávání dalších budov do její správy, již neklade takový nárok na doplňkové aktivity umístěné právě v tomto domě. Hlavním cílem rekonstrukce budovy by mělo být navrácení jejího společenského významu, a to vytvořením plnohodnotné restaurace a znovuvedením do provozu původního sálu. Tomu by se měl podřídit i budoucí návrh této stavby. V přízemí by mělo dojít k částečnému rozšíření budovy. Kromě zvětšení vstupních prostor ke společenskému sálu je potřeba zvětšit provozní zázemí kuchyně restaurace tak, aby vyhověla aktuálním požadavkům dotčených úřadů státní správy. V rámci rozšíření by bylo dobré doplnit prostory o pomocné provozy podporující chod společenského centra, kancelář, klubovna atd. V patře by zůstala půdorysná plocha stejná, došlo by v rámci rekonstrukce pouze k úpravě prostoru střešy nad hospodou, kde by bylo možné realizovat dva byty pro pracovníky úřadu či pro správce objektů. Zbývající práce by se týkaly pouze zprovoznění vlastního sálu, navrácení propojení sálu a hospody, vytvoření galerie a obnovení zázemí jeviště tak, aby zde byla možná drobná divadelní produkce či promítání filmů.



HOSPODA A SOKOLOVNA \_\_ 1NP



HOSPODA A SOKOLOVNA \_\_ 2NP

## DOPRAVA V KLIDU

Doprava v klidu je stanovena na základě ČSN 73 6110 \_ Projektování místních komunikací

Administrativa pro veřejnost místního významu	
___ 336 m <sup>2</sup>	12 automobilu
Knihovna	
___ 43 m <sup>2</sup>	2 automobily
Czechpoint, podatelna	
___ 2 přepážky	2 automobily

Výpočtová potřeba odstavných stání celkem  
16 automobilů

**Navržený počet odstavných stání**  
**18 automobilů**

## ROZPOČET STAVBY

Rozpočet stavby stanoven na základě stanovených podmínek z plocha HPP při ceně 40 000 Kč/m<sup>2</sup>

1 NP celková plocha HPP	___ 332 m <sup>2</sup>
2 NP celková plocha HPP	___ 365 m <sup>2</sup>
3 NP celková plocha HPP	___ 288 m <sup>2</sup>
Celková plocha HPP	___ 985 m <sup>2</sup>
X 40 000,-	
<b>Hrubý odhad nákladů stavby</b>	<b>___ 39 400 000,-</b>

## VENKOVNÍ ÚPRAVY

Celková plocha úpravy parter	___ 1 650 m <sup>2</sup>
X 3 000,-	
<b>Hrubý odhad nákladů ;</b>	<b>___ 4 950 000,-</b>

## CELKOVÝ ODHAD STAVEBNÍCH NÁKLADŮ

\_\_\_ 44 350 000,-

Mimo rozpočet stavby je třeba ještě kalkulovat ceny na demolicí objektů. Které velmi ovlivní použité technologie. Vzhledem k cihelnému charakteru demolovaných staveb a relativně dobrého geologického podloží by bylo možné zpětné využití cihelného recyklátu, což by výrazně snížilo cenu demoličních prací

**OBECNÍ  
ÚŘAD  
V PŘEZLETICÍCH**

ROZPOČET, 1:211,01, 1:488,23  
SOKOLOVNA

01.3

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

05/2024

DIMENZE11 \_\_ing.arch.Břetislav Lukeš

Vinořská 349 \_ 250 73 \_ Přezletice \_ +420 608 972 692 \_ breta@dimenze11.cz



OSLAVY

POSVÍCENÍ

VEŘEJNÁ SHROMÁŽDĚNÍ

VÁNOČNÍ TRHY

UMĚNÍ

ROZSVÍCENÍ VÁNOČNÍHO STROMU

NA RYNKU



ALZABOXY  
 ÚŘEDNÍ DESKA  
 KRYTÁ AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA

HORNÍ NÁVES

NA RYNKU

OBEČNÍ ÚŘAD II

OBEČNÍ ÚŘAD I

**OBEČNÍ  
 ÚŘAD  
 V PŘEZLETICÍCH**

SITUACE 1:500 01.4

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT 05/2024

DIMENZE11 \_ing.arch.Břetislav Lukeš  
 Vinořská 349 \_ 250 73 \_ Přezletice \_ +420 608 972 692 \_ breta@dimenze11.cz

**ETAPA 1 \_ 1.NP**

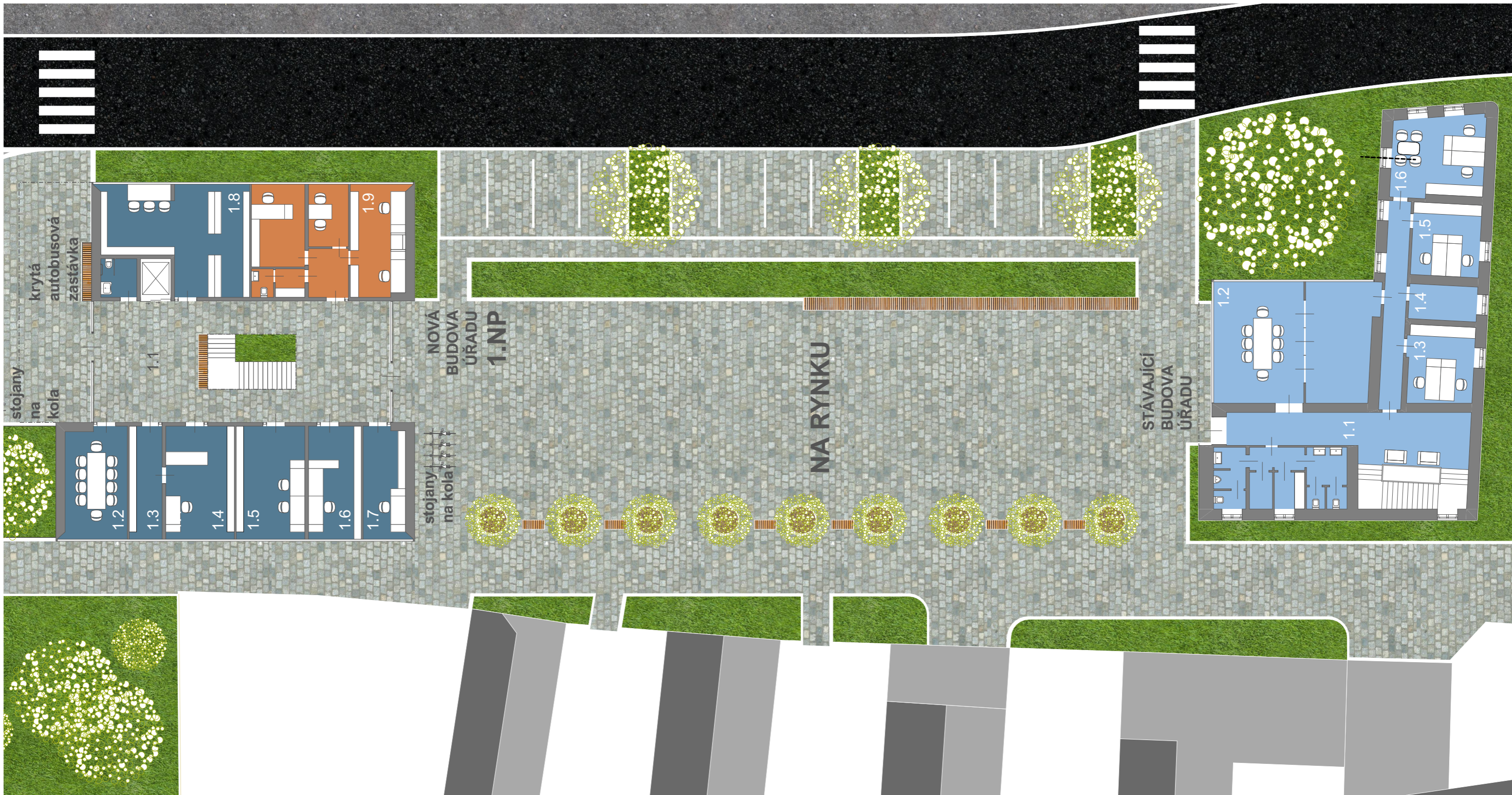
- |     |                                     |     |                        |
|-----|-------------------------------------|-----|------------------------|
| 1.1 | vstupní hala                        | 1.7 | správa daní a poplatků |
| 1.2 | jednací místo                       | 1.8 | knihovna, mediatéka    |
| 1.3 | sklad                               | 1.9 | policie                |
| 1.4 | chzechpoint, poštovna               |     |                        |
| 1.5 | přestupky, volby, evidence, matrika |     |                        |
| 1.6 | podatelna, pokladna                 |     |                        |

**LEGENDA ETAPIZACE**

základní stavba **ETAPA 1**

příprava shell nad core **ETAPA 2**

rekonstrukce stávajícího OÚ **ETAPA 3**



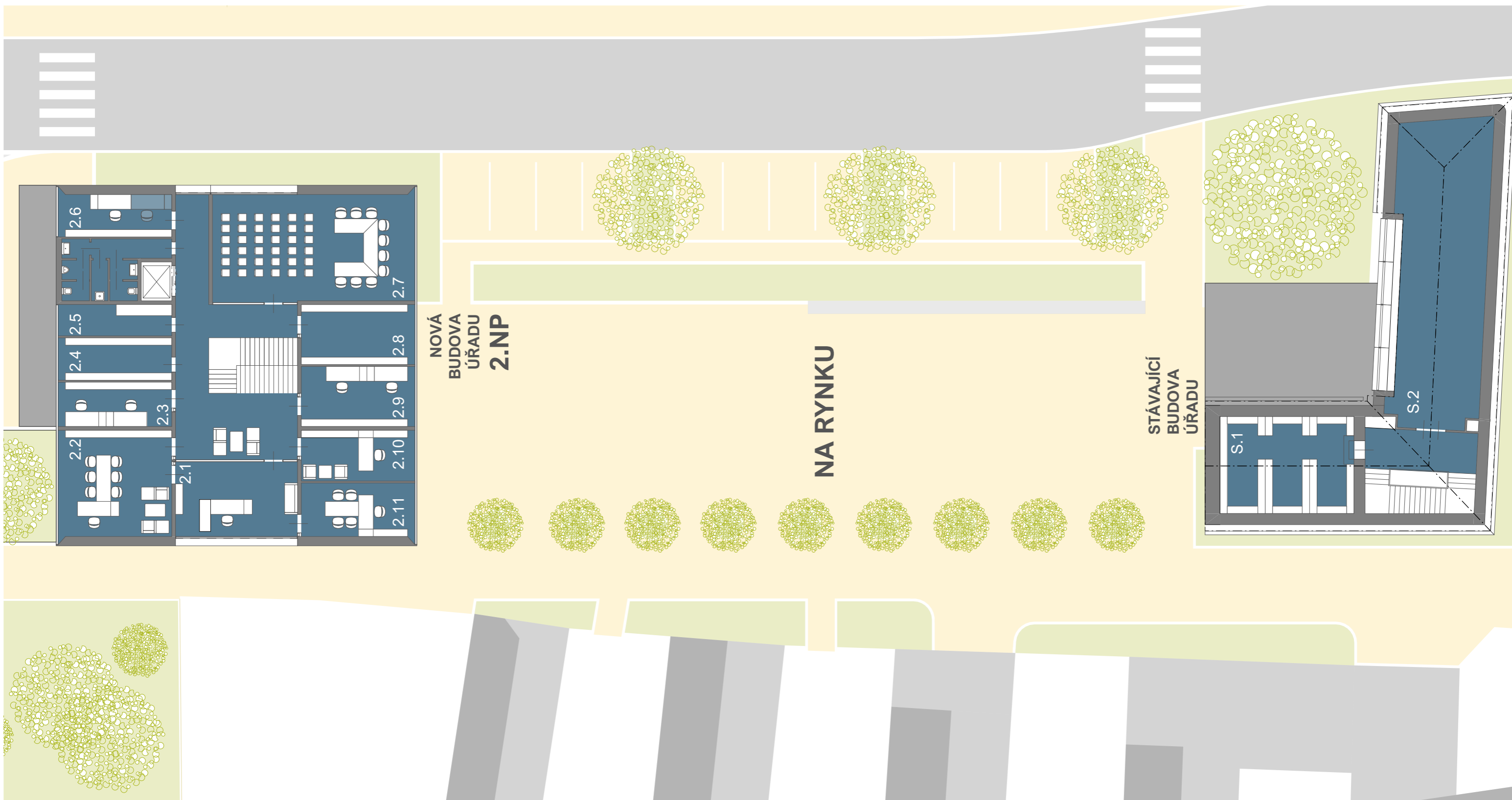
**OBECNÍ  
ÚŘAD  
V PŘEZLETICÍCH**

PŮDORYS 1.NP 1:200 01.5

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT 05/2024

DIMENZE11 \_ing.arch.Břetislav Lukeš  
Vinořská 349 \_ 250 73 \_ Přezletice \_ +420 608 972 692 \_ breta@dimenze11.cz

2.1	sekretariát	2.7	zasedací místnost
2.2	starosta	2.8	sklad
2.3	školsství, informace, propagace	2.9	sklad - účetní
2.4	technik, dozor - sklad	2.10	tajemník
2.5	kuchyňka	2.11	místostarosta
2.6	IT, server		



**OBECNÍ  
ÚŘAD  
V PŘEZLETICÍCH**

PŮDORYS 2.NP

1:200

01.6

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

05/2024

DIMENZE11 \_\_ing.arch.Břetislav Lukeš  
Vinořská 349 \_\_ 250 73 \_\_ Přezletice \_\_ +420 608 972 692 \_\_ breta@dimenze11.cz

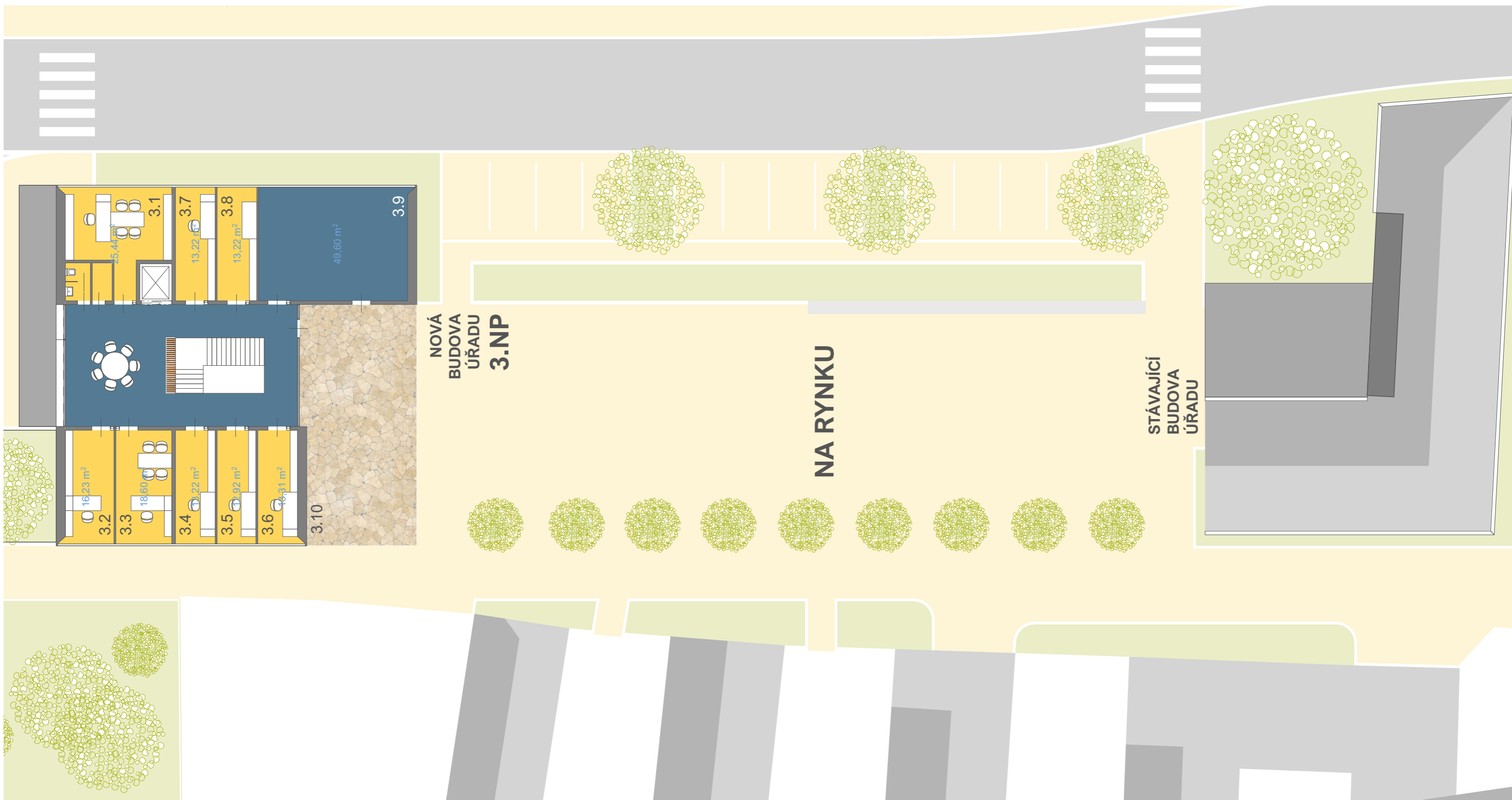
- |     |                                 |      |                                    |
|-----|---------------------------------|------|------------------------------------|
| 3.1 | stavební odbor - vedoucí        | 3.7  | správa majetku                     |
| 3.2 | stavební odbor - technik, dozor | 3.8  | investice, rozvoj, veřejné zakázky |
| 3.3 | stavební odbor - referent       | 3.9  | technologie                        |
| 3.4 | životní prostředí, odpady       | 3.10 | terasa                             |
| 3.5 | pečovatelka                     |      |                                    |
| 3.6 | sociální                        |      |                                    |

LEGENDA ETAPIZACE

základní stavba \_\_ ETAPA 1

příprava shell nad core \_\_ ETAPA 2

rekonstrukce stávajícího OÚ \_\_ ETAPA 3



**OBECNÍ  
ÚŘAD  
V PŘEZLETICÍCH**

PŮDORYS 3.NP

1:200

01.7

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

05/2024

DIMENZE11 \_\_ing.arch.Břetislav Lukeš

Vinořská 349 \_\_ 250 73 \_\_ Přezletice \_\_ +420 608 972 692 \_\_ breta@dimenze11.cz



**OBECNÍ  
ÚŘAD  
V PŘEZLETICÍCH**

NA RYNKU 1

01.8

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

05/2024

DIMENZE11 \_\_ing.arch.Břetislav Lukeš  
Vinořská 349 \_ 250 73 \_ Přezletice \_ +420 608 972 692 \_ breta@dimenze11.cz





**OBECNÍ  
ÚŘAD  
V PŘEZLETICÍCH**

NA RYNKU 2

01.9

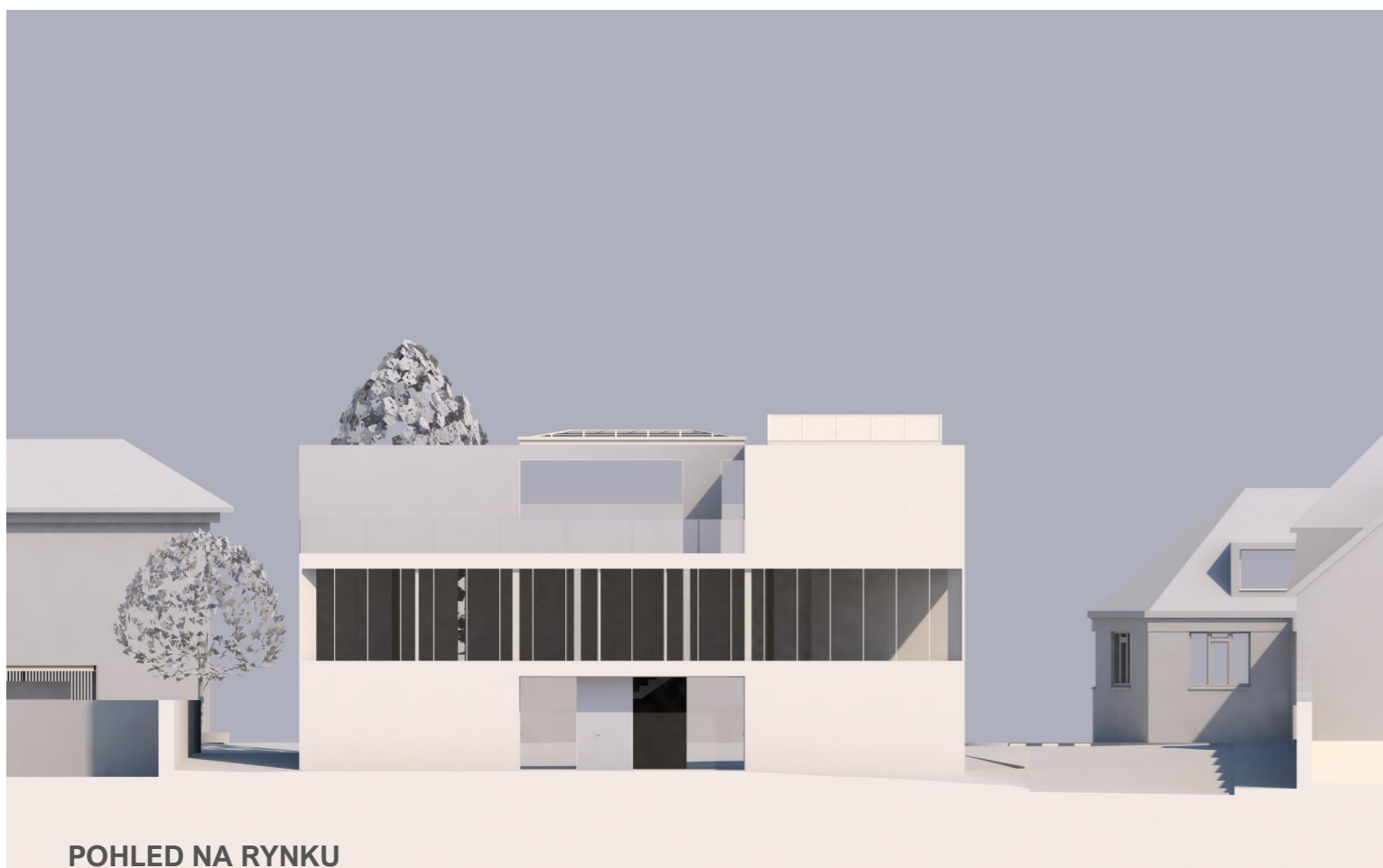
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

05/2024

DIMENZE11 \_\_ing.arch.Břetislav Lukeš  
Vinořská 349 \_ 250 73 \_ Přežletice \_ +420 608 972 692 \_ breta@dimenze11.cz



POHLED VELEŇSKÁ



POHLED NA RYNKU



POHLED HORNÍ NÁVES

# OBECNÍ ÚŘAD V PŘEZLETICÍCH

POHLEDY

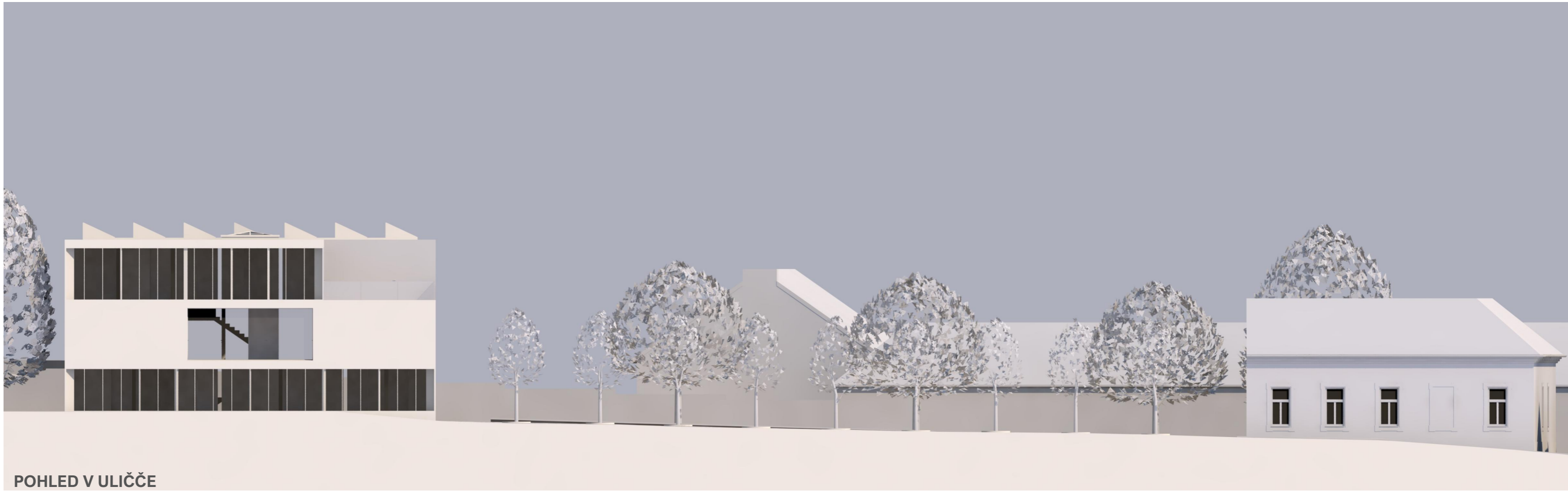
1:200

01.10

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

05/2024

DIMENZE11 \_\_ing.arch.Břetislav Lukeš  
Vinořská 349 \_ 250 73 \_ Přezletice \_ +420 608 972 692 \_ breta@dimenze11.cz



POHLED V ULIČČE



ŘEZ VELEŇSKÁ

<b>OBECNÍ ÚŘAD V PŘEZLETICÍCH</b>	POHLED_ŘEZ	1:200	01.11
	ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT		05/2024
	DIMENZE11 __ing.arch.Břetislav Lukeš <small>Vinořská 349 _ 250 73 _ Přezletice _ +420 608 972 692 _ breta@dimenze11.cz</small>		