



Petr Starčevič a Petr Macek × Architektonická kancelář Kolpron s.r.o. × Janáčkovo nábřeží 57 Praha 5 × květen 2024
Portfolio koncepčního návrhu nového obecního úřadu v Přezleticích



Úvod, koncepce, širší souvislosti, urbanismus

Radniční budova v obci s třemi, pěti nebo až sedmi tisíci obyvateli by měla spočívat při hlavní ulici nebo náměstí, měla by se na první pohled odlišovat od ostatních budov svou výškou, tvarem, výrazem i svým nejbližším okolím. Současné přezletické provizorium v původním vesnickém stavení takové znaky nemá. Případná adaptace pro nové kapacitní i provozní požadavky by zcela jistě nevedla k uspokojivému výsledku.

Pozice Radnice na trase mezi Dolní a Horní Návsi je vlastně docela dobrá. Klademe si otázku, jestli je nutné se tak jako dosud vázat výhradně na Veleňskou ulici. Ta bude vždy hlavním severojižním uličním prostranstvím, zkrátka hlavní ulicí. Pěší chůze mezi Dolní náv-sí a Horní návsi je za stávajících podmínek málo vyhovující. Připravovaná rekonstrukce silničního průtahu neučiní z této ulice atraktivní pohodlnou a bezpečnou ulici pro pohyb pěších, natožpak pro potřebnou pobytovou funkci každé slušné hlavní ulice. Proto zapojujeme do nového systému prostor ulice V Uliče. Požadavek na propojení budoucího Obecního domu (tzv. Společenské centrum) na Horní návsi s novou radniční budovou vnímáme nejen v mentální rovině, ale fakticky prostřednictvím klíčové myšlenky našeho projektu, kterou je založení PARKU, v němž je sestava radničních budov pod korunami stromů volně usazena.

Do budovy Radnice se vchází ze severní strany z hlavní parkové osy. Přirozený terén mírně klesá z Horní návsi směrem k jihu, a tak používáme drobnou umělou platformu k příkvtvení Radnice k zemi. Ke vchodu do budovy se mírně stoupá asi o 40 centimetrů, což je ve sklonu necelé jedno procento. K radnici se nesmí sestupovat!

Park je spojovacím článkem více zdejších větších i malinkatých míst. Nezapomínáme ani na urbánní potenciál Veleňské ulice. Poslední článek skládačky je nyní stále skryt za zdmi dvou velkých zahrad přímo přes ulici proti nynějšímu úřadu a proti Křenovu statku. Jakmi-le časem, za 10 nebo až za 50 nebo snad 100 let? dojde k doplnění Veleňské ulice o okolí příhodného se živým parterem, ihned se celková situace hlavní ulice promění. Díky tomu můžeme vidět zdejší část hlavní ulice v dosud neznámé podobě. Ta může Přezletice (v té době už slušně velké sídlo) přenést na výsluní mezi středoeeskými městečky.

Všemu může napomoci i zdánlivá maličkost, kterou je honosné uliční průčelí stávajícího obecního úřadu. Jemný kvalitní kánonický dekor jinde v Přezleticích nenajdeme. Hmotové proporce celého křídla jsou velmi dobré. Proto chceme tuto část adaptovat pro další využití pro účely obecního úřadu.

Obecní dům - společenské centrum na Horní návsi se může stát mnohoúčelovým flexibilním zařízením. Toto nové společensko kulturní centrum obce s velkým společenským sálem a s ním propojeným restauračním zařízením by se mohlo stát výrazným centrem nejen Přezletic, ale širšího okolí. Je zde prostor pro kulturní i naučné aktivity všeho druhu – představení, přednášky, výstavy a podobně. V celkovém situačním řešení je možné vidět, jakým kladem by mohla být dobře koncipovaná venkovní restaurace, přímo přičleněná k budově Obecního domu.

Veleňská ulice je hlavní ulicí Přezletic. Z hlediska společenského je to ulice nedokonalá. Prim zde hraje automobil. Jakoby hlavní ulice neměla být hlavně pro lidi, tedy lidi, kteří jdou pěšky, popocházejí, posedávají, zastavují se, povídají si, zevlují. Jak píšeme pár řádků nahoře, je v ní skryt potenciál. Uliční profil lze časem měnit. Dopravní zatížení Veleňské ulice podle sčítání dopravy v roce 2020 není nikterak drastické. Denní zátěž v průměrném pracovním dni byla 1.535 osobních a dodávkových aut, 188 nákladních aut do 3,5 tuny, 39 středních a těžkých nákladních aut a 30 autobusů, to je celkem asi 1.800 vozidel. Problémem je, že této nepřiliš významně dopravní zátěži je vcelku zbytečně podřízen celkový koncept ulice.

Architektura

Podstatou hmotového řešení nové radniční budovy jsou dva hranoly o čtvercovém půdorysu. Severní hmota (první etapa) má čtyři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Jižní hranol má dvě nadzemní podlaží. Propojovací krček v nejnižší úrovni má vyslovené technický účel. Radniční provoz má své zákonitosti. Lze jej v zásadě rozdělit na blok prostorů pro občany (veřejnost) a blok kancelářských pracovišť. Kancelářské místnosti jsou navrženy jako openspace s případnou možností nestavebního členění do menších prostorů. Digitalizace, jak se zdá, přináší do fungování radnic určité změny a mnoho nových prvků. Osobní mezilidská komunikace však nemůže být opuštěna, naopak v zájmu docilování její vysoké úrovně musí být prostorově řešení budovy výrazně nápomocno.

Konstrukčním principem řešení obou novostaveb je monolitický železobetonový skelet na základových pasech a patkách. Materiálové řešení exteriéru i interiéru bude vypovídat o uvážlivém vztahu k prostředí. Technologický standard obou nových budov je předpokládán na takové výši, aby byly splněny požadavky na vysokou kvalitu fyzikálních složek prostředí a na energetickou úspornost.

Adaptace jižního křídla nynějšího obecního úřadu bude muset z hlediska stavebně technického směřovat k identickým vlastnostem prostředí jako je tomu u staveb nových. Může to být dosti náročné. Přesto však, jak jsme přesvědčeni, to stojí za to. K podrobnějšímu zkoumání jsme neměli žádné podklady, a tak jsme zatím vycházeli jen z předchozího osobního seznamování se s touto budovou in situ.

Dopravní řešení

Pro dopravní obsluhu je uvažována ulice V Uliče, která je nově připojena k ulici Liliové. Je z dopravního hlediska navržena jako MO2k (úsporné uspořádání atypického profilu obslužné komunikace malého dopravního významu v malé obci). Ulice má uliční profil proměnlivý, jehož šířka se pohybuje od 6 do 8 metrů. Do tohoto profilu je vsazena místní obslužná komunikace o celkové šířce 3,50 metru s návrhovou rychlostí 30 km/h. Jízdní pruh o šířce 2,5 metru je tvořen dvěma pojižděnými zpevněnými pásy, každý 0,8 m, a středním nezpevněným pásem 0,9 m, nezpevněná krajnice je 0,5 m, vodící proužek se nemusí navrhovat (ČSN 73 6110 čl.8.2.2 a 8.4.4).

Parkovací místa jsou situována v ulici Akátové a v ulici V Uliče. Místa pro druhou etapu jsou rozmístěna v ulicích Liliová a Krátká.
Bilance pro výpočet parkovacích míst
a) kancelářské pracoviště celkem 370 m2 užitkové plochy, z toho 1. etapa 205 m2
b) prostory pro veřejnost celkem 85 m2 užitkové plochy, z toho 1. etapa 70 m2
Počet parkovacích míst podle ČSN 73 6110, čl. 14.1.11:
(Oo krát ka) plus (Po krát ka krát kp)
ka = 1, kp = 1

Celková potřeba míst pro obě etapy
Oo = viz tabulka 34 str. 101, Administrativa pro veřejnost a instituce místního významu, odstavná stání
kancelářská plocha 370 m2, 1 stání na 30 m2, potřeba celkem 13 míst pro OA, z toho 30 % odstavných, to je 4 plocha pro veřejnost (zasedací a jednací místnosti) celkem 85 m2, 1 stání na 25 m2, potřeba celkem 4 místa pro OA z toho 20 % odstavných, to je 1 celkem 5 odstavných míst
Po = viz tabulka 34 str. 101, Administrativa pro veřejnost a instituce místního významu, parkovací stání
kancelářská plocha 370 m2, 1 stání na 30 m2, potřeba celkem 13 míst pro OA, z toho 70 % krátkodobých, to je 9 plocha pro veřejnost (zasedací a jednací místnosti) celkem 85 m2, 1 stání na 25 m2, potřeba celkem 4 místa pro OA z toho 80 % krát-kodobých, to je 3 celkem 12 krátkodobých míst

Celkový požadovaný počet míst je 17, v tom 1 místo invalidní.

Potřeba míst jen pro 1. etapu
Oo = viz tabulka 34 str. 101, Administrativa pro veřejnost a instituce místního významu, odstavná stání
kancelářská plocha 205 m2, 1 stání na 30 m2, potřeba celkem 7 míst pro OA, z toho 30 % odstavných, to je 3 plocha pro veřejnost (zasedací a jednací místnosti) celkem 70 m2, 1 stání na 25 m2, potřeba celkem 3 místa pro OA z toho 20 % odstavných, to je 1 celkem 4 odstavná místa
Po = viz tabulka 34 str. 101, Administrativa pro veřejnost a instituce místního významu, parkovací stání
kancelářská plocha 205 m2, 1 stání na 30 m2, potřeba celkem 7 míst pro OA, z toho 70 % krátkodobých, to je 5 plocha pro veřejnost (zasedací a jednací místnosti) celkem 70 m2, 1 stání na 25 m2, potřeba celkem 3 místa pro OA z toho 80 % krátkodobých, to je 3 celkem 8 krátkodobých míst
Celkový požadovaný počet míst je 12, v tom 1 místo invalidní.

Bilance a kapacity

Navrhovaný radniční komplex má celkem 1.165 m2 hrubých podlahových ploch (HPP). Podle dílčího členění jsou podlahové plochy uspořádány takto:
První etapa nové radniční budovy má celkem 700 m2 HPP. První nadzemní podlaží adaptovaného jižního křídla stávající budovy OÚ má pro účely obecního úřadu 140 m2 HPP.
Druhá etapa nové radniční budovy má celkem 325 m2 HPP.

Venkovní zpevněné plochy
Plochy pojižděné mají celkem 491 m2. Zahrnují pojižděné plochy V Uliče a parkovací místa mimo ulici V Uliče. Západní chodník v ulici Veleňské (nahrazující nezpevněnou plochu) je plochou pochozí zpevněnou, ta má 266 m2. Plocha mlatová kombinovaná se zatravněním a výsadbami má výměru 1.173 m2. Z této plochy se cca jedna polovi-na (550 m2) může započítat do ploch částečně zpevněných, ostatní pak (623 m2) do ploch zatravněných.

Plochy vegetačních úprav mají celkem 246 m2 čistých zatravněných ploch a 623 m2 výše uvedených zatravněných částí mlatových parkových ploch.

Odhad pořizovacích nákladů stavby (bez DPH)

Novostavby (obě budovy) radničního komplexu – celkem 1.025 m2 HPP x 36.000 Kč =36.900.000 Kč
Adaptace stávajícího křídla budovy OÚ – 140 m2 HPP x 28.000 Kč = 3.920.000 Kč
Za budovy celkem 40.820.000
Za venkovní zpevněné pojižděné plochy 491 m2 x 3.500 Kč = 1.718.500 Kč.
Za venkovní zpevněné pochozí plochy 266 m2 x 2.100 Kč = 558.600 Kč.
Za plochy mlatové 550 m2 x 1.400 Kč = 770.000 Kč
Za plochy zatravněné 869 m2 x 1.100 Kč = 955.900 Kč.
Dílčí součet je 44.823.000 Kč.
Rezerva ve výši 5 procent je 2.241.150 Kč.
Celkový součet je 47.064.150 Kč.

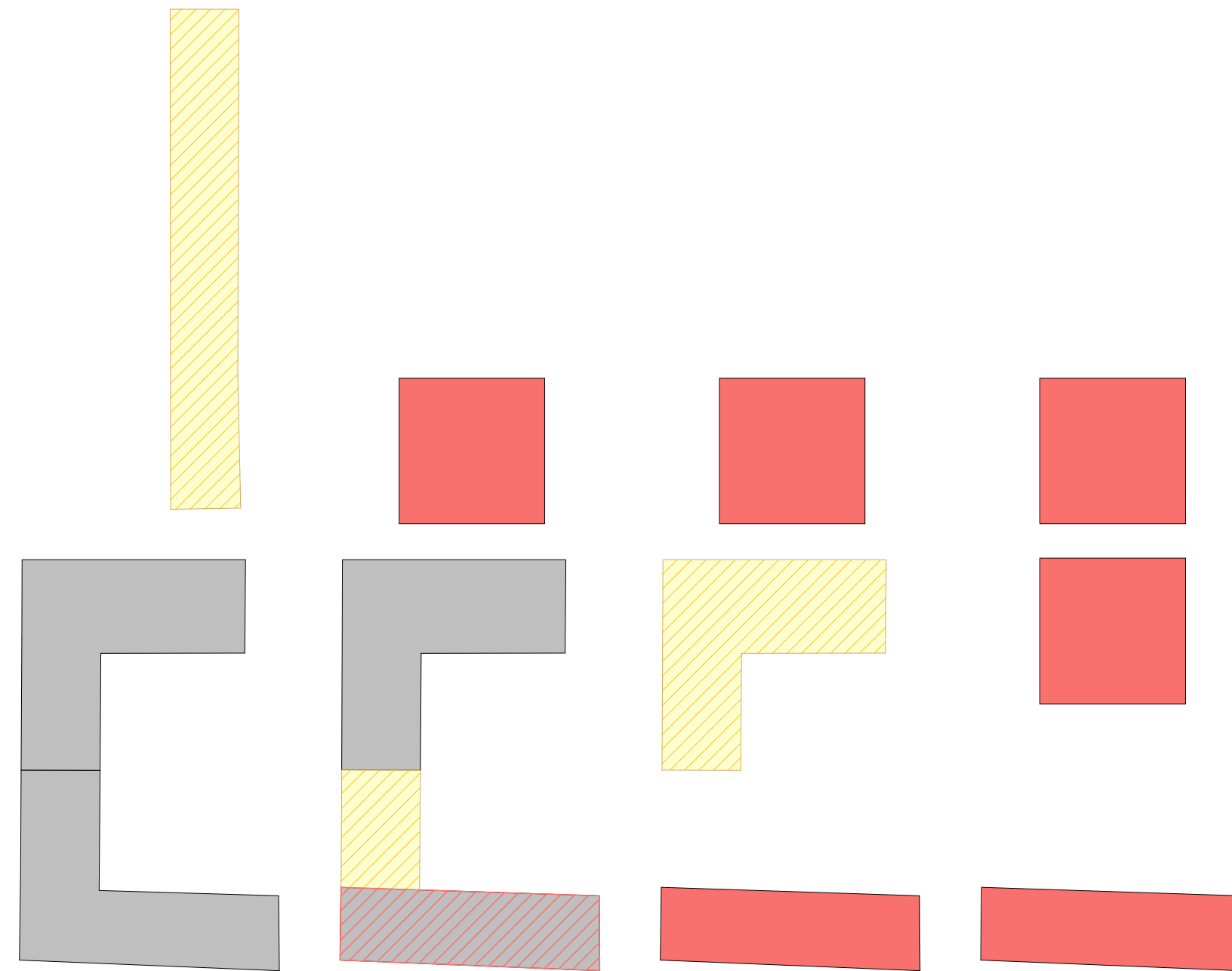
	Křenův statek 302 m2 HPP	nová Radnice 1. etapa celkem 700 m2 HPP	nynější úřad jih 1NP 145 m2 HPP	nynější úřad střed 1NP 142 m2 HPP	nynější úřad sever 1NP 160 m2 HPP	nová Radnice 2. etapa celkem 320 m2 HPP
stav	knihovna a dvě provo-zovny	zatím neexistuje	OÚ, starosta	OÚ, zázemí, hospoda	obchod	zatím neexistuje
příprava stavby 1. etapy 700 m2 HPP	uvolnění obsazených prostorů, demolice	zatím neexistuje			obchod	zatím neexistuje
probíhá realizace 1. etapy	0	probíhá realizace	připravuje se stěhová-ní do nové Radnice	připravuje se stě-hování OÚ do nové Radnice	obchod	zatím neexistuje
je dokončena realizace 1. etapy	0	obsazuje se 700 m2 HPP	příprava pro adaptaci	hospoda	obchod	zatím neexistuje
mezifáze	0	obsazeno 700 m2 HPP	140 m2 HPP upraveno (policie a knihovna)	hospoda	obchod	zatím neexistuje
příprava 2. etapy 320 m2 HPP	0			demolice	demolice	zatím neexistuje
probíhá realizace 2. etapy	0					probíhá realizace
je dokončena realizace 2. etapy	0					obsazuje se 320 m2 HPP
související akce	0	12 parkovacích míst a park Horní návес				5 parkovacích míst a zbývající parkové úpravy

Petr Starčevič a Petr Macek × Architektonická kancelář Kolpron s.r.o. × Janáčkovo nábřeží 57 Praha 5 × květen 2024

Portfolio koncepčního návrhu nového obecního úřadu v Přezleticích

Petr Starčevič a Petr Macek × Architektonická kancelář Kolpron s.r.o. × Janáčkovo nábřeží 57 Praha 5 × květen 2024

Portfolio koncepčního návrhu nového obecního úřadu v Přezleticích



Zjednodušené schéma rozvržení celkového postupu / 1:500



Celkový situační výkres 1:1000 (zde nahoře)
 Výřez z celkového situačního výkresu 1:500 (na vedlejší straně)
 Legenda je pro oba situační výkresy identická



Petr Starčevič a Petr Macek × Architektonická kancelář Kolpron s.r.o. × Janáčkovo nábřeží 57 Praha 5 × květen 2024

Portfolio konceptního návrhu nového obecního úřadu v Přezleticích

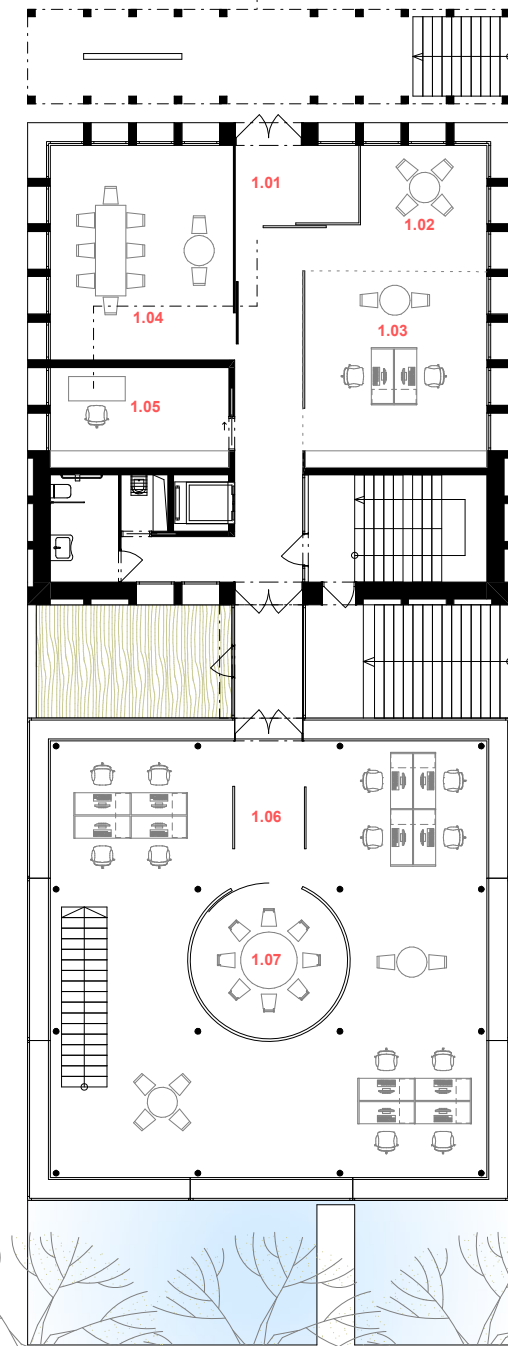
LEGENDA

STAV	adaptovaná budova č.p.48
budova	nová Radnice 1. fáze
zahrada	nová Radnice 2. fáze
strom	schodiště, rampa
uliční trávnik	zábradlí, opěrka
vjezd na pozemek	mlatový / travnatý povrch
přístřešek bus	luční trávnik
	zpevněná pojižděná plocha
	travnatý pás
	parkový mobiliář
	workoutový prvek
	vodní plocha
	strom
	zahradní restaurace

Petr Starčevič a Petr Macek × Architektonická kancelář Kolpron s.r.o. × Janáčkovo nábřeží 57 Praha 5 × květen 2024

Portfolio konceptního návrhu nového obecního úřadu v Přezleticích

1.NP



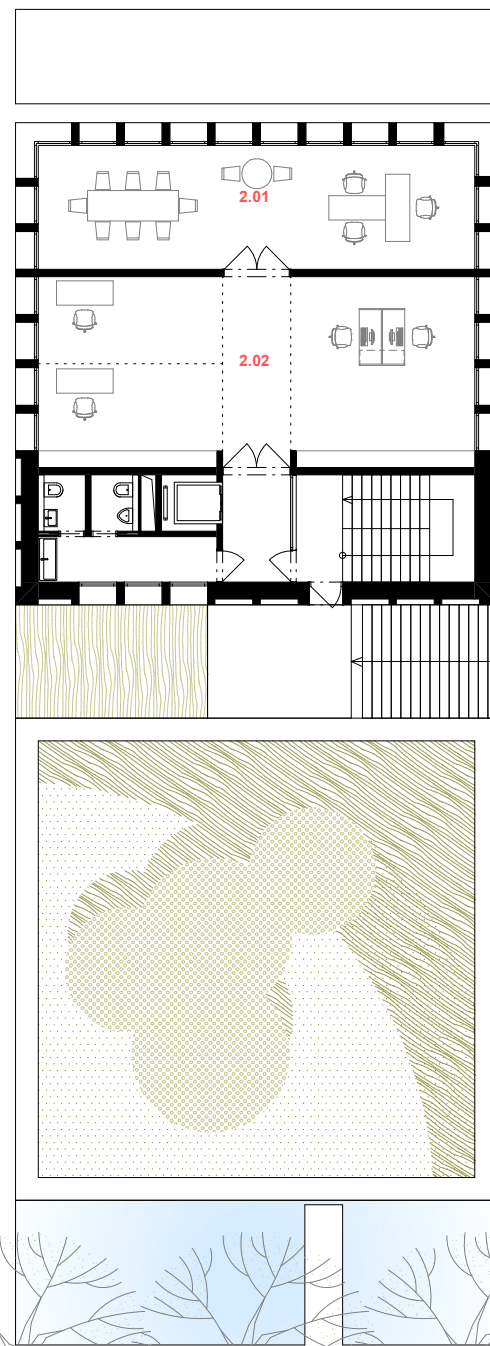
1 ETAPA

1.01	zádveř	7.00 m ²
1.02	čekárna	7.00 m ²
1.03	podatelna/CzechPoint	40.00 m ²
1.04	jednací místnost	25.00 m ²
1.05	kancelář/pokladna	13.00 m ²

2 ETAPA

1.06	open space	115.00 m ²
účetní, SU vedoucí, SU referent, ZP, PCO (pozn. možnost rozdělení na samostatné kanceláře)		
1.07	hovorna	15.00 m ²

2.NP

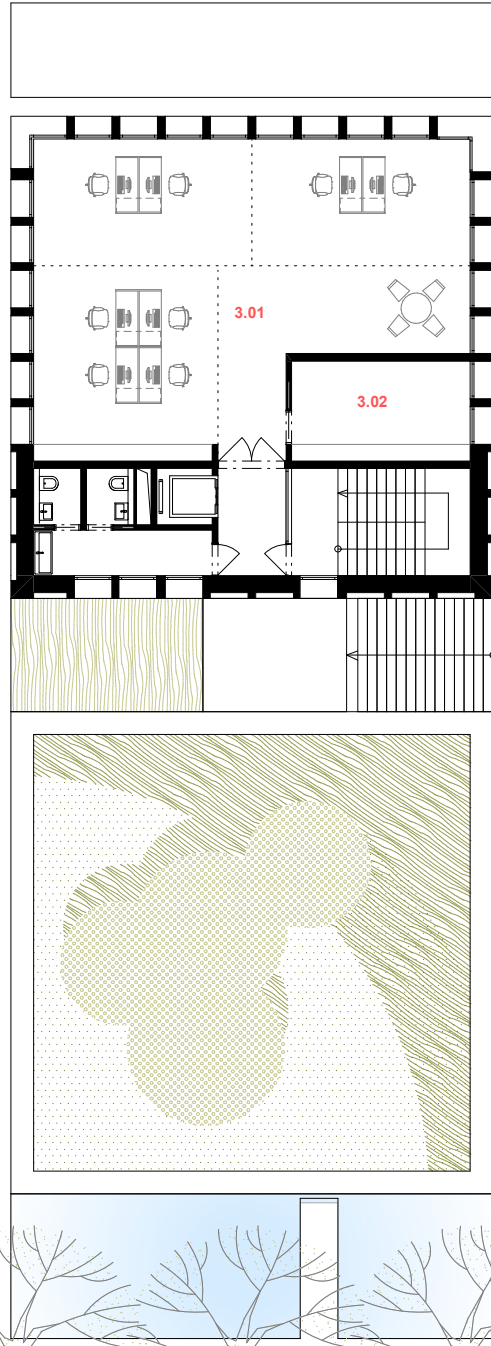


1 ETAPA

2.01	starosta	40.00 m ²
2.02	open space	60.00 m ²

místostarosta, tajemník, sekretariát
(pozn. možnost rozdělení na samostatné kanceláře)

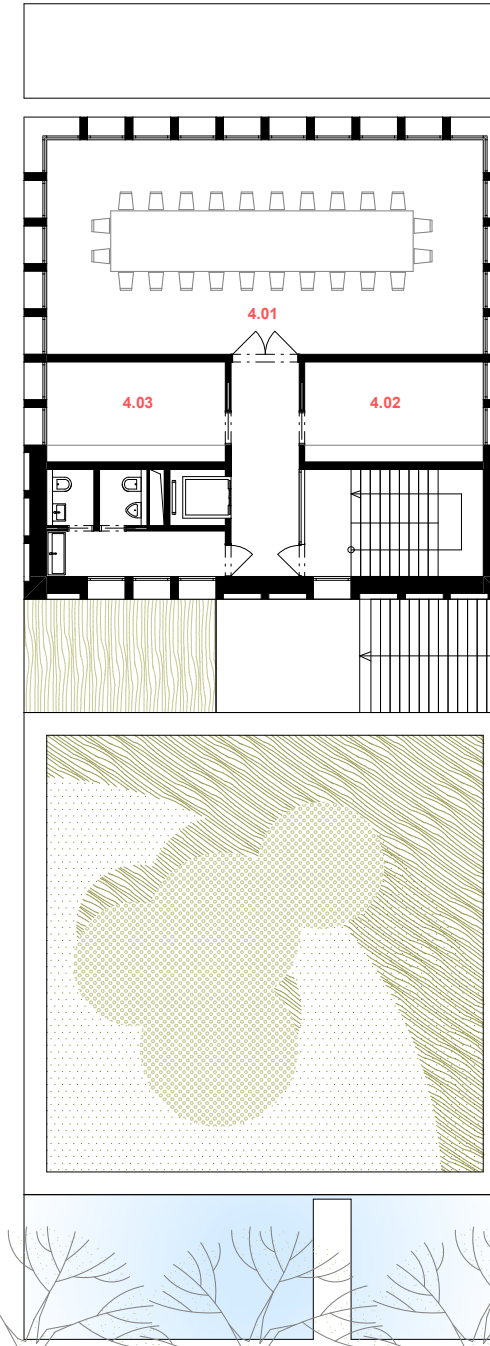
3.NP



1 ETAPA

3.01	open space	85.00 m ²
školská, správa daní, matrika, tech.dozor (pozn. možnost rozdělení na samostatné kanceláře)		
3.02	sklad	15.00 m ²

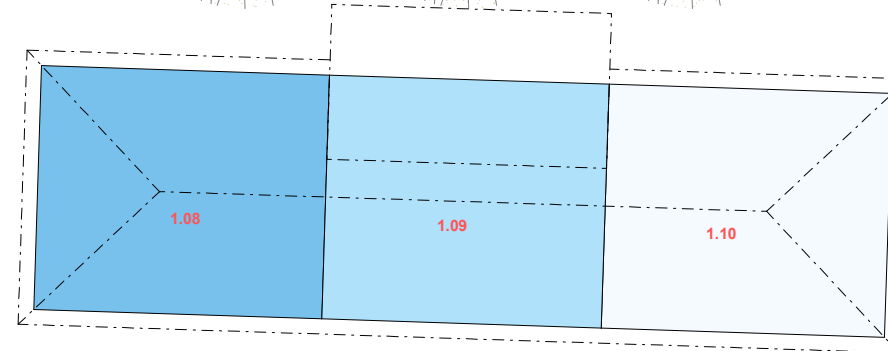
4.NP



1 ETAPA

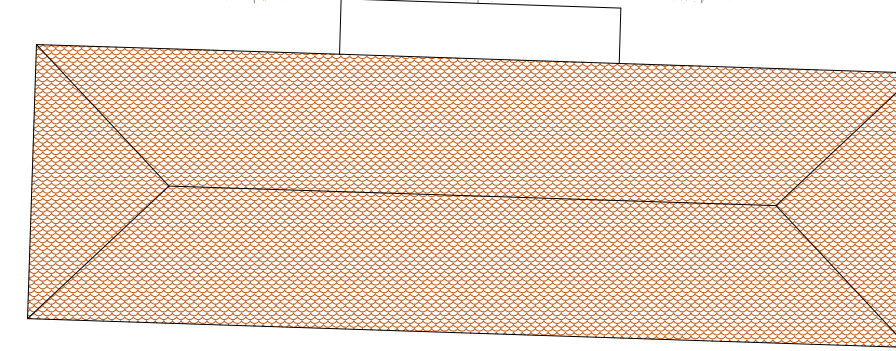
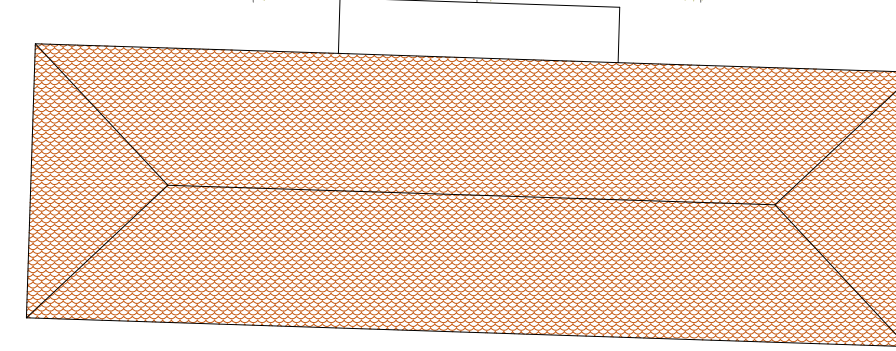
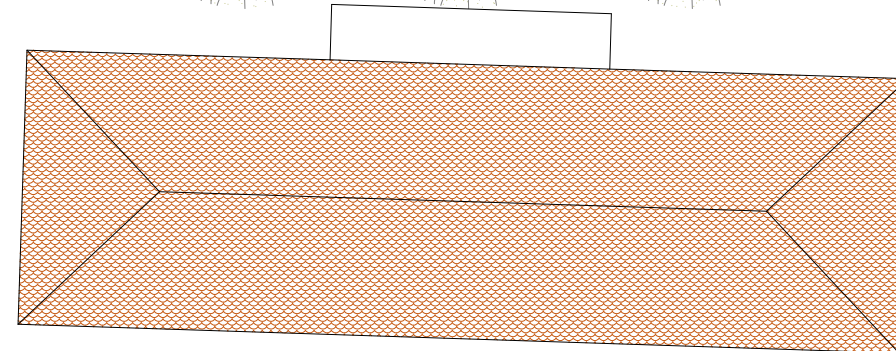
4.01	zasedací místnost	60.00 m ²
4.02	sklad	15.00 m ²
4.03	sklad	15.00 m ²

2.NP



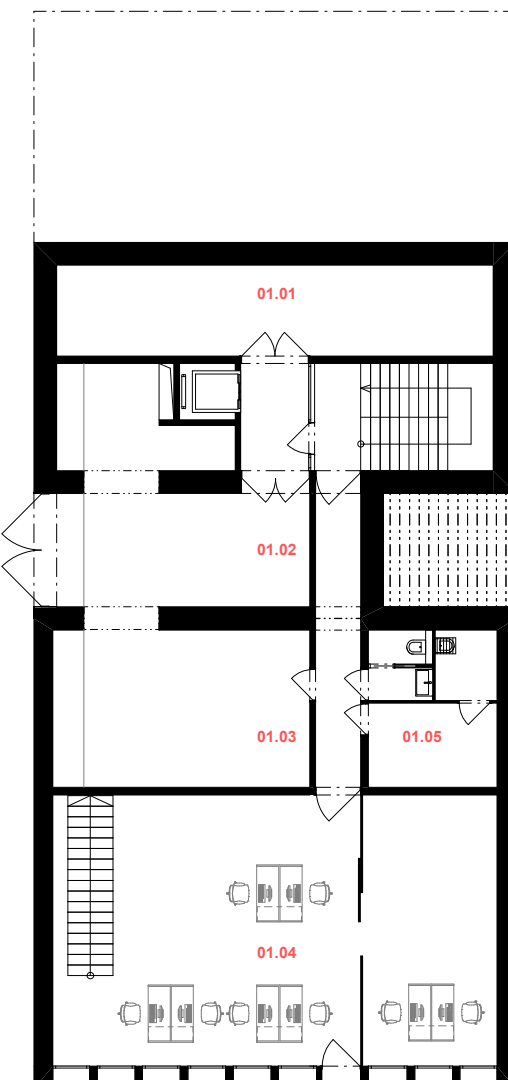
2 - 3 ETAPA

1.08	správa budov/dílňa	30.00 m ²
1.09	knihovna	50.00 m ²
1.10	městská policie	50.00 m ²



STŘECHY

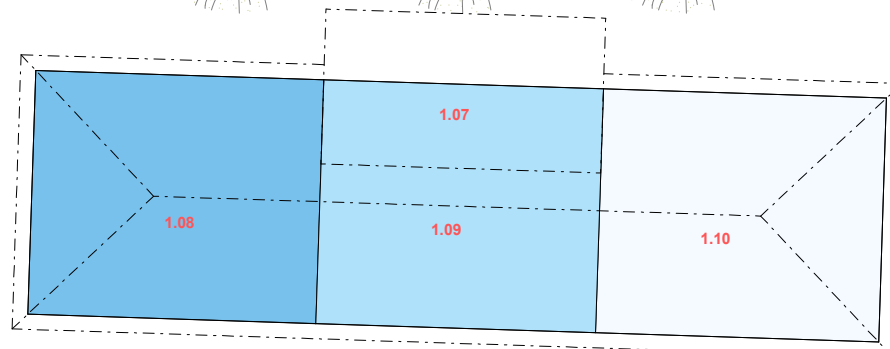
1.PP



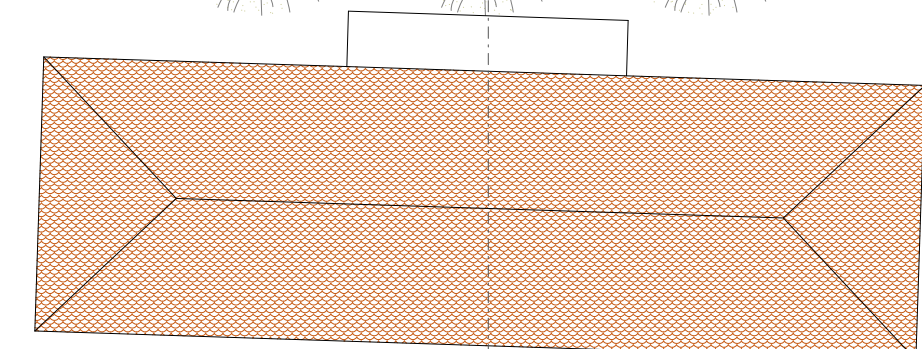
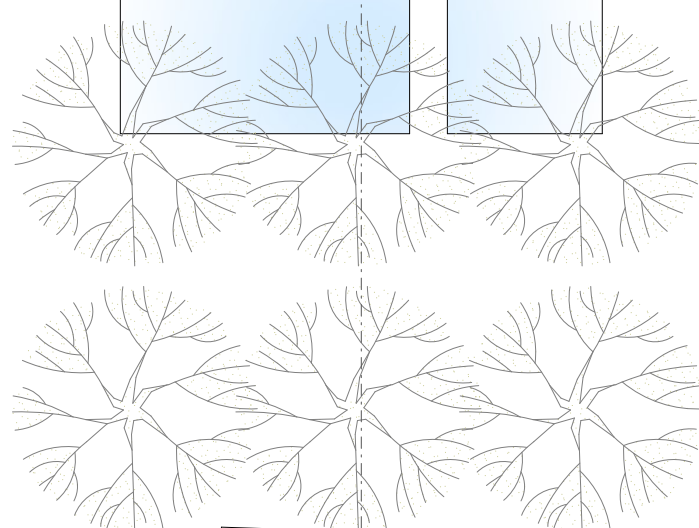
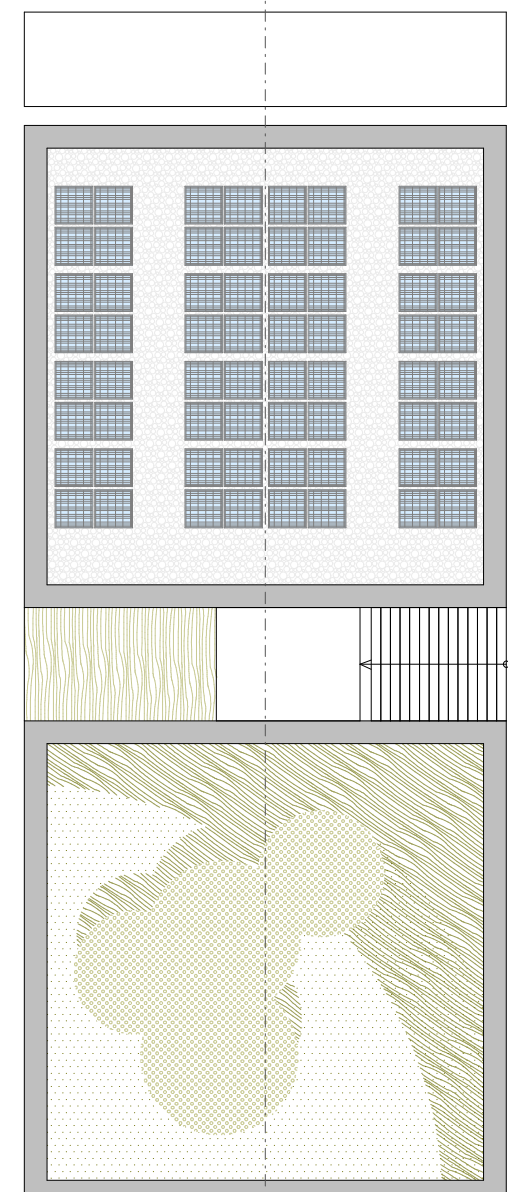
1 ETAPA
 01.01 archiv 30.00 m2
 (pozn. možnost zvětšení archivu podle požadavků)
 01.02 technická místnost/odpady 30.00 m2

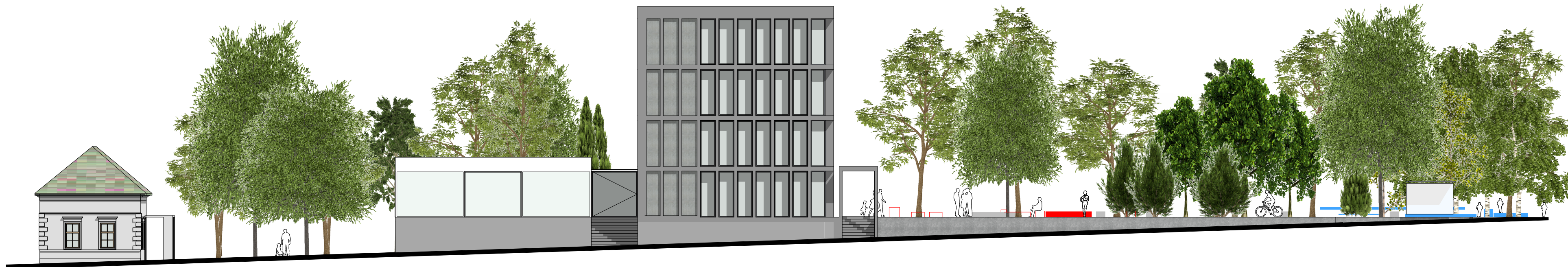
2 ETAPA
 01.03 technická místnost 30.00 m2
 01.04 open space 85.00 m2
 investice, správa majetku, sociálka, HS vedoucí, IT
 (pozn. možnost rozdělení na samostatné kanceláře)
 01.05 úklid 10.00 m2

1.NP



2 - 3 ETAPA
 1.07 pečovatelka 20.00 m2
 1.08 správa budov/dílňa 30.00 m2
 1.09 knihovna 50.00 m2
 1.10 městská policie 50.00 m2

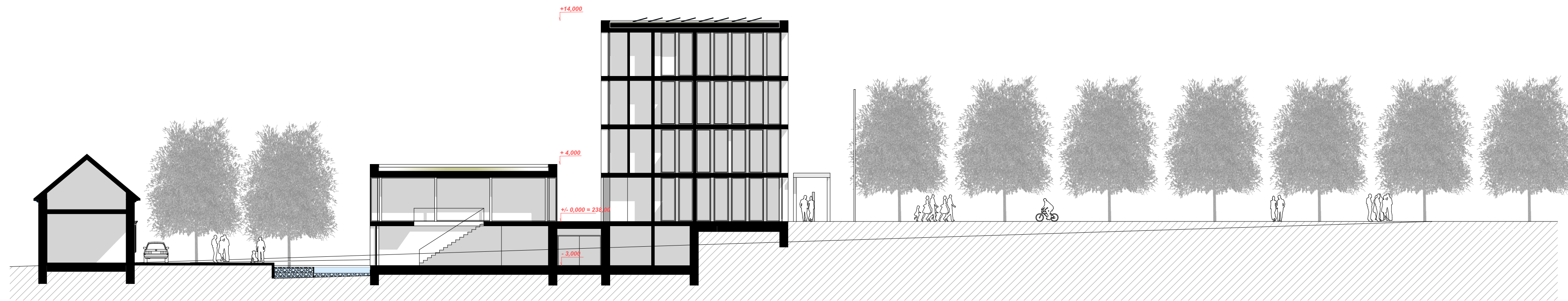




Pohled od východu 1:200

Pohledy od severu, od jihu a od západu 1:200





Podélný řez ve směru sever jih 1:200



Vizualizace - pozorovatel v parku na ose nové Radnice, vlevo Veleňská ulice, vpravo ulice V Uličce



Vizualizace - pozorovatel při cestě Veleňskou ulicí z Horní návsi



Vizualizace - pozorovatel při příchodu Veleňskou od Dolní návsi

Petr Starčevič a Petr Macek × Architektonická kancelář Kolpron s.r.o. × Janáčkovo nábřeží 57 Praha 5 × květen 2024

Portfolio konceptního návrhu nového obecního úřadu v Přezleticích



7 menších vizualizací

horní řada = v ulici V Uliče

prostřední řada = před stávajícím úřadem

dolní řada = pohled z Veleňské ke vstupnímu baldachýnu před hlavní radniční budovou

Petr Starčevič a Petr Macek × Architektonická kancelář Kolpron s.r.o. × Janáčkovo nábřeží 57 Praha 5 × květen 2024

Portfolio konceptního návrhu nového obecního úřadu v Přezleticích

