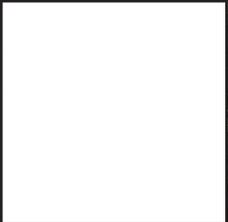


5

TEXTOVÁ ČÁST

**KOMUNITNÍ CENTRUM  
ŘÍČANSKÝ MLÝN**



# SEZNAM DOKUMENTACE

---

1.	PANEL č. 1
2.	PANEL č. 2
3.	PANEL č. 3
4.	PANEL č. 4
5.	TEXTOVÁ ČÁST
6.	KONTAKTNÍ ÚDAJE

# ANOTACE

---

Obec Říčany má své tradiční centrum kolem náměstí Osvobození, dalším významným veřejným prostorem je vnitroblok kolem potoka. Nové komunitní centrum vnímáme jako pokračování tohoto vnitrobloku. Potok v centru a stávající zeleň využíváme jako základ nového parku, centrum areálu. Navrhované objekty bydlení a pečovatelské služby přirozeně doplňují zástavbu v ulici Za Mlýnem a autobusová zastávka a parkoviště jsou v ulici U Koupaliště, stezka obě strany propojuje. Ulice Mlýnská je rozšířena poloveřejnými vstupními prostory, větší plocha pro setkání je v parku.





ŘÍČANSKÝ  
MLÝN

WFP 504

# PRŮVODNÍ ZPRÁVA

## Centrum

Obec Říčany má své tradiční centrum kolem náměstí Osvobození – kostel, škola a školka, tvrz, úřad, obchody. Dalším prostranstvím, které má velký potenciál je vnitroblok kolem říčanského potoka - potok, cyklostezka, park, hřiště. Areál komunitního centra vnímáme jako pokračování tohoto vnitrobloku. Potok v centru a stávající zeleň využíváme jako základ nového parku. Navrhované objekty bydlení a pečovatelské služby přirozeně doplňují zástavbu v ulici Za Mlýnem, navazuje park s potokem, a autobusová zastávka a parkoviště jsou v ulici U Koupaliště. Stezka v parku obě strany propojuje, umožňuje průchod i pobyt.

## Koncept

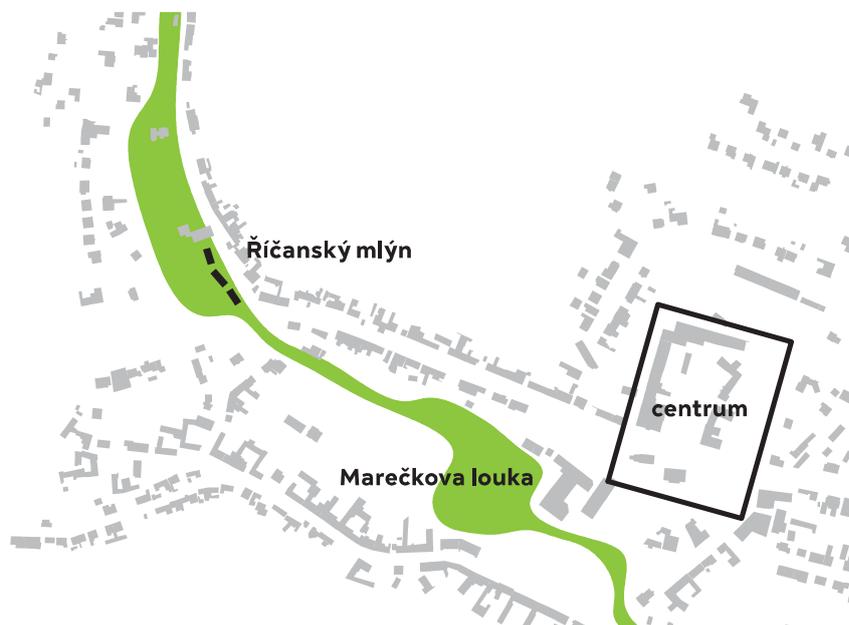
Umístění nových objektů vychází z klasické uliční zástavby, stejně jako lapidární tvar hmot. Rozdělení stavebního programu do více objemů vytváří vhodné měřítko staveb, umožňuje etapizaci. Přerušением řady a natočením hmot vytváří další prostory navazující na ulici – nástup do domu pečovatelské služby, průchod do parku, pobytový předprostor kavárny a bytového domu. Bezbariérový průchod z ulice do parku určil výškové osazení staveb pod úroveň ulice.

## Ulice

Bytové domy jsou umístěny podél ulice Za Mlýnem a tuto ulici z jihozápadní strany vymezují. Ulice je obytná a je doplněna o další drobná veřejná prostranství – piazzetta napojuje nový park, vstupní prostranství, střešní zahrada. Domy jsou navrženy jako pavlačové. Pavlač je pokračováním ulice - poloveřejným prostranstvím, které s ulicí komunikuje, je společným balkonem / předzahrádkou.

## Měřítko

Místo má velmi drobné měřítko. Ulici Za Mlýnem tvoří původní 1-2 podlažní rodinné domky s předzahrádkami. Program je rozdělen do tří hmot, které jsou oproti ulici zapuštěny do svahu. Zázemí komunitního centra je celé od ulice podzemní. Domy se tak přizpůsobují měřítku místa.







### Prostory pečovatelské služby

Nástupní prostor je bezbariérový, snížený proti ulici. Na vstupní halu s recepcí a šatnou navazuje společenská místnost, kterou lze mobilními příčkami zvětšit o prostor navazující učebny a dílny. Společenské místnosti jsou orientované do parku, kde navazuje terasa. Kanceláře a místnosti zázemí pečovatelské služby jsou v severní části objektu, šatny a WC pro zaměstnance i návštěvníky jsou v části pod terémem. Sklad pomůcek má přímou vazbu ven a k vyhrazeným parkovacím místům. Na průchod do parku navazuje kavárna v jižní části objektu.

### Bydlení

Jakkoliv je důležité zázemí a společné prostory komunitního centra, podstatou je bydlení a byty. Ve třech bytových domech je umístěno 22 bytů 1+kk a 3 byty 2+kk. Byty jsou bezbariérové. Minimální byty jsou ložnicemi orientovány na jihozápad do parku a k Říčanskému potoce a kuchyní s jídelním koutem do ulice a na pavlač na severovýchod. Každý byt má tedy svou soukromou a veřejnou část. Z kuchyně je možné komunikovat se sousedy a přijmout návštěvu, aniž by musela vstupovat do ložnice. Oboustrannou orientací je také umožněno příčné provětrání bytů.

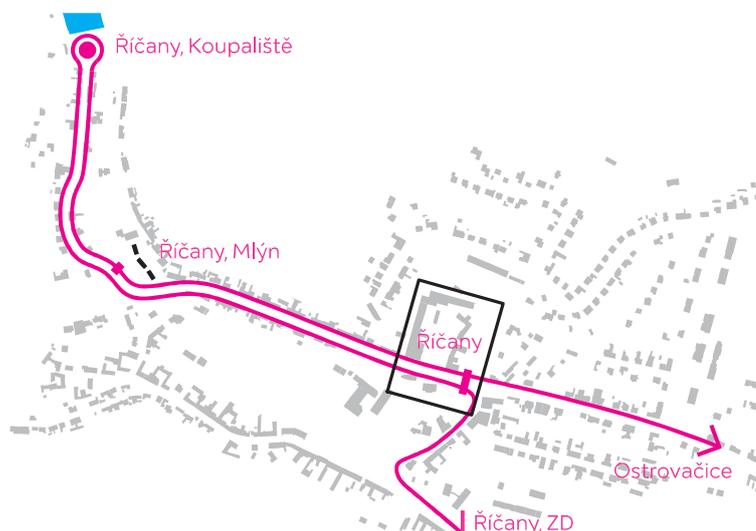
Byty jsou přístupné z poloveřejného prostoru ulice nebo z pavlačí, které jsou polosoukromým prostorem rozšiřující možnosti užívání bytu, jsou dobré pro sociální kontakt mezi obyvateli i vzhledem k ulici.

### Park

Park maximálně využívá potenciálu potoka, zachovává stávající vzrostlé stromy, charakter nové výsadby by měl napodobit přirozenou vegetaci typickou pro břeh potoka, která přechází v travnaté plochy s roztroušenými soliterními stromy. Severní část areálu je navržena jako zahrada obyvatel areálu – plocha s ovocným sadem a vyvýšenými záhony, pobytová část vymezená zdívkou původního mlýna – místo pro altán, zahradní posezení.

### Doprava

Ulice Za Mlýnem je řešena jako obytná, rozšíření umožnilo vymezení kolmých pro bytové domy a pečovatelskou službu. Autobusová zastávka je umístěna v ulici U Koupaliště v jízdním pruhu. Obsluha zastávky je formou závleku linky 153. Navrhujeme linku rozšířit o dvě zastávky a to Říčany – mlýn a Říčany koupaliště. Na obratišti u koupaliště se autobus otáčí a pokračuje do zastávky Říčany. Zastávka v ulici U Koupaliště je doplněna o další parkovací stání a kontejnery na tříděný odpad.



# INVESTIČNÍ NÁKLADY

		výměra	IN/jednotka	IN bez DPH
zpevněné plochy pojížděné	m2	406	1 500 CZK	609 000 CZK
zpevněné plochy pochůzí	m2	833	1 000 CZK	833 350 CZK
nezpevněné plochy	m2	2 598	350 CZK	909 300 CZK
přeložky ing. sítí	m	130	5 000 CZK	650 000 CZK
přípojky	m	30	2 700 CZK	81 000 CZK
obestavěný prostor - byty	m3	3 624	7 500 CZK	27 180 000 CZK
obestavěný prostor - ostat.	m3	2 373	7 500 CZK	17 797 500 CZK
operná stěna	bm	45	20 000 CZK	900 000 CZK
<b>celkem</b>				<b>48 960 150 CZK</b>

# BILANCE PLOCH

popis	výměra
<b>Plocha řešeného území</b>	<b>4618,5 m<sup>2</sup></b>
z toho zastavěná plocha	781,15 m <sup>2</sup>
z toho zpevněné plochy – pojízdné	406 m <sup>2</sup>
z toho zpevněné plochy – pochůzí	833,35 m <sup>2</sup>
z toho nezpevněné plochy – zeleň	2598 m <sup>2</sup>

**Hrubá podlažní plocha 1972,69 m<sup>2</sup>**

Čistá podlahová plocha 1.PP	601,43 m <sup>2</sup>
Čistá podlahová plocha 1.NP	376,59 m <sup>2</sup>
Čistá podlahová plocha 2.NP	356,61 m <sup>2</sup>
<b>ČPP</b>	<b>1334,63 m<sup>2</sup></b>

Obestavěný prostor	(m <sup>3</sup> )
Obestavěný prostor nadzemní vytápěný	3657,76
Obestavěný prostor nadzemní nevytápěný	606,32
Obestavěný prostor podzemní vytápěný	1203,5
Obestavěný prostor podzemní nevytápěný	9
Obestavěný prostor – základy	521,19
<b>Obestavěný prostor celkem</b>	<b>5997,77</b>

Obálka budovy	(m <sup>2</sup> )
Plochy otvorů (okenní, dveřní apod.)	320,88
Plochy pevné (stěny) nad terénem	922,15
Plochy pevné (stěny) pod terénem	131,54
Plocha střešního pláště	796,95
Plocha podlah na terénu	698,88
<b>Obálka budovy celkem</b>	<b>2870,4</b>

**Počet parkovacích stání 23**

# KAPACITY A BILANCE MÍSTNOSTÍ

popis	počet osob	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
<b>Byty a zázemí</b>		
<b>byt č.1</b>	<b>1</b>	
zádveří		2,7
koupelna		3,8
kuchyně		7,7
ložnice		10,9
Počet		23,0
Celkem		577,3
<b>byt č.2</b>	<b>1</b>	
zádveří		2,7
koupelna		3,8
kuchyně		7,7
obytný prostor		17,9
ložnice		8,8
Počet		2,0
Celkem		81,7
<b>zázemí</b>	<b>0</b>	
plocha sklepních kójí		38,8
odpady		5,5
kolárna a kočárkárna		10,6
Celkem		54,9
<b>Celkem byty a zázemí</b>	<b>25</b>	<b>713,9</b>

<b>Zázemí pro terénní pečovatelskou službu</b>		
recepce	x	44,9
kanceláře	x	24,7
jednací místnost	x	16,1
prádelna se sušárnou	x	5,7
sklad	x	5,5
úklid	x	5,5
ambulantní koupelna	x	5,8
rehabilitace	x	11,8
denní místnost	x	15,3
kuchyňka	x	8,3
WC, šatny	x	24,8
technická místnost	x	11,1
chodba	x	29,9
<b>Celkem zázemí pro terénní pečovatelskou službu</b>		<b>179,5</b>

# KAPACITY A BILANCE MÍSTNOSTÍ

<b>Další provozy</b>		
společenská místnost/jídelna	x	48,5
dětský koutek/učebna	x	22,1
dílna/učebna	x	30,7
přípravna stravy	x	8,0
sklad nábytku	x	9,9
ordinace	x	18,9
ordinace - sklad	x	4,7
čekárna	x	5,7
sklad pomůcek	x	24,7
kavárna	x	27,8
zázemí pro kavárnu	x	12,7
zázemí pro veřejnost	x	28,3
byt pro správce - zádveří	x	2,7
byt pro správce – koupelna	x	3,8
byt pro správce – kuchyně	x	7,7
byt pro správce – ložnice	x	10,9
<b>Celkem další provozy</b>		<b>267,2</b>

**Celkem podlahová plocha 1160,6 m<sup>2</sup>**

<b>Parkování</b>		
Pro obyvatele		
Parkovací stání krytá		0
Parkovací stání nekrytá		18
Pro opečovatelskou službu		
Parkovací stání nekrytá		5
<b>Celkem</b>		<b>23</b>