

X/2024

DRAFT

Nové zdravotní středisko Čeřovka, Mnichovice

Zadání architektonické studie a stavební program

Nové zdravotní středisko Čeřovka, Mnichovice

Zadání architektonické studie a stavební program

ÚVOD

V zájmu města Mnichovice je budovat dostatečnou a kvalitní infrastrukturu veřejné vybavenosti pro své obyvatele i pro okolní obce. Jednou z důležitých výsad města je stálé působení několika lékařů. Ti v současné chvíli ordinují v nevyhovujících podmínkách a nedostatečných prostorových kapacitách. Město se prostřednictvím výstavby nového komplexního zdravotnického zařízení chce zasadit o zásadní zlepšení pracovních podmínek lékařů, rozšířit portfolio zdravotnických služeb a tím zajistit kvalitnější péči o pacienty.

K tomuto účelu bylo v minulosti zadáno prověření realizovatelnosti tohoto záměru ve dvou lokalitách v majetku města, s důrazem na umístění v co nejlepší dostupnosti v jeho centru. Na základě posouzení mnoha faktorů bylo vybráno budoucí místo pro stavbu nového areálu zdravotního střediska – pozemek jehož součástí je stávajícím objekt “Čeřovka” se zajímavou historií.

Tento dokument podrobně popisuje zadání a stavební program budoucího areálu nového zdravotnického střediska a představu o začlenění stávajícího objektu Čeřovka.

Nové zdravotní středisko Čeřovka, Mnichovice

Zadání architektonické studie a stavební program

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název:

Nové zdravotní středisko Čeřovka, Mnichovice

Místo:

Pražská 143, 25164 Mnichovice

Dotčené parcely:

348/3, 172, 1669, 348/2, 341/6,

Zadavatel:

Město Mnichovice

Masarykovo náměstí 83, 251 64 Mnichovice

v zastoupení: Bc. Margita Valentová, starostka města

IČ: 00240478

2. CÍL A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ARCHITEKTONICKÉ STUDIE

Hlavním cílem studie je zpracování návrhu areálu nového zdravotního střediska Čeřovka jehož hlavní část bude představovat novostavba objektu polikliniky a rekonstrukce stávajícího objektu "Čeřovka", který se stane funkční součástí areálu, viz stavební program. Mimo jiné bude řešena podoba navazujícího prostranství jak uvnitř areálu (vč. ploch pro parkování), tak i předprostor objektu Čeřovka – ulice Pražská, do které bude orientován i hlavní vstup areálu.

3. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v jádru města na hlavní městské ose – ulici Pražská. Tato ulice spojuje trojici hlavních prostranství městské části Mnichovice (Park J. Holíka – Masarykovo náměstí – Jánské náměstí). Řešené území se nachází v katastrálním území Mnichovice u Říčan [697541] a představuje především parcelu 348/3 ve vlastnictví města Mnichovice, na niž se nachází třípodlažní objekt "Čeřovka" (parcela 172) taktéž v majetku města. Samotný objekt je součástí tohoto zadání, které je blíže specifikováno níže. Součástí řešeného území jsou i části přilehlých ulic Pražská a Úzká a to především z důvodu řešení dopravního napojení budoucího areálu na strukturu města a v případě Pražské i z důvodu návrhu možného adekvátního předprostoru budoucího zdravotního střediska.

Pozemek je mírně svažité k jihovýchodu a je obklopen zástavbou rodinných domů a vil.

Nové zdravotní středisko Čerovka, Mnichovice

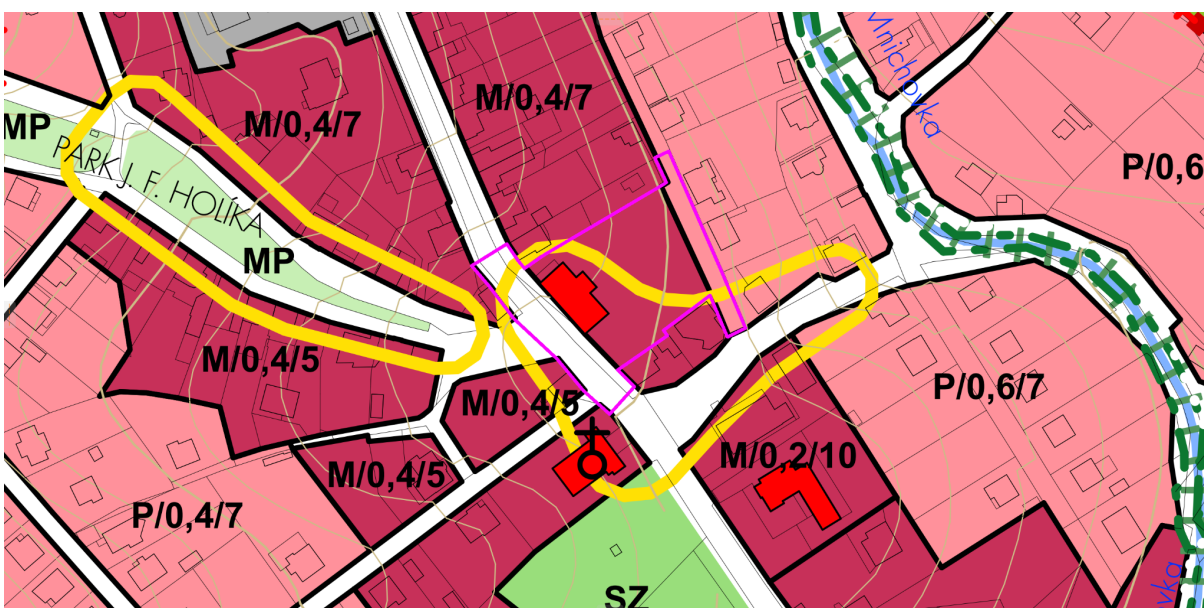
Zadání architektonické studie a stavební program



Situace stávajícího stavu řešeného území

4. ÚZEMNÍ PLÁN

Řešená plocha dle platného územního plánu leží v ploše M/0,4/7 (Město) s koeficientem nezpevněných ploch 0,4 a maximální výškou zástavby 7m od upraveného terénu. Podrobněji jsou limity územního plánu popsány v textové části ÚP (7. Stanovení podmínek pro využití ploch a F.1 Plochy s rozdílným způsobem využití).



Výřez z hlavního výkresu územního plánu Mnichovic s vyznačením řešeného území

Nové zdravotní středisko Čeřovka, Mnichovice

Zadání architektonické studie a stavební program



MĚSTO

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- Hlavní využití:** Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy.
- Přípustné využití:** Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy, plochy zeleně.
- Podmíněně přípustné využití:** Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 1200 m² hrubé podlažní plochy a administrativní části skladových areálů, vše za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb.
- Sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, tělocvična) za podmínky, že budou doplněny dalšími využitím jako např. obchody, stravování apod.
- Ostatní jiné stavby, činnosti a zařízení, za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenaruší hlavní využití plochy.
- Pro podmíněné využití všech staveb platí podmínka, že stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k základnímu veřejnému prostoru.
- Nepřípustné využití:** Skladové areály (kromě jejich administrativní části, viz výše), odstavné plochy pro autobusy, nákladní automobily a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary, autoopravny, prodejny stavebnin. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněné využití.
- Doplňující podmínky:** Způsob situování staveb na pozemku musí **respektovat stávající strukturu a charakter zástavby** (zejména polohu stavby na pozemku, vztah k veřejnému prostranství a hmotové řešení stavby). Stavby hlavního využití a budovy nad 40 m² zastavěné plochy budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostranství. Výšková hladina stávajících staveb bude respektována.
- Stavby nebudou narušovat historicky založená prostranství, která tvoří centrální prostory města.
- Požadavky na dopravu v klidu (**parkování**) vzešlé z navrhovaných staveb budou uspokojeny výhradně na pozemcích stavebníka, nikoli na veřejných prostranstvích.
- Stavba pro bydlení na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat **maximálně 12 bytů**.
- Veškeré **rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní** (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).

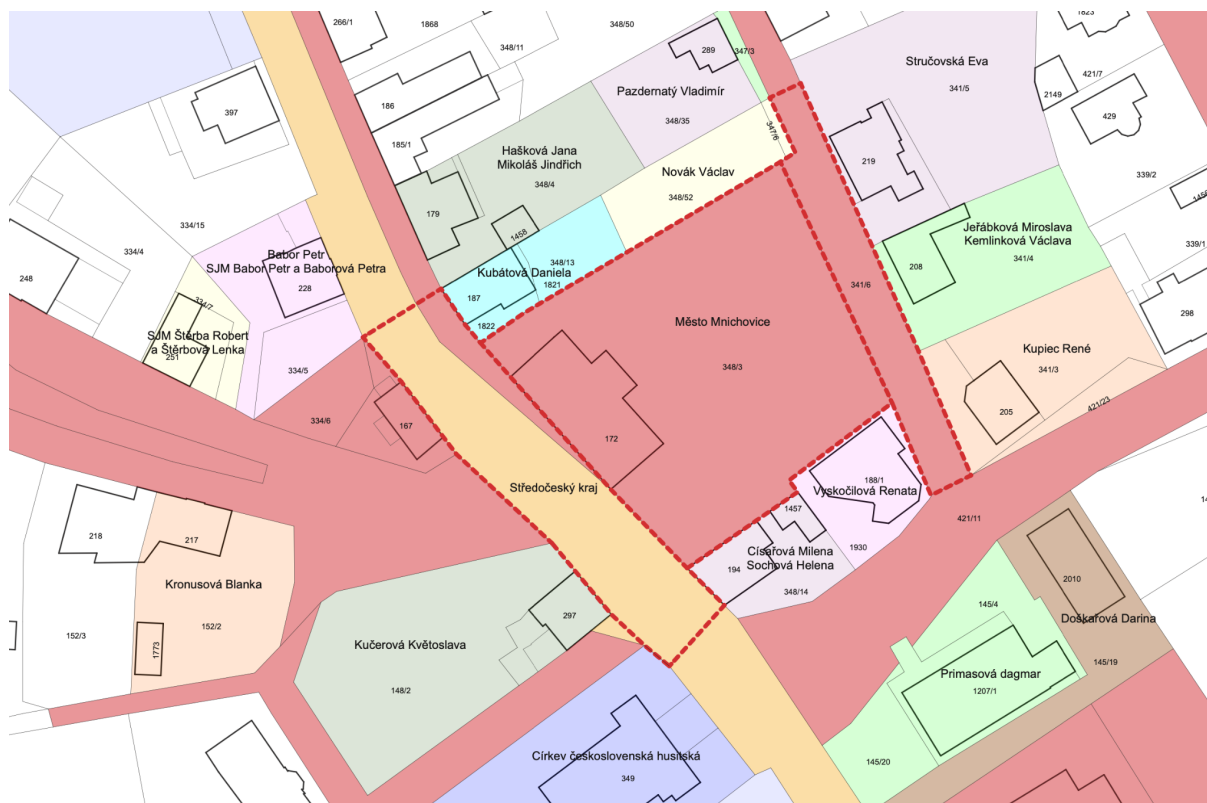
Podmínky pro využití ploch, územní plán Mnichovic

Nové zdravotní středisko Čerovka, Mnichovice

Zadání architektonické studie a stavební program

5. MAJETKOVÁ MAPA

Řešená parcela i objekt Čerovky jsou v majetku města Mnichovice. Stejně tak ulice Úzká. Ulice Pražská je částečně v majetku města Mnichovice, ale především jde o komunikaci ve vlastnictví Středočeského kraje.



Majetková mapa

6. HISTORIE A SOUČASNÝ STAV OBJEKTU ČEŘOVKY

Na Pražské ulici se nachází dvoupatrový dům, který má zvláštní historii a postupně i různorodé zvláštní využívání. Postaven byl asi v r. 1912. V r. 1914 ho prodal tehdejší majitel p. Hynek Čerovský páteru Ludvíku Sayvalterovi pro budoucí filiálku Útulku pro slepé dívky na Kampě za 17 tisíc korun a doživotní rentu pro p. Čerovského 300 Kč. Dům byl pro budoucí účel zadaptován, ve II. patře byla zřízena poloveřejná kaple. Tehdejší adaptace je v podstatě zachována dodnes. 12. června 1915 se nastěhovalo 17 slepých dívek a řádové sestry z kongregace Františkánek do zadaptované budovy.

Když v r. 1917 p. Hynek Čerovský zemřel, ujal se jeho díla jeho bratr, p. František Čerovský. Ten pečoval o útulky slepých dívek až do své smrti v r. 1938, dům v Mnichovicích tak nese po obou bratřích název Čerovka. Jako útulna sloužil dům až do třicátých let, pak ho koupil v r. 1929 p. Jan Musil. Ten využíval dům jako hotel. až do r. 1938. V té době byl hotel najímán p. Špringerem a ten z něho vytvořil příjemnou zahradní restauraci. Restaurace byla hojně navštěvovaná, byl tam i kulečník a taneční parket, kde vyhrávala dechovka. Vše skončilo s příchodem II. světové války, Čerovka už pak byla spíše využívána jako sportovní klubovna pro mladé, kteří chodili k paní Špringerové na čaj. V r. 1938 pak ho koupil První pražský pivovar v Praze. Ale ani po skončení války se už restaurace nevzpamatovala. Pivovar provozoval dům až do r. 1950, kdy byl bezplatně

Nové zdravotní středisko Čerovka, Mnichovice

Zadání architektonické studie a stavební program

předán MNV Mnichovice. Dnes je využíván pro sociální bydlení, je zde 12 bytů, obsazovaných podle rozhodnutí zastupitelstva města potřebnými občany. V přízemí, v bývalých sálech, kde se tančilo a kde zkoušely ochotnické divadelní spolky, je dnes knihovna a archiv.

Knihovna zde sídlí od konce 70. let 20. století

Autor textu: Veronika Veverková (knihovnice, archivářka města a editor webových stránek města)

Čerpáno z knihy: Magdaléna Třebická: Mnichovice jaké byly, jsou a budou, 2016



Historické fotografie, archiv Veroniky Veverkové

Nové zdravotní středisko Čeřovka, Mnichovice

Zadání architektonické studie a stavební program

7. STAVEBNÍ PROGRAM

V rámci areálu bude umístěn objekt novostavby (dále "hlavní objekt") obsahující hlavní kapacity zdravotnického zařízení (viz 7.1) a dále bude součástí areálu stávající objekt Čeřovky, který bude sloužit pro umístění komerčního prostoru lékárny, k možnému rozšíření kapacit ordinací a umístění bytů pro lékaře, popř. jiné zaměstnance veřejné služby (dále "objekt Čeřovka"). Dále bude v rámci areálu umístěna plocha pro parkování pacientů a lékařů a ostatní krajinářsky pojednané pobytové plochy.

7.1. Hlavní objekt – novostavba

1. Obecné požadavky na provoz

- Hlavní vstup do areálu bude orientován do ulice Pražská stejně jako celá čelní fasáda areálu reprezentující jeho význam.
- Samostatně bude oddělen vstup pro návštěvníky střediska a lékaře.
- Veškeré provozy budou řazeny s ohledem na charakter jejich využití (např. předřazení praktických lékařů a pediatrů k hlavnímu vchodu atd.)
- Hmota hlavního objektu nemusí dodržet uliční čáru ulice Pražská.
- Hmota hlavního objektu bude svým tvarem a výškou respektovat charakter okolní zástavby. V rámci vnitrobloku a k ulici Úzká by hmota hlavního objektu neměla tvořit zásadní dominantu.

2. Požadavky na výměry jednotlivých provozů

A. Logopedická ordinace

- velikost ordinace: 15 m²
- *Nepotřebuje vlastní čekárnu (možné přiřadit k obytnějším částem komunikací).*
- *umístění blízko rehabilitace*

B. Ordinace zubařů

- a. 3x ordinace zubařů každá ordinace 20 m²
– *3. ordinaci lze dočasně využít pro jinou odbornost.*
- b. 1x ordinace ortodontistiky 13 m²
- c. 1x ordinace zubní hygieny 13 m²
- d. společná čekárna pro 20-25 pacientů (~ 15 m²)
- e. společná recepce 3 m² (Může být součástí čekárny.)
- f. společná místnost na rentgen 10 m²
- g. společný sklad materiálu 10 m²
- h. denní místnost a zázemí pro lékaře:
 - kuchyňka 6-9 m²
 - šatna + toalety + sprcha pro doktory ~15 m²
 - *Ideálně propojit zázemí s ordinacemi bez vazby na čekárny.*
 - *Lze uvažovat i o spojení kuchyňky a šatny do jedné denní místnosti (max 20m²).*
- i. toalety pro pacienty ~ 5 m²

C. Praktičtí lékaři

- a. 3 ordinace praktických lékařů každá 20 m²
- b. 3 sesterny každá 15 m²
- c. 1 společná vyšetřovna 20 m²

Nové zdravotní středisko Čerovka, Mnichovice

Zadání architektonické studie a stavební program

- d. recepce 3 m² (*Může být součástí čekárny.*)
- e. čekárna pro 25-30 pacientů (~ 20 m²)
- f. denní místnost a zázemí pro lékaře:
 - kuchyňka 6-9 m²
 - šatna + toalety + sprcha pro doktory ~15 m²
 - *Ideálně propojit zázemí s ordinacemi bez vazby na čekárny.*
 - *Lze uvažovat i o spojení kuchyňky a šatny do jedné denní místnosti (max 20m²).*
- g. toalety pro pacienty ~ 5 m²

D. Pediatri

- a. 2 ordinace pediatriů každá 20 m²
 - *Ideálně se zvláštním vchodem pro infekční děti (neštovice, spála atd.), aby se vyhnuli čekárně.*
- b. společná čekárna 20 m² (20 dětí – 10 na každého pediatra)
- c. denní místnost a zázemí pro lékaře:
 - kuchyňka 6-9 m²
 - šatna + toalety + sprcha pro doktory ~15 m²
 - *Ideálně propojit zázemí s ordinacemi bez vazby na čekárny.*
 - *Lze uvažovat i o spojení kuchyňky a šatny do jedné denní místnosti (max 20m²).*
- d. toalety pro pacienty ~ 5 m²

E. Rehabilitace

- a. 2 místnosti na fyzioterapii každá 15-20 m²
- b. 1 místnost na fyzikální terapii 20 m²
- c. 1 pracovna lékaře 12 m²
- d. denní místnost a zázemí pro lékaře:
 - kuchyňka 6-9 m²
 - šatna + toalety + sprcha pro doktory ~15 m²
 - *Ideálně propojit zázemí s ordinacemi bez vazby na čekárny.*
 - *Lze uvažovat i o spojení kuchyňky a šatny do jedné denní místnosti (max 20m²).*
- e. toalety pro pacienty ~ 5 m²

F. Komunikace

- Společné komunikace (chodby / schodiště atd.) budou představovat max. 35% z celkové užité plochy novostavby.
- Komunikace by měly působit vzdušně a světle s propojením do exteriéru a s přirozeným světlem. Tyto prostory by měly spoluutvářet kvalitní pobytový charakter objektu.
- Jednotlivé čekárny mohou být dle konkrétního typu ordinací vhodně integrovány do prostoru komunikací. Vždy s ohledem na bezpečné užívání únikových ploch.

G. Technické zázemí

- a. technická místnost ~ 40 m² (*dle zvolených technologií*)
- b. úklidová komora ~ 3 m² (na patro)

H. Další požadované prostory

- a. sklad zdravotnických karet 30 m²

Nové zdravotní středisko Čeřovka, Mnichovice

Zadání architektonické studie a stavební program

7.2. Objekt Čeřovky

1. Obecné požadavky na provoz

- Stávající objekt doznal vlivem času zásadních změn, které především po vizuální stránce degradovaly jeho původní podobu, vypovídající o jeho významu. Cílem návrhu bude navrátit objektu jeho původní reprezentativní charakter. Neočekává se však důsledná kopie historické podoby, ale současné pojednání významného městského domu s důrazem na posílení vizuální podoby a typologie jednotlivých fasád objektu. V rámci rekonstrukce fasády lze pracovat s novými prvky (např. zdůraznění otvorů v parteru, akcent hlavního vstupu atd.).
- Hlavní vstup do objektu bude orientován do ulice Pražská. Ideálně v místě stávajícího vstupu. Objekt může mít oddělený vstup pro bytové jednotky.
- Vzhledem k etapizaci výstavby areálu se nepředpokládá výrazné stavební propojení hlavního objektu a objektu Čeřovky.
- Vhodným způsobem lze využít i podkrovní prostor objektu.
- Pro dodržení podmínek územního plánu je stávající výška objektu nejvyšší možnou výškou.

2. Požadavky na výměry jednotlivých provozů

- Přízemí:
 - umístění 1-2 komerčních jednotek s náplní blízké charakteru areálů (lékárna / prodejna zdrav. pomůcek atd.)
 - parter budovy lze otevřít více i do areálu střediska
- 1. patro:
 - rezerva pro ordinace lékařů
- 2. patro:
 - byty pro lékaře

Obecné poznámky pro stavební program:

- *V rámci dimenzování servisních místností objektů (toalety / denní místnosti / úklid atd.) lze volněji pracovat s velikostí podlažní plochy. Dimenze těchto místností ale musí vždy splňovat nároky vymezené platnými normami pro řešený typ stavby. Cílem je efektivní využití prostoru bez zbytečných zbytkových ploch.*
- *Je možné seskupovat výše uvedené místnosti tak aby bylo dosaženo efektivního půdorysu i co do rozvodů technické infrastruktury.*

7.3. Technologické řešení a práce s dešťovou vodou

- Bude prověřeno nejvhodnější energetické řešení provozu hlavního objektu i objektu Čeřovky. Vzhledem ke stavebnímu programu obou objektů je vhodné uvažovat o dvou nezávislých soustavách.
Vzhledem k nízké úrovni spodní vody lze prověřit i možnost využití tepelného čerpadla země-voda. Vše s ohledem na ekonomický provoz objektu, nenáročnost údržby a adaptovatelnost v čase.
- Objekty v rámci areálu by měly umožňovat umístění FV panelů (především na střechách). V případě objektu Čeřovky by ale mělo být nalezeno řešení s ohledem na jeho dominantní pozici a pohledovou exponovanost v rámci města a z okolí i krajiny.

Nové zdravotní středisko Čeřovka, Mnichovice

Zadání architektonické studie a stavební program

- Součástí návrhu bude i řešení nakládání s dešťovou vodou ze střech a zpevněných povrchů. Tato voda bude zadržena na pozemku formou vodních ploch / vsakovacích zařízení / retenčních nádrží pro další využití (zálivka / splachování).
Dešťová voda bude jímána skrze prvky MZI (např. retenční záhony atd.)
Konkrétní návrh musí respektovat možnosti vsakování povrchových vod vycházející z HGP.

7.4. Prostranství areálu a jeho předprostor

1. Obecné požadavky na organizaci prostoru

- Celý areál má svůj hlavní předprostor a reprezentativní "čelo" orientováno do ulice Pražská. Jeho dominantou je historický objekt Čeřovky. Důležité je vhodně akcentovat charakter předprostoru areálu a uliční fronty tak aby upozorňoval na význam instituce a byl v ulici dobře rozpoznatelný.
- Součástí předprostoru areálu by mělo být rozlivové / pobytové prostranství pro setkávání a vyčkávání návštěvníků.
- Ulice Úzká (slepá) je v současné době využívána pouze jako přístup pro jednotlivé rodinné domy. Má velmi útulný charakter a úzký profil. Není doporučeno využívat tuto ulici pro vjezd pacientů do areálu vzhledem k intenzitě pohybu v rámci denního režimu. Může však být využita pro vjezd lékařů a případně zásobování hlavního objektu.
Charakter klidné ulice by měl být podpořen i vhodnou úpravou této části areálu a vhodným umístěním hmoty hlavního objektu.
- Pro objekt Čeřovky, resp. Pro uživatele bytů umístěných v tomto objektu by měla být vymezena v rámci areálu společná zahrádka, která by měla být vhodně oddělena od provozu střediska.

2. Parkování

- Preferováno je vymezit parkovací kapacity na terénu, nebo částečně zahloubené parkování využívající mírně svažité terén pozemku v rámci areálu. Je možné umístit menší počet parkovacích stání do podzemního parkoviště (např. stání pro lékaře). Cílem je nalézt vhodné ekonomické řešení s dodržением parametrů územního plánu (především koeficient zeleně / nezpevněných ploch) a eliminovat podzemní stavby (nízká hladina podzemních vod / vyšší náklady na stavbu).
- Počty parkovacích stání budou ověřeny v rámci návrhu dle platných norem.
- Předpoklad počtu parkovacích stání:
Stání pro pacienty: 33 (z toho 2 bezbariérové stání)
Stání pro lékaře: 7
- V rámci areálu by měla být vymezena plocha pro zastavení vozidla IZS (sanita) v logické návaznosti na provoz hlavní budovy. Tato plocha může být součástí pobytových prostranství.

3. Kvalita prostranství a materiály

- Zbýlé plochy v areálu budou organizovány tak, aby nevznikaly hluchá a nepřehledná místa s nedostatečnou sociální kontrolou. Veškeré plochy by měly být navrženy s důrazem na krajinářskou kvalitu s funkcí (pobytovou, filtrační, nebo oddělující rozdílné provozy v rámci areálu).
- Budou preferovány a dle charakteru prostranství umísťovány kvalitní materiály a povrchy (kámen / kvalitní bet. dlažba / mlat atd.).
- Ve vhodných případech (např. parkovací stání) budou preferovány povrchy s možností vsakování dešťové vody (zatravnovací dlažba atd.).

Nové zdravotní středisko Čeřovka, Mnichovice

Zadání architektonické studie a stavební program

- Plochy určené pro parkování budou rozděleny výsadbou stromů, keřů a záhonů tak, aby nedošlo ke vzniku jedné otevřené zpevněné plochy a byl redukován tepelný ostrov.
- Budou navrženy lokální trvanlivé a odolné dřeviny, které odolávají změnám klimatu a městskému prostředí. Výsadba bude realizována dle stávajících trendů (prokořenitelný substrát / retenční záhony atd.)
- V rámci areálu, popř. v předprostoru areálu bude vhodně umístěn mobiliář podporující pobytový charakter (lavičky / koše / stojany na kola atd.)
- V rámci předprostoru je možné umístit i vodní prvek, či pítko.

8. OBECNÉ POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ STUDIE

Požadovaný obsah architektonické studie:

- **textová zpráva** – popis architektonického řešení exteriéru a interiéru objektu vč. řešení přilehlého veřejného prostranství a řešení areálu, popis dispozičního řešení, technického řešení – energetická koncepce, vč. řešení MZI (nakládání s dešťovou vodou), popis krajinářského řešení areálu a napojení na okolní komunikace
- **Situace (1:250)** s vyznačením vstupů a vjezdů do areálu, vstupů do jednotlivých objektů, organizace parkovacích míst, ostatních zpevněných ploch a navržené zeleně vč. popisu jejich charakteru, popis a umístění prvků MZI
- **půdorys všech podlaží všech objektů (1:100)**
- **všechny pohledy jednotlivých objektů (1:100)**
- **řezy 1:100** popisující charakter návrhu a umístění objektů do terénu
- **3x vizualizace exteriéru**
- **4x vizualizace interiéru** – vč. úprav objektu Čeřovka
- případně další přílohy ilustrující navržené řešení (příklady materiálů, prvků, specifické detaily apod.)
- **Bilance a odborný odhad nákladů na stavbu**

9. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- P01 Geodetické zaměření řešeného území
- P02 Stavebně-technický a statický průzkum vč. zaměření objektu Čeřovka
- P03 Hydrogeologický průzkum
- P04 Dendrologický průzkum
- P05 Mapové podklady
 - Situace stávajícího stavu
 - Majetková mapa
- P06 Historie objektu Čeřovka
- P07 Územní plán Mnichovic

Dne 12.20. 2024 zpracoval:

Ing. arch. Tomáš Klapka
Architekt města Mnichovice