

Využití stávajících prostor v 3.NP v objektech Radlická 3 a
Ostrovského 16 **pro „Akcelerátor, inkubátor, coworking,
shareworking“**

DOMUSDESIGN

Objednatel : **Naviga 4 s.r.o.**
Pobřežní 249/46,
186 00 Praha 8

Zpracovatel: **DomusDesign**
Blanická 21
120 00 Praha 2 - Vinohrady
E-mail: info@domusdesign.cz

Ing. Jiří Marek, Ing. arch. Michaela Kurková, Ing. arch. Tereza Pachmanová

Datum: **prosinec 2017**

Podklady:

Podkladem pro zhotovení studie byly podklady předané objednatelem a prohlídka na místě. Investor poskytl zpracovateli projektovou dokumentaci stávajícího stavu budovy, dokumentace budovy není k dispozici ve vektorové formě, existuje pouze ve fyzické podobě a v souborech pdf bez určeného měřítko.

A Základní údaje

A.1 Zadání a záměr

Tento vstupní podklad je zpracován na základě požadavku objednatele. Záměrem je ověřit možnosti vnitřního dispozičního uspořádání stávající budovy a přeměnu na moderní prostředí pro podnikatelské aktivity a další projekty. Cílem je vytvořit příjemné společenské / společné prostředí pro podnikání začínajících společností a umožnit vznik nových projektů.

Tento materiál je pouze vstupní představou o možnostech řešení a poskytuje informace o potencialu předmětných prostor.

B Popis řešení

B.1 Stávající stav

Zájmové prostory se nacházejí v 3.NP v objektech Radlická 3 a Ostrovského 16. Tyto dva objekty jsou propojeny a tvoří jeden administrativní celek. Prostor je po odchodu předchozího nájemce prázdný. Stávající uspořádání je tvořeno chodbovou dispozicí s kanceláři po obou stranách chodby. Celkově je prostor morálně zastaralý, v současném stavu obtížně využitelný.

Dělicí konstrukce jsou vestavěny do nosného systému, který tvoří v převážné míře nosné sloupy a obvodové stěny. Bližší informace nejsou aktuálně k dispozici, budou zpracovány při tvorbě podrobnější dokumentace.

B.2 Popis navrhovaného řešení

Rekonstrukce se týká v převážné míře pouze vnitřních prostor, do nosné konstrukce objektu nebude zasahováno. Pro účelné využití prostor doporučujeme vyměnit okenní výplně (z akustických a tepelně technických důvodů). Architektonický výraz budovy bude zachován. Hlavním smyslem vytvoření nové náplně v této části objektu je vybudovat příjemné pracovní a společenské prostředí, které vnitřním uspořádáním spojuje jednotlivé malé funkční (pracovní) jednotky do větších celků a vytváří prostředí pro ideu „coworking“.

V tomto materiálu je navržena nová dispozice tak, aby podle našeho názoru umožňovala maximální využití daného prostoru.

B.2.1 Zásady budoucího řešení

- reprezentativní vstupní recepce v moderním duchu s ohledem na „inovativní“ náplň upravených prostor
- rozdělení plochy na uzamykatelné kanceláře a kanceláře typu „open space“
- vytvoření sdíleného coworkingového "fresh" prostoru se sedacími buňkami a s relaxační „chill-uo“ zónou

- společný pracovní coworkingový prostor, vybavený stoly a židlemi pro řešení společných projektů a realizaci podnikatelských nápadů
- na společné prostory bude navazovat zasedací místnosti oddělené prosklenou stěnou, případně posuvnými příčkami. Prostory budou vybaveny projekční technikou a kancelářským sezením. Variantně lze uvažovat s možností spojování prostor pro vytvoření malého přednáškového sálu.
- vytvoření „office point“ – místo pro tisk, skenování atd.
- vytvoření odděleného prostoru pro hlasité hovory a telefonování
- část sezení pro denní místnost (kuchyňka s kuchyňskou linkou a menší jídelní zónou) může být rozmístěna v boxech a také v místech pro neformální setkávání, kde předpokládáme vznik „příjemného kouta“ s lavicemi (pohovkami) a možností promítání, neformální diskuze či odpočinku
- komfortní hygienické zázemí
- umístění šatny s uzamykatelnými skříňkami a věšáky
- na volných plochách uvažujeme s možností rozmístění výstavních stojanů pro účely prezentace
- možnost vytvoření dětského koutku
- prostory pro správu centra, místnosti skladů

B.3 Hlavní plošné ukazatele

B.3.1 Stávající stav

Podlahová plocha užitná bez komunikací: ~ 875 m²

Podlahová plocha komunikace: ~ 290 m²

Délka odstraňovaných příček: ~ 145 bm

Obestavěný prostor: ~ 3500 m³

B.3.2 Nový stav „Varianta 1“

Plocha kanceláří typu open space: ~ 260 m²

Plocha kanceláří typu uzamykatelná kancelář: ~ 201 m²

Plocha jednacích místností: ~ 170 m²

Plocha relaxačních prostor a ploch pro neformální jednání: ~ 76 m²

Plocha komunikací: ~ 272 m²

Plocha hygienického zázemí: ~ 83 m²

Plocha provozního zázemí (kuchyňky, office point, denní místnost, sklady, archivy, recepce): ~ 113 m²

Počet trvalých pracovních míst:~ 97

Počet jednacích míst:~ 78

B.3.3 Nový stav „Varianta 2“

Plocha kanceláří typu open space: ~ 128 m²

Plocha kanceláří typu uzamykatelná kancelář: ~ 305 m²

Plocha jednacích místností: ~ 161 m²

Plocha relaxačních prostor a ploch pro neformální jednání: ~ 120 m²

Plocha komunikací: ~ 292 m²

Plocha hygienického zázemí: ~ 78 m²

Plocha provozního zázemí (kuchyňky, office point, denní místnost, sklady, archivy, recepce): ~ 81 m²

Počet trvalých pracovních míst:~ 76

Počet jednacích míst:~ 60

- Bourací práce (hrubé vybourání příček, odstranění stávajících nášlapných vrstev podlah, demontáž oken, demontáž podhledů, demontáž dveří, demontáž stávajících nevyhovujících rozvodů, odvoz materiálu na skládku, skládkovné)
- Nové stavební práce (příčky hygienického zázemí, SDK příčky, keramické obklady, podhledy, okna, nášlapné vrstvy podlah, hygienické zařizovací předměty, výmalba, nové rozvody slabo a silnoproudu)
- Nové instalace (pouze v rozsahu 3.NP)
- Zařízení interiéru nábytkem a nová audio/video technika, vybavení komponenty a zařízeními IT

Odhad ceny na základě plošných ukazatelů (odhad je založený na veřejně přístupných statistikách).

Hrubá plocha prostor: ~1165 m²

Hrubý obestavěný prostor: ~ 3500 m³

Odhad ceny stavebních prací bez zařízení interiéru: 24 mil CZK

Optimistický odhad (-15%): 20,4 mil CZK

Pesimistický odhad (+15%): 27,6 mil CZK

Odhad projektové a průzkumné práce: 1,99 mil CZK

C Závěr

C.1 Potencionální rizika

Pro pokračování v projektové přípravě považujeme za bezpodmínečně nutné provést:

- Získání digitálních (vektorových) podkladů ke stávajícímu stavu
- Provedení průzkumu kapacity a stavu technické infrastruktury
- Rozhodnout o způsobu vytápění
- Rozhodnout o způsobu větrání a umístění jednotek VZT
- Dokončení statické sanace objektu
- Definování standardu provedení a vytvoření konkrétního zadání pro rozpracování dispozice

C.2 Orientační odhad nákladů

Na základě plošných a objemových parametrů lze odvodit cenovou hladinu potencionálních úprav. Tento odhad neobsahuje cenu za vnitřní vybavení, ta může být odvozena na základě určení varianty k rozpracování. Níže uvádíme základní výčet stavebních prací

C.3 Cíl předloženého materiálu

Tento předložený materiál informuje o základních principech architektonické koncepce daného stávajícího prostoru budovy. Měl by sloužit k analýze potencionálních úprav dle současných požadavků a trendů. Návrhy představují vytvoření moderního vnitřního prostoru, ve které mohou klienti (nájemci) rozvíjet své profesní dovednosti a získávat nové kontakty s ostatními. Na základě těchto kontaktů pak může docházet ke vzniku nových nápadů, „vizí“ a inovativních přístupů. Toto umožní kvalitně navržený a provedený prostor.



KANCELÁŘSKÉ PLOCHY

JEDNACÍ PLOCHY

ODPOČINKOVÉ PLOCHY

SERVISNÍ PLOCHY

SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ

Akcelerátor, inkubátor, coworking, shareworking

Sdílené kanceláře - Radlická

Podklad pro investiční záměr - Studie
atelier DOMUS DESIGN | www.domusdesign.cz

SITUACE

MĚŘÍTKO 1:1000

Stávající stav

Podlahová plocha užitná bez komunikací: ~ 875 m²Podlahová plocha komunikace: ~ 290 m²

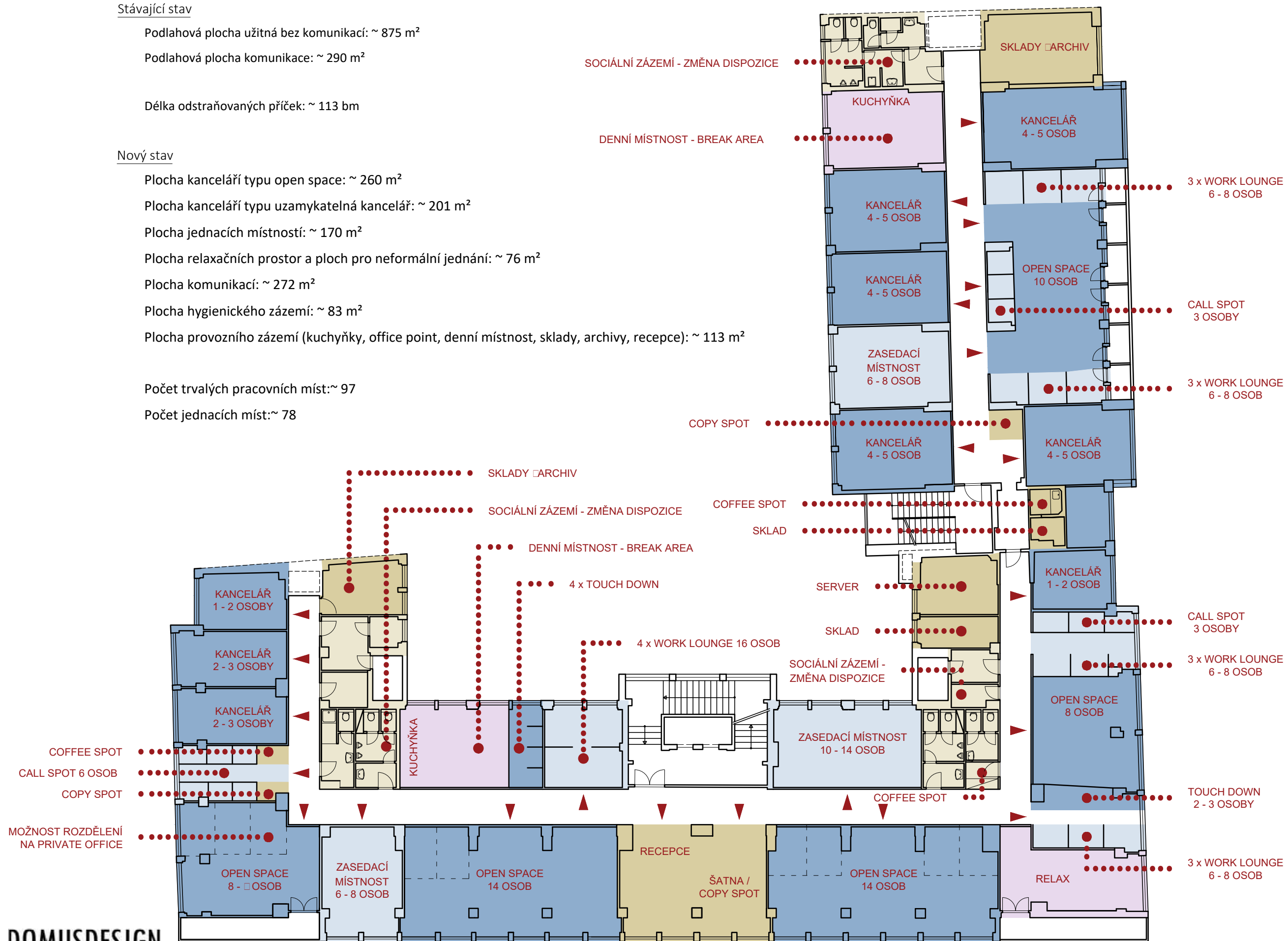
Délka odstraňovaných příček: ~ 113 bm

Nový stav

Plocha kanceláří typu open space: ~ 260 m²Plocha kanceláří typu uzamykatelná kancelář: ~ 201 m²Plocha jednacích místností: ~ 170 m²Plocha relaxačních prostor a ploch pro neformální jednání: ~ 76 m²Plocha komunikací: ~ 272 m²Plocha hygienického zázemí: ~ 83 m²Plocha provozního zázemí (kuchyňky, office point, denní místnost, sklady, archivy, recepce): ~ 113 m²

Počet trvalých pracovních míst: ~ 97

Počet jednacích míst: ~ 78



SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ

SERVISNÍ PLOCHY

ODPOČÍNKOVÉ PLOCHY

JEDNACÍ PLOCHY

KANCELÁŘSKÉ PLOCHY

Stávající stav

Podlahová plocha užitná bez komunikací: ~ 875 m²

Podlahová plocha komunikace: ~ 290 m²

Délka odstraňovaných příček: ~ 145 bm

Nový stav

Plocha kanceláří typu open space: ~ 128 m²

Plocha kanceláří typu uzamykatelná kancelář: ~ 305 m²

Plocha jednacích místností: ~ 161 m²

Plocha relaxačních prostor a ploch pro neformální jednání: ~ 120 m²

Plocha komunikací: ~ 292 m²

Plocha hygienického zázemí: ~ 78 m²

Plocha provozního zázemí (kuchyňky, office point, denní místnost, sklady, archivy, recepce): ~ 81 m²

Počet trvalých pracovních míst: ~ 76

Počet jednacích míst: ~ 60





TOUCH DOWN



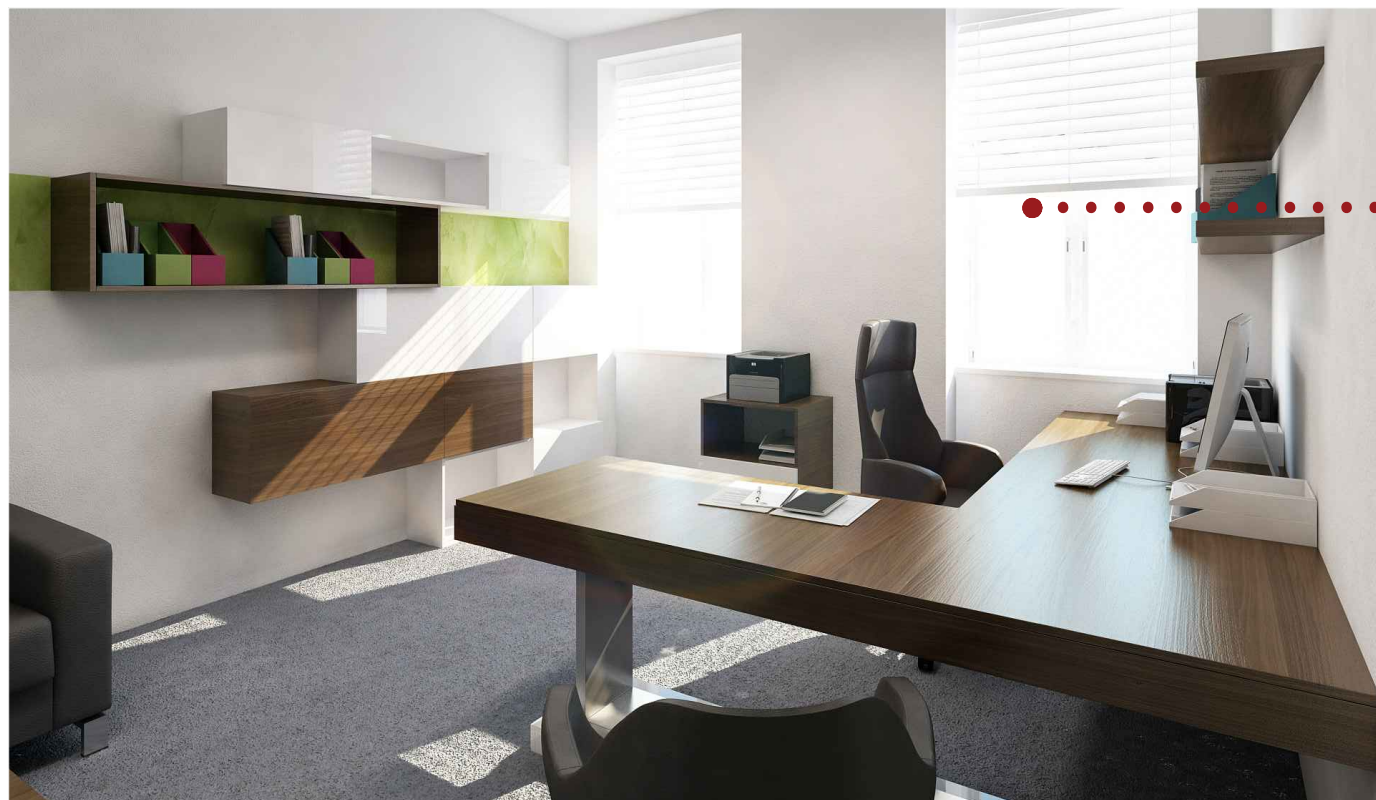
OPEN SPACE





UZAMYKATELNÁ
KANCELÁŘ





UZAMYKATELNÁ KANCELÁŘ
VELKÁ





CALL SPOT





WORK LOUNGE





JEDNACÍ
MÍSTNOST



BRAINSTORM
ROOM



RELAX, RELAX MEETING PLACE

BREAK AREA



ODPOČÍNKOVÉ PLOCHY

Akcelerátor, inkubátor, coworking, shareworking

Sdílené kanceláře - Radlická

Podklad pro investiční záměr - Studie
atelier DOMUS DESIGN | www.domusdesign.cz



COPY SPOT



COFFEE SPOT





RECEPCE

LOBBY

