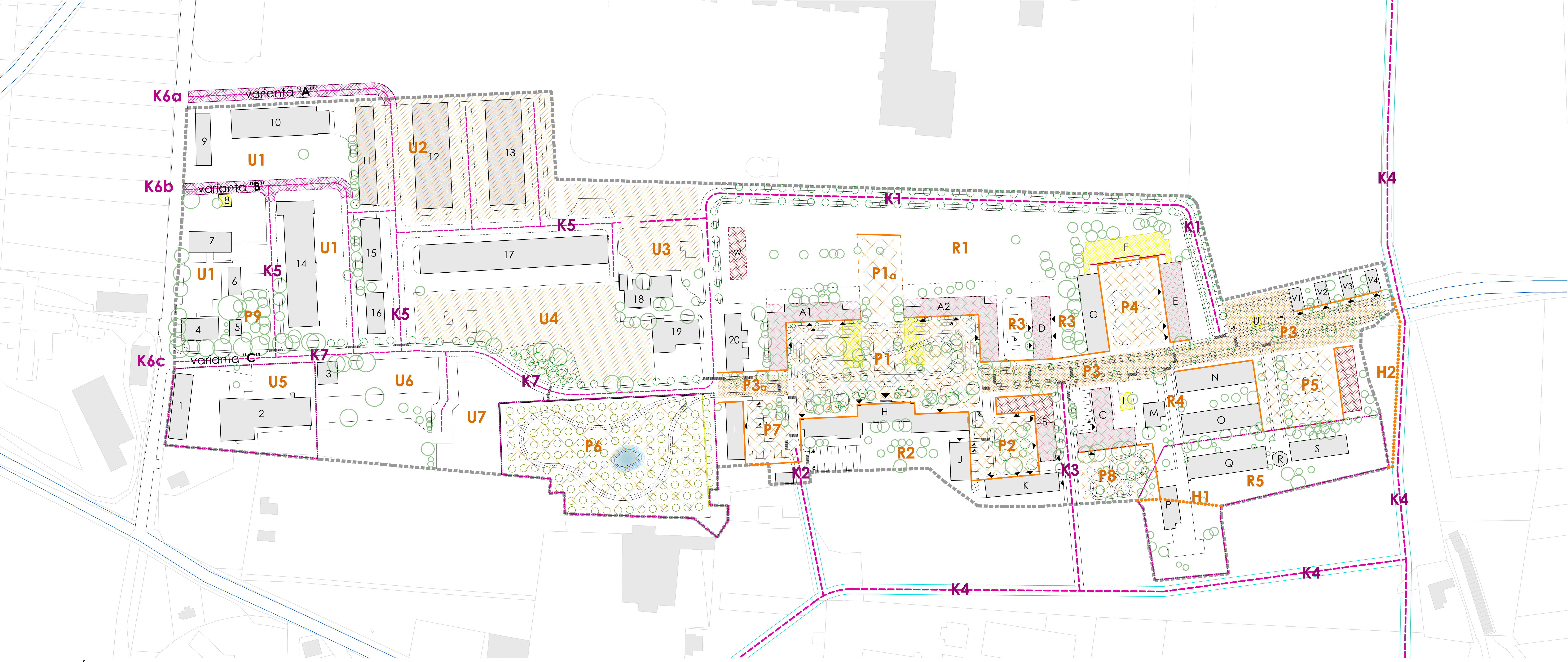


- hranice řešeného území
- pozemky v soukromém vlastnictví
- urbanistická koncepce - stavební čára / prostor
- urbanistická koncepce - schéma komunikací
- stávající budovy
- přestavba
- nové budovy
- bourané objekty
- mimoareálové komunikace stávající
- mimoareálové komunikace dle ÚP
- stromy stávající
- stromy nové
- sad



URBANISTICKÁ KONCEPCE:

P1: Centrální prostor celé lokality (území katastru a spádové oblasti) je vytvořen zbouráním klásové budovy A1 a A2 (d.p. 1958 a 1979). Vymezen je budovou C, kde se předpokládá vznik "klecarského domu" se zaměřením na kulturní aktivitu obce a budovami A1 a A2, navýšenými na dvě podlaží kvůli jasné definici rozestředěného prostoru. Rovněž střední trakt objektu C doporučujeme navýšit na dvě podlaží.

P1a: Prostor bezprostředně navazující na centrální prostor P1 je součástí prázdninových ploch pro deponii zemín, vzhledem k předpokladu rozvoje v této části areálu dle definuje nezastavěnou plochu - veřejné prostranství. V případě, že k tomuto rozvoji dojde, je žádoucí prostor zakončit výrazným prvkem - esteticky kvalitní budovou na úrovni stavební čáry, případně prvkem solitérního charakteru (strom / skupina stromů / umělecké dílo). Rozstranný prostor P1 a P1a je vhodné akcentovat např. vodním prvkem (rodna / fontána).

P2: Prostor mezi objekty stávajícího domu s pečovatelskou službou (H), byly pro posílení povahy (K) a objektem J je doplněn dostavbou domu L, kde je navrženo ubytování pro seniary. Vzniká komornější prostor klidného charakteru vhodný pro tento typ ubytování.

P3: Páteří areálové komunikace je "rozbitá" v místě centrálního prostoru, tím je narušena monotónnost dlouhé přímé linie, pro celé své délce mimo tatožto centrálního prostoru je doplněna a chodníky, ale a postátní parkovací stání a stává se tak kulturovanou komunikací městského typu. Provoz je omezen povolenou rychlostí (např. zóna tempo 30) a dalšími prostředky (retardéry, zpomalovací pásy, ...)

P3a: Část původní páteří komunikace, která propojuje centrální prostor s parkem P6 (bude-li realizován) a průmyslovou částí - toto propojení nesmí fungovat jako hlavní příjezd do průmyslové části, navrhujeme omezení průjezdu následněm vstředím.

P4: Prostor P4 počítá se sázáním pro kulturní akce - koncerty a možnosti vybudování skate parku. Mimo koncerty je zde možné pořádat skate soutěže a různé akce pro veřejnost.

P5: Prostor pro sport. Navrženy jsou tenisové kurty, v případě jiného využití je žádoucí, aby bylo také sportovního charakteru a doplnilo tak vnočasovou náplň celého areálu.

P6: Klásový park je v souladu s územním plánem, je ale na pozemku v soukromém vlastnictví. Doporučujeme sadovat v vlastním o sadu nebo zařízením pozemku veřejným břemenem. Součástí parku je retenční rybníček pro zachycení dešťové vody, který může být v případě komplikací z důvodu vypuštění. Kvalita fungování areálu jako celku bude vznikem parku (budu) v této poloze jednoznačně podpořeno, nicméně areál bude fungovat i v případě, že jednání s vlastním nebudou úspěšná.

P7: Prostor před stávající ubytovnou bez potřeby zásadních změn. Je potřeba provést a upravit dimenze komunikace u budovy H, která bude sloužit jako příjezdová (nová komunikace dle ÚP).

P8: Předprostor jižního traktu budovy C je zamýšlen jako nezapomenutelný pochůzka plocha s ponecháním stávající zeleně doplněná dopravním hříštěm. Přiležitost (během konání kulturních akcí atd.) slouží jako parkoviště. Mimo konání akcí je vjezd zamezen.

P9: Stávající skupina stromů vyhoví malý lokální park, který je pro území hodnotný.

K1: Nová komunikace posadí zdi areálu Ahala odvede příslušnou dopravní zátěž z páteří komunikace, zároveň vyhoví možnosti rozvoje území mezi zdi a stávajícími budovami, která je v současnosti využívána jako deponie.

K2: Nová komunikace dle ÚP.

K3: Napojení na novou síť komunikací dle ÚP.

K4: Nová síť obslužných komunikací dle ÚP.

K5: Systém komunikací v západní části využívá stávajících zpevněných ploch, v návaznosti na realizovanou variantu řešení vjezdu K3 je vytvořen systém značení a organizace dopravy.

K6:

- a) Řešení nového vjezdu do západní průmyslové části je v této variantě nejvíce problematické (vede přes pozemek Ahala), pro areál by ale bylo největším přínosem, proto doporučujeme pokusit se o jednání vedoucí k tomuto cíli (zařízení pozemku veřejným břemenem. Řešení předpokládá rovněž zachování současného vjezdu (varianta c)).
- b) tato řešení je problematické z hlediska aktuálních nájemních vztahů v této části areálu, z dlouhodobého hlediska se ale jako problematické nejvíce a pro areál by bylo rovněž velkým přínosem - vytvoří novou páteří komunikaci. Řešení předpokládá rovněž zachování současného vjezdu (varianta c).
- c) stávající vjezd je již nyní poměrně přetížen dopravou, v případě, že se nepodaří prosadit variantu a nebo b, je možné uvážit o částečném obslužení průmyslové části novou komunikací K1.

 Stávající páteří komunikace v průmyslové části je upravena pro komfortnější přechod prostupností, je segregována doprava a osázena dřevem.

R1: Rozvojová plocha v současnosti fungující jako deponie zemín, v návaznosti na objekt W pro chov zvířat se počítá s využitím plochy pro výhled kanti apod. Vyhledově se jedná o rozvojovou plochu, tato etapa bude řešena aktualizací studie.

R2: Rozvojová plocha za budovou Klecarského domu bude využívána pro chov menších živočišných zvířat a oddělení činnosti v návaznosti na zájmovou činnost v rámci provozu v objektu.

R3: Plochy sloužící provozu školky, z východní strany jako zahrada, ze západní parkoviště zároveň využívá objektem A2 s vytvářením parkovacími stáními pro školku.

R4: Rozvojové území - budovy ani plochy nemají přesné danou funkci, řešeno bude dle aktuální potřeby, předpokládá však využití k pronájmu pro výrobu, obchody a služby, případně může náplň navazovat na sportovní areál - tenisové kurty. Po demolici objektu L a případně M je vhodné řešit prázdností kolem objektu C jako rozvojovou plochu s návazností na tělocvičnu v objektu C. II, například parková plocha s včelárnou náplň a občasná hřiště. Převýšená hmota tělocvičny (severní trakt budovy C) působí v tomto prostoru jako výrazný solitér.

R5: Objekty jsou v soukromém vlastnictví, součástí vlastník dle pozemky prodává. Navržení je areál sadovnický A1/A2 jedi poměrně osázením, vzhledem k umístění pozemku, kde by tento areál nerušil, se záměr jeví jako vhodný.

H1,2: Doporučená změna ohrazení areálu. Předpokládá začlenění pozemku pod čarou III do rozvojové lokality okolo komunikace K4, kde tak může vzniknout kvalitní kontinuální struktura rodinných nebo bytových domů. Dále je vhodné začlenění (pok bezesného zbytku pozemku (po realitaci komunikace K4 dle ÚP) do pozemků areálu. V případě, že k tomuto dojde, může být stavební čára u objektu T včetně tohoto objektu posunuta o 10m východně.

U1: Stabilizované území s funkcí pronájmu. V případě realizace nové příjezdové trasy K6b bude nutná úprava nájemních smluv.

U2: V současnosti málo využívané území doporučujeme pronajmout jako podnikatelské inkubátory - podporu podnikání začínajících firmám tomou zvyklostí nájemného např. na 3 roky, poté je možný dlouhodobý pronájem.

U3, U4: Externě využívané území s možností lepšího využití - pronajímané plochy.

AZ
architektonická kancelář

ING. ARCH. VĚSLAV Z Ů R A
Klečany

ADRESA: Du. Klečanská, 52
250 07 Klečany

ARCHTEKT: Ing. arch. V. ZŮR A
Ing. arch. T. BENEŠ

ADRESA: Ing. arch. V. ZŮR A
Klečanská 52, 250 07 Klečany
Klečanská 52, 250 07 Klečany
Klečanská 52, 250 07 Klečany

DODÁVATEL:

ADRESA:

WEBO STRÁŇ: Klečany

NÁZEV AKCE:
Revitalizace Dolní Kasárny, Klečany

NÁZEV DOK:
Koncepte areálu, regulativy

VEŠTĚNÍ: 1:1000

DATA: 01.2014

ČASŤ: #DVKr

STUPEŇ: studie

Č. PŘÍLOHY: B.21