

# Vypracování urbanistické Koncepce se strategickou vizí rozvoje Areálu Kasáren do Klecan

---



Zpracovatelé:                    Ing. arch. Václav Zůna  
    Ing. arch. Tomáš Beneš

Datum: Únor 2014

<b>Rozpis dokumentace na akci:</b>	
<b>Vypracování urbanistické Koncepce se strategickou vizí rozvoje Areálu Kasáren do Klecan</b>	
<b>A. Textová část</b>	
A1	Průvodní zpráva
A11	Identifikační údaje stavby
A12	Základní charakteristika stavby a její účel
A13	Výchozí podklady - abstrakt
A14	Popis navrženého stavu
A2	Ekonomická rozvaha
A21	Obestavěný prostor výpočet
A22	Revitalizovaná plocha – výměra výpočet
A23	Cenový odhad stavebních nákladů
A24	Odhad stavebních nákladů ostatní náklady
A3	Etapizace
A4	Doporučení následného postupu
A5	Možné způsoby financování
<b>B. Grafická část</b>	
B1	Výkresy širších vztahů
B11	Zájmové území (m 1:10 000)
B12	Širší vztahy (m 1:5 000)
B13	Návaznost areálu (m 1:2 000)
B2	Urbanismus areálu
B21	Koncepce areálu, regulativy (m 1:1 000)
B22	Funkční využití (m 1:1 000)
B23	Detail území (m 1:500)
B3	Dispoziční schémata nově řešených objektů
B31	Objekt A - Startovní byty
B32	Objekt B - Byty pro Seniory
B33	Objekt C - Tělocvična s restaurací
B34	Objekt D - Mateřská škola
B35	Objekt E - Kulturní a Scate centrum
B4	Vizualizace území
<b>C. Dokladová část</b>	
C1	Výtah ze Strategického plánu města Klecany
C2	Výtah z Územního plánu města Klecany
C3	Výtah ze Studie spolkového domu
C4	Zápisy z jednání
C5	Veřejné prezentace
C51	Veřejná prezentace 1
C52	Sumarizace podnětu z 1. veřejného projednání
C53	Veřejná prezentace 2
C6	Tiskové zprávy
C7	Odezvy v tisku
<b>D. CDR - nosič</b>	

<b>Rozpis dokumentace na akci:</b>	
<b>Vypracování urbanistické Koncepce se strategickou vizí rozvoje Areálu Kasáren do Klecan</b>	
<b>A. Textová část</b>	
A1	Průvodní zpráva
	A11 Identifikační údaje stavby
	A12 Základní charakteristika stavby a její účel
	A13 Výchozí podklady - abstrakt
	A14 Popis navrženého stavu
A2	Ekonomická rozvaha
	A21 Obestavěný prostor výpočet
	A22 Revitalizovaná plocha – výměra výpočet
	A23 Cenový odhad stavebních nákladů
	A24 Odhad stavebních nákladů ostatní náklady
A3	Etapizace
A4	Doporučení následného postupu
A5	Možné způsoby financování
<b>B. Grafická část</b>	
B1	Výkresy širších vztahů
	B11 Zájmové území (m 1:10 000)
	B12 Širší vztahy (m 1:5 000)
	B13 Návaznost areálu (m 1:2 000)
B2	Urbanismus areálu
	B21 Koncepce areálu, regulativy (m 1:1 000)
	B22 Funkční využití (m 1:1 000)
	B23 Detail území (m 1:500)
B3	Dispoziční schémata nově řešených objektů
	B31 Objekt A - Startovní byty
	B32 Objekt B - Byty pro Seniory
	B33 Objekt C - Tělocvična s restaurací
	B34 Objekt D - Mateřská škola
	B35 Objekt E - Kulturní a Scate centrum
B4	Vizualizace území
<b>C. Dokladová část</b>	
C1	Výtah ze Strategického plánu města Klecany
C2	Výtah z Územního plánu města Klecany
C3	Výtah ze Studie spolkového domu
C4	Zápisy z jednání
C5	Veřejné prezentace
	C51 Veřejná prezentace 1
	C52 Sumarizace podnětu z 1. veřejného projednání
	C53 Veřejná prezentace 2
C6	Tiskové zprávy
C7	Odezvy v tisku
<b>D. CDR - nosič</b>	

<b>A. TEXTOVÁ ČÁST:</b>	<b>5</b>
<b>A1. PRŮVODNÍ ZPRÁVA</b>	<b>5</b>
A11. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY	5
<b>A2. EKONOMICKÁ ROZVAHA</b>	<b>22</b>
A21. OBESTAVĚNÝ PROSTOR VÝPOČET	22
A22. REVITALIZOVANÁ PLOCHA – VÝMĚRA VÝPOČET	23
A23. CENOVÝ ODHAD STAVEBNÍCH NÁKLADŮ	24
A24. ODHAD STAVEBNÍCH NÁKLADŮ OSTATNÍ NÁKLADY	25
<b>A3. ETAPIZACE</b>	<b>26</b>
<b>A4. DOPORUČENÍ NÁSLEDNÉHO POSTUPU</b>	<b>28</b>
<b>A5. MOŽNÉ ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ</b>	<b>29</b>

# **A. Textová část:**

## **A1. Průvodní zpráva**

### **A11. Identifikační údaje stavby**

**Název stavby:** Urbanistická koncepce se strategickou vizí - Rozvoj areálu kasáren do Klecan

**Místo stavby:** Klecany

**Obec:** Klecany

**Investor:** Město Klecany Do Klecánek 52, 250 67 Klecany

**Zpracovatel:** Ing. arch. Václav Zůna – ČKA č.03356

Nemocniční 49, 352 01 Aš

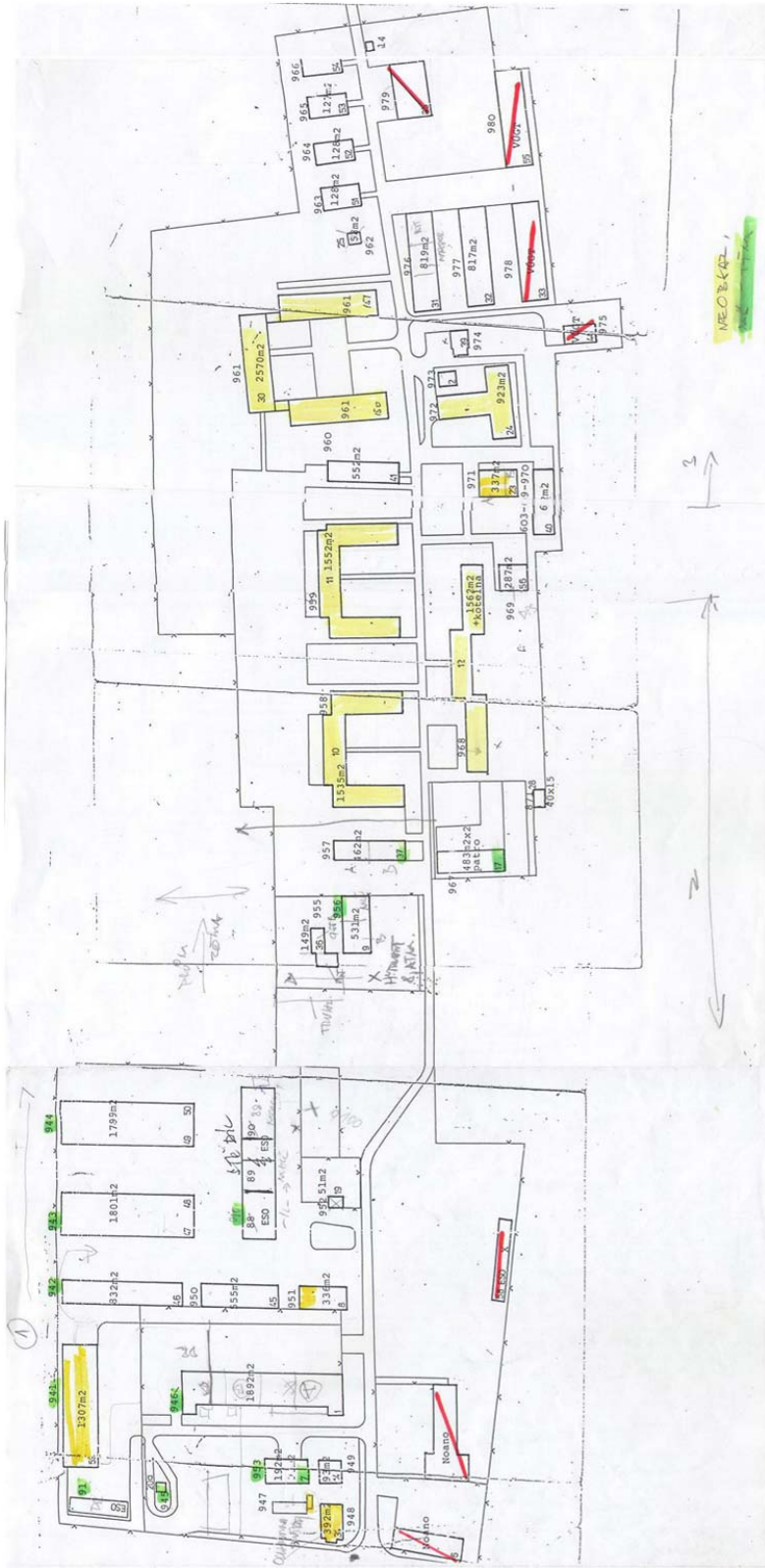
IČ: 72202327

DIČ: CZ7412021804

**Spoluautor:** Ing. arch. Tomáš Beneš

**Stupeň:** Studie

### **A12. Základní charakteristika území**



## SEZNAM OBJEKTŮ DOLNÍCH KASÁREN V POSÁDCE KLECANY

Č. Obj.	Název objektu	p.č.	Č. Obj	Název objektu	p.č.
1.	Skladové prostory – dílny	946	36.	Sklad materiálu kol. techniky	955
2.	Sklad Čajka – malá	973	37.	Technické sklady	957
3.	Sklad + dílny NOANO		39.	Hasičská zbrojnice	974
6.	Skladová hala NOANO		40.	Budova ošetřovny 603-609	970
7.	Objekt nabíjecí stanice	953	41.	Sklad technického materiálu	960
8.	Garáže – hala	951	44.	Kotelna nová VJ Geodetický	975
9.	Autodílny	956	45.	Garáže techniky	950
10.	Ubytovací budova	958	46.	Hala velká- garáž	942
11.	Ubytovna	959	47.	Hala – garáže	943
12.	Administrativní budova ( kabelové rozvody – sklady + kotelna )	968	48.	Hala – garáže	943
14.	Strážnice – vrátnice	949	49.	Hala – garáže	944
17.	Ubytovna – svobodárna	967	50.	Hala – garáže	944
19.	Čerpací stanice PHM	952	51.	Sklad Čajka – malá	963
20.	Sklad PHM	954	52.	Sklad Čajka – malá	964
23.	Dílna sklad ( VZK )	971	53.	Sklad Čajka	965
24.	Kuchyňský blok	972	54.	Sklad Čajka – malá	966
28.	Trafostanice 22 kV / 380V	871	59.	Skladová hala - velká + kanceláře	941
30.	Administrativní budova	961	68.	Tribuna	
150.	Ubytovací objekt	961	55.	Svobodárna	980
151.	Ubytovací objekt	961	56.	Strážnice	969
31.	Učební blok	976	88.	ESO přístřešek 40x18	
32.	Ubytovací budova	977	89.	ESO přístřešek 42x18	
33.	Ubytovací budova VJ Geodetický		90.	ESO přístřešek 42x18	
34.	Svobodárna VJ Geodetický		91.	ESO přístřešek 34x10	
35.				VIVARIUM	948
25.	Sklad – výdejna PHM	962		SKLAD PHM	945

Jedná se o území dolních kasáren umístěné severně od historického jádra města Klecan. Území je poměrně rozsáhlé, v majetku města. Západní část území slouží v současnosti k pronájmu, zatím co východní část není příliš využívána. Území bývalých kasáren je poměrně kompaktní, areál je obehnan betonovým plotem.

Dolní kasárna, jsou v současnosti definována páteřní komunikací, která probíhá cca v polovině plochy východo-západním směrem, komunikace slouží jako obslužná pro potřeby průmyslové části Dolních kasáren. Území je poměrně kvalitně urbanizované se vzrostlou zelení. Některé nevyužívané objekty jsou v poměrně špatném technickém stavu. Území se postupně nabízí k pronájmu. Rekonstruované pronajaté budovy jsou v dobrém technickém stavu.

### **Současné využití budov:**

- 1, 2: Ve vlastnictví NOANO s.r.o.
- 3: nájemce WOODCOTE
- 4: nájemce Pražský spolek ochránců zvířat
- 5: MěÚ - služební byt
- 6: nájemce KOVÁŘ
- 7: kanceláře DE stavitelství, částečně trvalá a částečně dočasná stavba, problém je v řešení
- 8: nevyužívaný sklad PHM, nutná demolice
- 9: nájemce DE stavitelství
- 10: skladové a výrobní prostory
- 11, 12, 13: záměr podnikatelských inkubátorů - zvýhodněné podnájemy na omezenou dobu začínajícím firmám, u kterých je předpoklad následného sídla firmy jinde v areálu
- 14: nájemce DE stavitelství, nájemce WOODCOTE
- 15: nájemce TALMET
- 16: nájemce WOODCOTE
- 17: EŠO - výkupna, část v pronájmu DE stavitelství
- 18: nájemce MOJŽÍŠ, sklad MěÚ
- 19: nájemce DESIGN TISCHLER, dílna MěÚ
- 20: nájemce BACH, nájemce ALFEZA Petr Novák

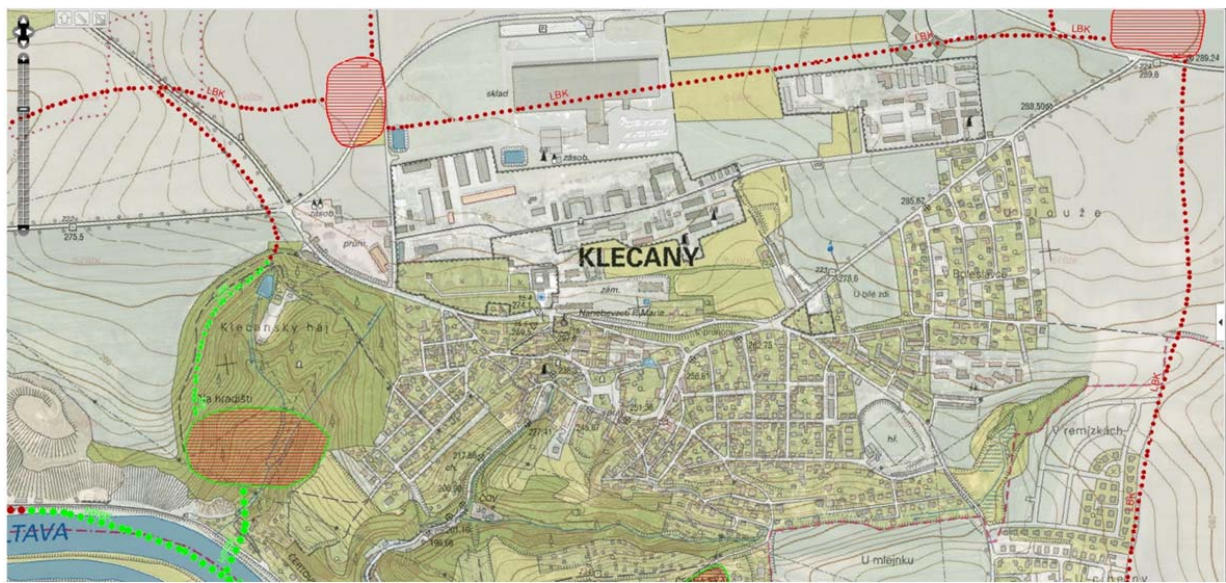
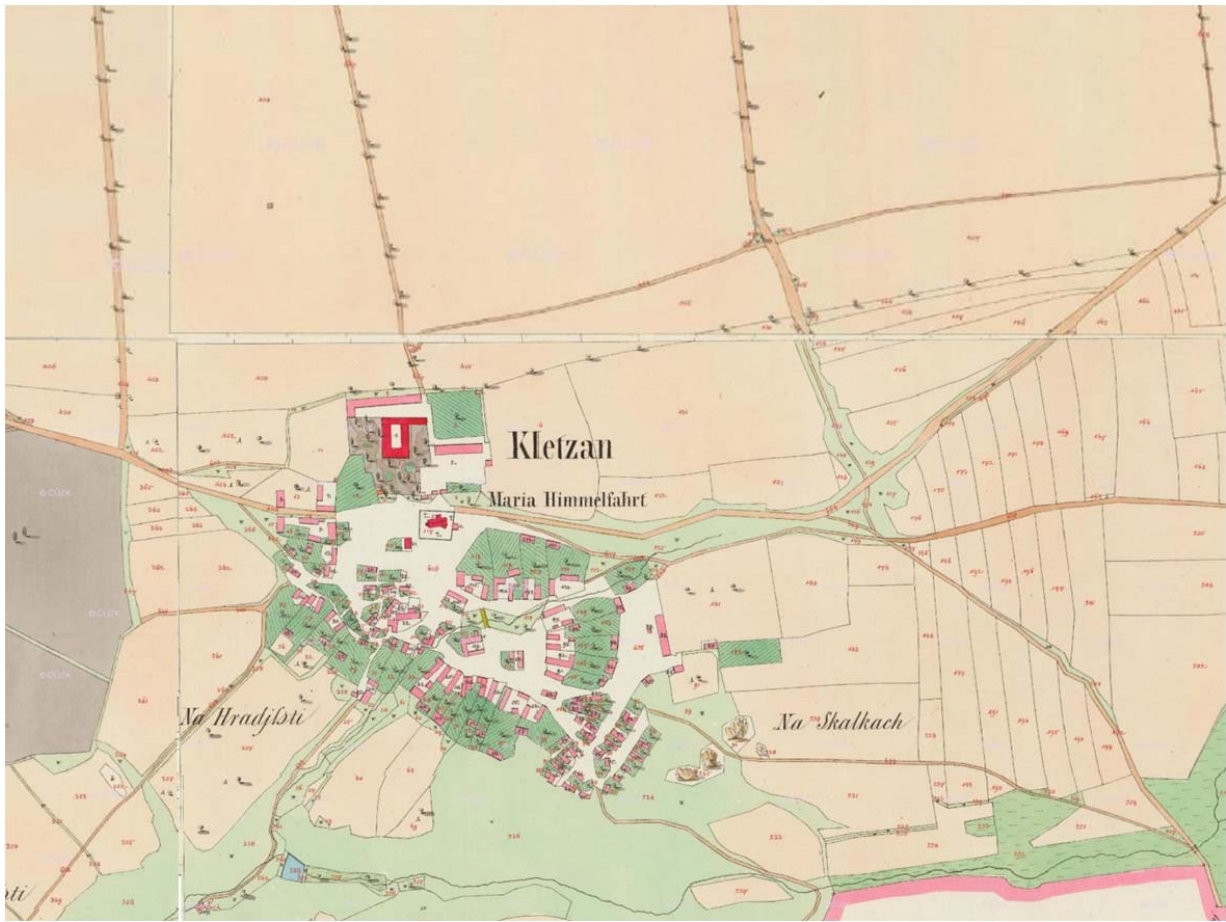


### **A13. Výchozí podklady**

A131. Pochůzky areálem, diskuse s uživateli – (vlastní foto)



A132. Mapové podklady (Historické, katastrální mapy ...)

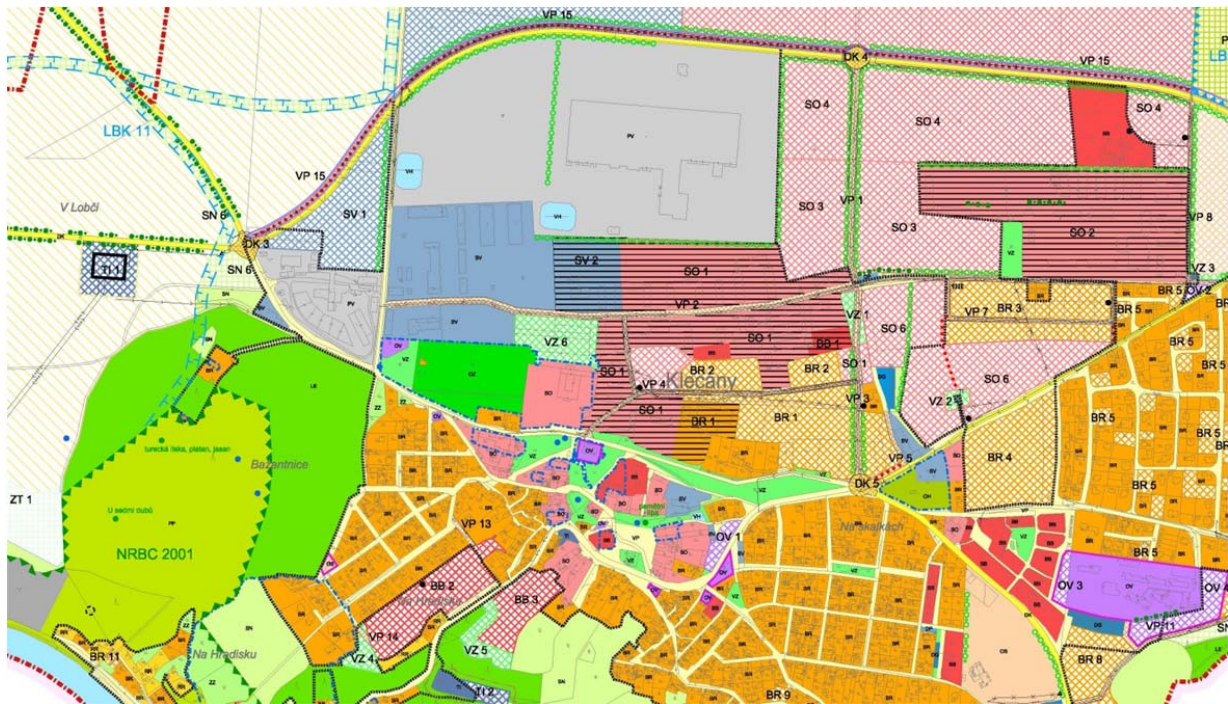


**Strategický plán rozvoje města Klecany**

**Obsah**

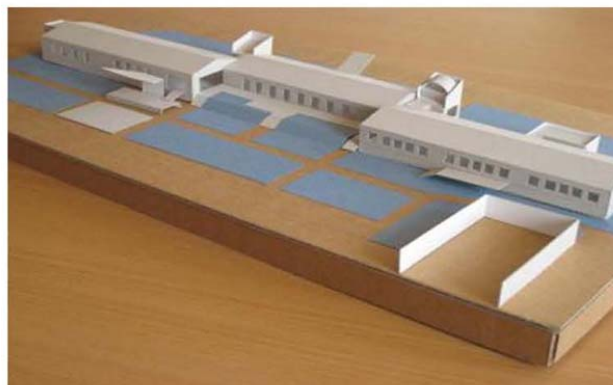
<b>1. Analytická část.....</b>	<b>3</b>
1.1 Metodický úvod .....	3
1.2 Základní charakteristiky .....	3
1.3 Historie .....	5
1.4 Přírodní podmínky .....	7
1.5 Životní prostředí .....	9
1.6 Vybavenost .....	10
1.7 Ekonomika .....	11
1.8 Obyvatelstvo a bydlení .....	14
1.9 Školství .....	22
1.10 Kultura .....	24
1.11 Sport .....	25
1.12 Spolky a organizace .....	29
1.13 Památky .....	31
1.14 Cestovní ruch a turistika .....	32
1.15 Územní vývoj a místopis .....	36
1.16 Rozpočet .....	38
1.17 Doprava .....	43
1.18 Technická infrastruktura .....	46
<b>2 Anketa obyvatel .....</b>	<b>49</b>
2.1 Úvod .....	49
2.2 Souhrn z výsledků ankety .....	50
2.3 Respondenti .....	66
2.4 Nejdůležitější závěry .....	68
<b>3 Návrhová část .....</b>	<b>72</b>
3.1 Metodika .....	72
3.2 SWOT analýza rozvoje města .....	74
3.3 Základní vize rozvoje města do roku 2020 .....	77
3.4 Strategický plán rozvoje města .....	80
3.5 Seznam projektů pro strategický plán .....	83
3.6 Příprava a sestavení akčních plánů .....	113
<b>4 Zkratky a zdroje .....</b>	<b>118</b>
4.1 Zkratky v textu nevysvětlené .....	118
4.2 Hlavní zdroje informací .....	119

## A134. Územní plán Klecan



## A135. Studie Klecanského domu (Spolkový dům)

Prostor bývalých kasáren ale z větší části stále leží ladem. Čeká snad město na investora, který by uchopil bývalá kasárna jako celek? Podle mne čas velkých investorů je dávno pryč a když, tak se objeví někdo, kdo prostor rozparceluje, vybuduje "divné" domy a vše prodá. Doufám, že k této variantě nedojde. Město tak má majetek v hodnotě několika stovek miliónů korun a hledá využití...



Vizualizace - Spolkový dům Klecany

## A136. Anketa o využití kasáren

SEZNAMTE SE S MOŽNOSTMI VYUŽITÍ DOLNÍCH KASÁREN  
A VYPLŇTE NÁM TENTO DOTAZNÍK.  
ZA VYPLNĚNÍ ANKETNÍHO LÍSTKU DOSTANETE MALÝ DÁREK!



### VYUŽITÍ AREÁLU DOLNÍCH KASÁREN A BUDOUCÍHO SPOLKOVÉHO DOMU.

Po pěti letech života našeho sdružení máme konečně naději na stálé místo, kde by mohlo vzniknout středisko pro spolkový život obyvatel Klecany a okolních obcí a kde bychom mohli uskutečnit další z našich plánů, které zatím musíme odkládat.

Zastupitelstvo města rozhodlo o komplexním řešení revitalizace bývalých kasáren a rekonstrukci budovy výstrojního skladu a štábu (budova č. 968). Architektonická studie přestavby budovy je již hotová a nyní je potřeba připravit podklady pro zadání urbanistické studie využití celých kasáren.

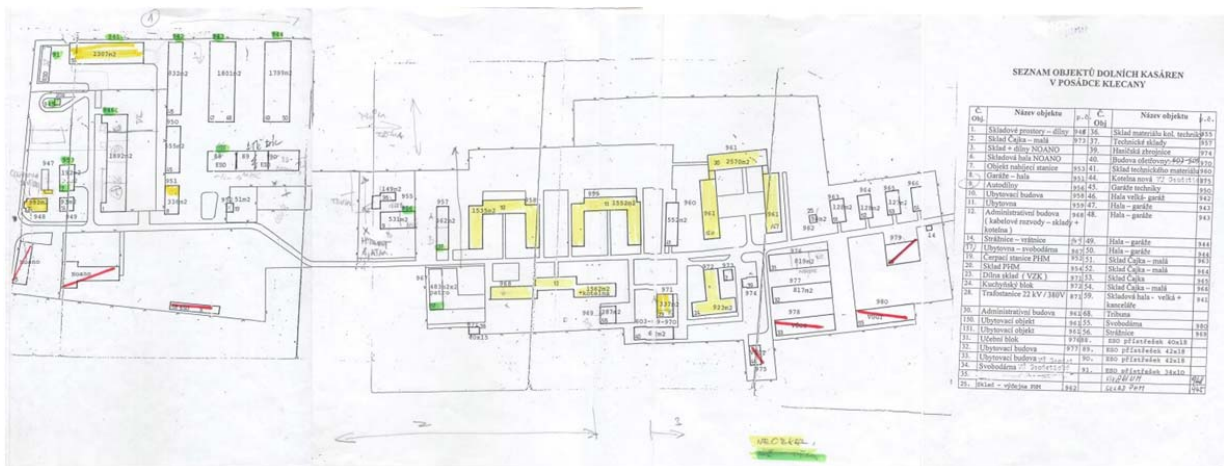
## A137. Pasport zeleně



A138. Majetková mapa



A139. Stávající dokumentace revitalizovaných objektů





## **Území:**

### ***P1:***

Centrální prostor celé lokality (území kasáren a spádové oblasti) je vytvořen zbouráním křídel budov A1 a A2 (č. p. 958 a 959). Vymezen je budovou C, kde se předpokládá vznik "Klecanského domu" se zaměřením na kulturní aktivity obce a budovami A1 a A2, navýšenými na dvě podlaží kvůli jasnější definici rozlehlého prostoru. Rovněž střední trakt objektu C doporučujeme navýšit na dvě podlaží.

### ***P1a:***

Prostor bezprostředně navazující na centrální prostor P1 je součástí prozatímních ploch pro deponii zeminy, vzhledem k předpokladu rozvoje i v této části areálu ale definuje nezastavitelnou plochu - veřejné prostranství. V případě, že k tomuto rozvoji dojde, je žádoucí prostor zakončit výrazným prvkem - esteticky kvalitní budovou na úrovni stavební čáry, případně přírodním prvkem solitérního charakteru (strom / skupina stromů).

### ***P2:***

Prostor mezi objekty stávajícího domu s pečovatelskou službou (H), byty pro postižené povodní (K) a objektem J je doplněn dostavbou domu I, kde je navrženo ubytování pro seniory. Vzniká komornější prostor klidného charakteru vhodný pro tento typ ubytování.

### ***P3:***

Páteřní areálová komunikace je "rozbita" v místě centrálního prostoru, tím je narušena monotónnost dlouhé přímé linie, po celé své délce mimo tohoto centrálního prostoru je doplněna o chodníky, alej a podélná parkovací stání a stává se tak kultivovanou komunikací městského typu. Provoz je omezen povolenou rychlostí (např. zóna tempo 30) a dalšími prostředky (retardéry, zpomalovací polštáře,...)

### ***P3a:***

Část původní páteřní 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 nákladním vozidlům.

### ***P4:***

Prostor P4 počítá se zázemím pro kulturní akce - koncerty a možností vybudování skate parku. Mimo koncertů 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 volnočasovou náplň celého areálu.

**P6:**

Klidový park je v souladu s územním plánem, je ale na pozemku v soukromém vlastnictví. Doporučujeme jednat s vlastníkem o odkupu nebo zatížení pozemku věčným břemenem. Součástí parku je retenční rybníček pro zachycení dešťové vody, který může být v případě komplikací z návrhu vypuštěn. Kvalita fungování areálu jako celku bude vznikem parku (sadu) v této poloze jednoznačně podpořena, nicméně areál bude fungovat i v případě, že jednání s vlastníkem nebudou úspěšná.

**P7:**

Prostor před stávající ubytovnou bez potřeby zásadních změn. Je potřeba prověřit 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 nezpevněná pochůzí plocha s ponecháním stávající zeleně doplněná dopravním hřištěm. Příležitostně (během konání kulturních akcí atd.) slouží jako parkoviště. Mimo konání akcí je vjezd zamezen.

**P9:**

Stávající skupina stromů vytváří malý lokální parčík, který je pro území hodnotný.

**K1:**

Nová komunikace podél zdi areálu Ahold odvede případnou dopravní zátěž z páteřní komunikace, zároveň vytváří možnost rozvoje území mezi zdí 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 Ahold), pro areál by ale bylo největším přínosem, proto doporučujeme pokusit se o jednání vedoucí k tomuto cíli (zatížení pozemku věcným břemenem. Řešení předpokládá rovněž zachování současného vjezdu (varianta c).

b) Toto řešení je problematické z hlediska aktuálních nájemních vztahů v této části areálu, z dlouhodobého hlediska se ale jako problematické nejeví a pro areál by bylo rovněž velkým přínosem - vytváří novou páteřní komunikaci. Řešení předpokládá rovněž zachování současného vjezdu (varianta c).

c) stávající vjezd je již nyní poměrně přetížený dopravou, v případě, že se nepodaří prosadit variantu a nebo b, je možné uvažovat o částečném obslužení průmyslové části novou komunikací K1.

**K7:**

Stávající páteřní komunikace v průmyslové části je upravena pro komfortnější pěší přístupnost, je segregována doprava a dosázena alej.

**R1:**

Rozvojová plocha v současnosti fungující jako deponie zeminy, v návaznosti na objekt W pro chov zvířat se počítá s využitím plochy pro výběh koní apod. Výhledově se jedná o rozvojovou plochu, tato etapa bude řešena aktualizací studie.

**R2:**

Rozvojová plocha za budovou Klecanského domu bude využívána pro chov nenáročného drobného zvířectva a další zájmové činnosti v návaznosti na zájmovou činnost v rámci provozu v objektu.

**R3:**

Plochy sloužící provozu školky, z východní strany jako zahrada, ze západní strany parkoviště, zároveň využívané objektem A2 s vyhrazenými parkovacími stáními pro školku.

**R4:**

Rozvojové území - budovy ani plochy nemají přesně danou funkci, řešeno bude dle aktuální potřeby, předpokládá však využití k pronájmu pro drobnou výrobu, ochody a služby, případně může náplní navazovat na sportovní areál - tenisové kurty. Po demolici objektu L a případně M je vhodné řešit prostranství kolem objektu C jako pobytovou plochu s návazností na tělocvičnu v objektu C, tj. například parková plocha s cvičebními nástroji a dětské hřiště. Převýšená hmota tělocvičny (severní trakt budovy C) působí v tomto prostoru jako výrazný solitér.

**R5:**

Objekty jsou v soukromém vlastnictví, současný vlastník ale pozemky prodává. Navržen je areál společnosti APLA jež pomáhá autistům. Vzhledem k umístění pozemku, kde by tento areál nerušil, se záměr jeví jako vhodný.

**H1,2:**

Doporučená změna ohraničení areálu. Předpokládá začlenění pozemku pod čarou H1 do rozvojové lokality okolo komunikace K4, kde tak může vzniknout kvalitní kontinuální struktura rodinných nebo bytových domů. Dále je vhodné začlenění jinak bezcenného zbytku pozemku (po realizaci 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 fungujícími pronájemy. V případě realizace nové příjezdové trasy K6b bude nutná úprava nájemních smluv.

**U2:**

V současnosti málo využívané území doporučujeme pronajímat jako podnikatelské inkubátory - podpora podnikání začínajícím firmám formou zvýhodněného nájemného např. na 3 roky, poté je možný dlouhodobý pronájem.

**U3, U4:**

Extenzivně využívané území s možností lepšího využití - pronajímané plochy.

## **Budovy:**

### **A1, A2:**

Startovní byty, hlavní vstupy do budov vždy z centrálního prostoru. Další možné využití: obchody a služby, ubytovací zařízení, komerční prostory, vždy ale min. 50% podlažní plochy bydlení. Vzhledem ke stavu stávajících budov je předpokládána novostavba na půdorysu původní demolované budovy mimo dvou vyznačených křídel.

### **B:**

Hmota domu pro seniory definuje komornější prostor mezi tímto domem, domem s pečovatelskou službou v objektu J a byty v objektu K. Dům bude přízemní. Stávající budova ležící v části půdorysu tohoto domu bude dle možností využita nebo demolována.

### **C:**

Plánováno je umístění tělocvičny s restaurací. Při doporučeném situování tělocvičny do severního křídla budova půdorysně nevyhoví a bude nutná novostavba, zbytek budovy pro účely restaurace je možné rekonstruovat.

### **D:**

Objekt školky, vzhledem k technickému stavu stávající budovy počítáme s novostavbou na půdorysu původní demolované budovy s přiměřenými odchylkami, v případě potřeby zásadnějších změn ve velikosti a situování stavby je nutné respektovat koncepční zásady definované výkresem č.B21 – koncepce areálu

### **E, F, G:**

Tři objekty tvoří polouzavřený areál. Předpokládá se v uzavřeném prostoru vytvoření betonové vany, která bude sloužit pro skateboardisty, dále bude plocha sloužit jako hlediště při občasných kulturních akcích, v zimě může být využita jako mimoúrovňové kluziště. Objekt z východní strany bude sloužit pro případné občerstvení, občasná ubytování sklady. Objekt z východní strany má separační (zvukově izolační) význam pro odstínění provozu skate parku od přilehlé mateřské školy. Objekt v severní části bude sloužit v počátku jako rozvojový v okamžiku, kdy se ukáže jeho případná nepotřebnost, dojde k jeho demolici.

### **H:**

Budova je poměrně zchovalá, předpokládáme rekonstrukci v duchu zpracované studie Klecanského domu, kterou bude nutné upravit dle nového urbánního schématu. Oproti studii doporučujeme navýšení celého středního traktu.

**I:**

Objekt ubytovny zůstává beze změny, v souvislosti s rozvojem oblasti doporučujeme výhledově rekonstrukci a s tím spojené zvýšení standartu služeb.

**J:**

Objekt domu s pečovatelskou službou zůstává beze změny.

**K:**

Bytový objekt zůstává beze změny.

**L:**

Demolovaný skladový objekt.

**M:**

Objekt může zůstat ve stávající poloze za předpokladu, že pro něj bude hodnotné využití (drobné podnikání, sklady města). V opačném případě je vhodné objekt odstranit.

**N, O:**

Budovy určené k pronájmu pro drobnou výrobu, ochody a služby, případně mohou náplní navazovat na sportovní areál - tenisové kurty. V případě demolice a následné novostavby není nutné dodržet původní zastavěnou plochu, je ale nutné dodržet koncepční zásady definované výkresem č.B21 – koncepce areálu

**P, Q, R, S:**

Objekty jsou v soukromém vlastnictví, současný vlastník ale pozemky prodává. Navržen je areál společnosti APLA jež pomáhá autistům. Vzhledem k umístění pozemku, kde by tento areál nerušil, se záměr jeví jako vhodný.

**T:**

Novostavba zázemí sportoviště, musí respektovat koncepční zásady definované výkresem č.B21 – koncepce areálu

**U:**

Demolovaný skladový objekt.

**V1-4:**

Skladové prostory bez změny funkce.

**W:**

Případné umístění stavby pro chov zvířat.

## A2. Ekonomická rozvaha

### A21. Obestavěný prostor výpočet

obestavěný prostor - výpočet				
<b>Budova A1 - bytový dům (startovní by</b>	m2	výška podlaží (m)	m3	
1NP	1 270,00	3,00	3 810,00	
2NP	1 270,00	3,00	3 810,00	
střecha	1 270,00	1,00	1 270,00	
<b>celkem</b>			<b>8 890,00</b>	<b>m3</b>
<b>Budova A2 - bytový dům (startovní by</b>	m2	výška podlaží (m)	m3	
1NP	1 270,00	3,00	3 810,00	
2NP	1 270,00	3,00	3 810,00	
strecha	1 270,00	1,00	1 270,00	
<b>celkem</b>			<b>8 890,00</b>	<b>m3</b>
<b>Budova B - dům pro seniory</b>	m2	výška podlaží (m)	m3	
1NP	881,00	3,00	2 643,00	
střecha	881,00	0,80	704,80	
<b>celkem</b>			<b>3 347,80</b>	<b>m3</b>
<b>Budova C - restaurace, bowling, tělocv</b>	m2	výška podlaží (m)	m3	
1NP prostor telocvicny	453,00	6,50	2 944,50	
střecha prostor telocvicny	453,00	0,90	407,70	
1NP prostor restaurace	504,00	3,00	1 512,00	
střecha prostor restaurace	504,00	0,60	302,40	
<b>celkem</b>			<b>5 166,60</b>	<b>m3</b>
<b>Budova D - mateřská škola</b>	m2	výška podlaží (m)	m3	
1NP	520,00	3,30	1 716,00	
střecha	520,00	1,30	676,00	
<b>celkem</b>			<b>2 392,00</b>	<b>m3</b>
<b>Budova E - skateové, kulturní centrum</b>	m2	výška podlaží (m)	m3	
1NP	825,00	3,00	2 475,00	
2NP	255,00	3,00	765,00	
střecha	825,00	0,80	660,00	
<b>celkem</b>			<b>3 900,00</b>	<b>m3</b>
<b>Budova F - indoor skate</b>	m2	výška podlaží (m)	m3	
1NP	750,00	5,00	3 750,00	
<b>celkem</b>			<b>3 750,00</b>	<b>m3</b>

**A22. Revitalizovaná plocha - výměra výpočet**

revitalizovaná plocha - výměra/výpočet				
	<b>Plocha P1 - centrální část</b>	m2	cena za m2	cena celkem bez dph
	plocha	8 381,00	2 000,00	<b>16 762 000,00</b>
	<b>Plocha P1a - centrální část</b>	m2		
	plocha	1 736,00	100,00	<b>173 600,00</b>
	<b>Plocha P2 - náměstí seniorů</b>	m2		
	plocha	2 087,00	1 500,00	<b>3 130 500,00</b>
	<b>Plocha P3 - páteřní komunikace</b>	m2		
	plocha	7 840,00	1 800,00	<b>14 112 000,00</b>
	<b>Plocha P3a - páteřní komunikace</b>	m2		
	plocha	1 318,00	2 500,00	<b>3 295 000,00</b>
	<b>Plocha P4 - skate park</b>	m2		
	plocha	2 599,00	2 000,00	<b>5 198 000,00</b>
	<b>Plocha P5 - tenisové kurty</b>	m2		
	plocha	3 781,00	1 500,00	<b>5 671 500,00</b>
	<b>Plocha P6 - městský sad</b>	m2		
	plocha	11 239,00	500,00	<b>5 619 500,00</b>
	<b>Plocha P7 - před ubytovnou</b>	m2		
	plocha	1 257,00	2 500,00	<b>3 142 500,00</b>
	<b>Plocha P8 - dopravní hřiště</b>	m2		
	plocha	1 764,00	1 500,00	<b>2 646 000,00</b>
	<b>Plocha R1 - rezerva sever</b>	m2		
	plocha	16 397,00	10,00	<b>163 970,00</b>
	<b>Plocha R2 - za Klecanským domem</b>	m2		
	plocha	2 754,00	1 000,00	<b>2 754 000,00</b>
	<b>Plocha R3 - Mateřská škola</b>	m2		
	plocha	1 249,00	2 500,00	<b>3 122 500,00</b>
	<b>Plocha R3a - dětské hřiště MŠ</b>	m2		
	plocha	1 329,00	500,00	<b>664 500,00</b>
	<b>Plocha K1 - objízdna komunikace sever</b>	m2		
	plocha	8 008,00	3 000,00	<b>24 024 000,00</b>
	<b>Plocha K2 - západní napojení</b>	m2		
	plocha	641,00	3 000,00	<b>1 923 000,00</b>
	<b>Plocha K3 - východní napojení</b>	m2		
	plocha	1 542,00	3 000,00	<b>4 626 000,00</b>

**A23. Cenový odhad stavebních nákladů**

cenový odhad stavebních nákladů - budovy kompletní rekonstrukce					
<b>Budova A1 - bytový dům (startovní byty, nájemní byty ...)</b>					
přepokládaná cena stav. prací za m3	4 000,00	Kč			
obestavěná plocha	8 890,00	m3			
<b>cena celkem</b>	<b>35 560 000,00</b>	<b>Kč</b>			
<b>Budova A2 - bytový dům (startovní byty, nájemní byty ...)</b>					
přepokládaná cena stav. prací za m3	4 000,00	Kč			
obestavěná plocha	8 890,00	m3			
<b>celkem</b>	<b>35 560 000,00</b>	<b>Kč</b>			
<b>Budova B - dům pro seniory</b>					
přepokládaná cena stav. prací za m3	4 000,00	Kč			
obestavěná plocha	3 347,80	m3			
<b>celkem</b>	<b>13 391 200,00</b>	<b>Kč</b>			
<b>Budova C - restaurace, bowling, tělocvična</b>					
přepokládaná cena stav. prací za m3	3 000,00	Kč			
obestavěná plocha	5 166,60	m3			
<b>celkem</b>	<b>15 499 800,00</b>	<b>Kč</b>			
<b>Budova D - mateřská škola</b>					
přepokládaná cena stav. prací za m3	4 000,00	Kč			
obestavěná plocha	2 392,00	m3			
<b>celkem</b>	<b>9 568 000,00</b>	<b>Kč</b>			
<b>Budova E - skateové, kulturní centrum</b>					
přepokládaná cena stav. prací za m3	3 000,00	Kč			
obestavěná plocha	3 900,00	m3			
<b>celkem</b>	<b>11 700 000,00</b>	<b>Kč</b>			
<b>Budova F - indoor skate</b>					
přepokládaná cena stav. prací za m2	500,00	Kč		pouze udržovací práce	
obestavěná plocha	3 750,00	m3			
<b>celkem</b>	<b>1 875 000,00</b>	<b>Kč</b>			
	bez dph	dph 21	s dph		
<b>cena celkem budovy</b>	<b>123 154 000,00</b>	<b>25 862 340,00</b>	<b>149 016 340,00</b>	<b>Kč</b>	
<b>cena celkem plochy</b>	<b>97 028 570,00</b>	<b>20 375 999,70</b>	<b>117 404 569,70</b>	<b>Kč</b>	



#### **A24. Odhad stavebních nákladů ostatní náklady**

odhad stavebních nákladů - ostatní náklady				
<b>Budova H - klecanský dům</b>				
cena budovy vychází ze studie Klecanského domu				
potřeba 20 park stání pro běžný provoz a 100 parkovacích stání pro různé akce, může se krýt s ost. provozem				
<b>Budova I - bytovna</b>				
Předpokládají se drobné úpravy rozložené do let				
potřeba 15 parkovacích stání				
<b>Budova J - seniorský dům</b>				
Budova v dobrém technickém stavu bez nároků na další investice				
Potřeba 8 parkovacích stání				
<b>Budova K - startovní byty</b>	m2			
Budova v dobrém technickém stavu bez nároků na další investice				
potřeba 15 parkovacích stání				
<b>Budovy L, M, N, O, V1 - V4 - rezervní budovy</b>				
předpokládá se postupná konverze, dle aktuálních potřeb areálu				
konverze bude včetně potřebných parkovacích stání				
<b>Budova T - zázemí tenisu</b>				
soukromý investor, náklady jsou neznámé, plocha tenisových kurtů vyjádřena výše				
parkovací stání budou pokryty kapacitou areálu, nedochází zde ke křížení provozu				
<b>Budova W - provizorní stáje</b>				
provizorní dřevěná stavba cca 500 000 Kč				
parkovací stání budou pokryty kapacitou areálu, nedochází zde ke křížení provozu				

### A3. Etapizace



etapizace				
		bez dph	dph 21	s dph
	<b>Etapa</b>			
	Klecanský dům	cena vychází ze studie Klecanského domu		
	Plocha R2 - za Klecanským domem	2 754 000,00		
	<b>Etapa</b>			
	Plocha P1 - centrální část	16 762 000,00	3 520 020,00	20 282 020,00
	Plocha P1a - centrální část	173 600,00	36 456,00	210 056,00
	Budova A1 - bytový dům (startovní byty)	35 560 000,00	7 467 600,00	43 027 600,00
	Budova A2 - bytový dům (startovní byty)	35 560 000,00	7 467 600,00	43 027 600,00
	<b>Etapa</b>			
	Plocha P3 - páteřní komunikace	14 112 000,00	2 963 520,00	17 075 520,00
	Plocha P3a - páteřní komunikace	3 295 000,00	691 950,00	3 986 950,00
	Plocha K1 - objízdná komunikace sever	24 024 000,00	5 045 040,00	29 069 040,00
	<b>Etapa</b>			
	Plocha P2 - náměstí seniorů	3 130 500,00	657 405,00	3 787 905,00
	Budova B - dům pro seniory	13 391 200,00	2 812 152,00	16 203 352,00
	<b>Etapa</b>			
	Plocha P8 - dopravní hřiště	2 646 000,00	555 660,00	3 201 660,00
	Plocha K3 - východní napojení	4 626 000,00	971 460,00	5 597 460,00
	Budova C - restaurace, bowling, tělocvična	15 499 800,00	3 254 958,00	18 754 758,00
	<b>Etapa</b>			
	Plocha P4 - skate park	5 198 000,00	1 091 580,00	6 289 580,00
	Budova E - skateové, kulturní centrum	11 700 000,00	2 457 000,00	14 157 000,00
	Budova F - indoor skate	1 875 000,00	393 750,00	2 268 750,00
	<b>Etapa</b>			
	Plocha R3a - dětské hřiště MŠ	664 500,00	139 545,00	804 045,00
	Plocha R3 - Mateřská škola	3 122 500,00	655 725,00	3 778 225,00
	Budova D - mateřská škola	9 568 000,00	2 009 280,00	11 577 280,00
	<b>Etapa</b>			
	Plocha P7 - před ubytovnou	3 142 500,00	659 925,00	3 802 425,00
	Plocha K2 - západní napojení	1 923 000,00	403 830,00	2 326 830,00
	<b>Etapa</b>			
	Plocha R1 - rezerva sever	163 970,00	34 433,70	198 403,70
	Budova W - provizorní stáje	500 000,00	105 000,00	605 000,00
	<b>Etapa</b>			
	Plocha P6 - městský sad	5 619 500,00	1 180 095,00	6 799 595,00
	<b>Etapa</b>			
	Plocha P5 - tenisové kurty	5 671 500,00	1 191 015,00	6 862 515,00
	Budova T - zázemí tenisu	dle požadavků a zadání provozovatele		

## **A4. Doporučení následného postupu**

Zpracovaná Urbanistická studie Dolních kasáren v Klecanech je prvním krokem k revitalizaci areálu kasáren. V rámci studie je areál rozdělen do několika na sebe navazujících celků, které předpokládají postupnou realizaci – naplnění. Pro postupné naplňování areálu by bylo vhodné postupně dopracovávat a následně realizovat jednotlivé její části. Z hlediska zpracování následných projektů, se dají rozdělit podněty do dvou kategorií URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ.

### **1. Urbanistické podněty**

- a. Dopracování územní studie areálu nebo regulačního plánu areálu v intencích územního plánu** – Územní studie je územně plánovací podklad z kterého se musí vycházet při aktualizaci územního plánu, není závazná. Regulační plán je územně plánovací dokumentace, která je závazná. Územní studie, podobně jako regulační plán řeší energetickou a infrastrukturní stránku území, je potřeba je projednat s dotčenými orgány a evidovat na krajském úřadě územního plánu.
- b. Dopracování studie proveditelnosti areálu** – Studie proveditelnosti je dokument, který na základě urbanistické studie stanoví proveditelnost záměru. Studie proveditelnosti je metodicky daný postup (obsah), kde se hodnotí slabé a silné stránky i rizika, marketingové průzkumy, návraty investic apod. Obvykle je studie proveditelnosti požadována jako nutná příloha při žádosti o dotace z evropských fondů.
- c. Dopracování dalších stupňů projektové dokumentace veřejných prostranství** – Urbanistická studie vydefinovala území, které jsou autonomní, například centrální náměstí, náměstí seniorů, páteřní komunikace, objízdná komunikace s alejí apod. pro některá území, aby došlo k jejich realizaci, bude potřeba zpracovat projekty pro územní rozhodnutí, pro stavební povolení a pro provedení stavby. V rámci projektů dojde k precizaci průběhu sítí, skladby vozovky, definici finálních povrchů, mobiliáře, veřejného osvětlení, dosadby a kácení zeleně apod. Z projektů bude dále patrný rozpočet potřebný pro realizaci díla.

### **2. Architektonické podněty**

- a. Dopracování jednotlivých studií na objekty, u kterých je definovaná funkce (objekt školky, restaurace a tělocvičny, skate parku a přilehlého zázemí apod.)** – Studie by mohly být dopracovány do podobné kvality, jako je tomu u Klecanského domu. Takto zpracované studie jsou svým způsobem účinným regulativem pro další nakládání s objekty při spolupráci s třetími

osobami. Dobře poslouží i při dlouhodobých pronájmech objektů, případně při záměrech, kdy si nájemce zrealizuje svůj podnikatelský záměr.

- b. Dopracování projektů pro územní rozhodnutí, stavební povolení, případně pro provedení stavby** – U objektů, kde je legitimizovaná jejich náplň (Klecanský dům apod.), je jako další logický navazující krok zpracování projektové dokumentace potřebné pro realizaci díla. V případě, že se obec rozhodne jít cestou rekonstrukce objektu vlastními prostředky, a poté pronájmu objektu (např. školka, dům pro seniory, startovní byty...) bude rovněž potřeba zpracování podrobnější projektové dokumentace.

## **A5. Možné způsoby financování**

- Formou dlouhodobého pronájmu, kde se umoří počáteční vstupní kapitál na odpuštění nájemného.
- Formou investice města, které případnou hypotéku zaplatí z nájemného.
- Formou PPP projektu.
- Formou přípravy některých částí pro získání dotace.
- Formou mandatorních výdajů (zisku, nebo jeho části, z areálu), které se budou v poměrné části reinvestovat dlouhodobě do revitalizace areálu.

V rámci nezastavení doporučujeme vytvořit funkci – **propagátor areálu**. Osoba, nebo instituce, která se bude starat o běh areálu z pohledu jeho postupného naplňování a z pohledu jeho využití a zprávy.