

LOKALITY PRO UMÍSTĚNÍ KNIHOVNY A KLUBU SENIORŮ V PRAZE - KLÁNOVICÍCH

1. ZADÁNÍ OVĚŘENÍ LOKALITY PRO KNIHOVNU / KOMUNITNÍ CENTRUM KLÁNOVICE

Předmětem tohoto dokumentu je urbanistické (prostorové) ověření, respektive posouzení funkční a prostorové vhodnosti několika lokalit pro umístění knihovny či komunitního centra v Praze Klánovicích. Volba posuzovaných lokalit vychází z majetkové dostupnosti pozemků – všechny pozemky jsou ve vlastnictví Městské části Praha – Klánovice, respektive Hlavního města Prahy, které svěřilo správu nemovitostí této MČ. Posuzována bude výhodnost polohy lokality v sídle s ohledem na požadovaný účel, a velikost pozemku ve vztahu k představě MČ, jakou konkrétní náplň a z toho odvozené podlahové výměry by budova měla obsahovat. Požadovaný účel předpokládá, pokud možno, tiché – klidné místo, krátce a bezkolizně dostupné ze základní školy, pokud možno co nejvíce ve středu sídla, aby bylo dostupné pro všechny obyvatele Klánovic co nejkratší vzdáleností, případně poblíž stanice hromadné dopravy, s pozemkem o výměře, která by umožňovala situování návazné plochy zahrady / parkově upraveného venkovního setrvání, a rozměrech, aby budova prostorově i hmotově navazovala na okolní zástavbu (urbanistický charakter sídla typu zahradního města) a bylo umožněno i parkování zaměstnaných a návštěvníků dle Pražských stavebních předpisů (PSP). Lokalita bude posuzována i s ohledem na návazné blízké obdobné vhodné či doplňující funkce: např. kino, škola, mateřská škola, společný parčík či venkovní letní zahrádka / zahrada apod.).

Zadání dle MČ Praha – Klánovice: budova má, pokud možno, obsahovat:

- knihovnu pro školní děti i dospělé, cca 20 000 svazků – knihovna je prioritou funkčního využití budovy, neboť stávající prostory ve škole k tomu dosud využívané jsou stavebně technicky a hygienicky problematické a nadále k tomu účelu nevyužitelné. Ke knihovně uvažovat i místnost studovny se stoly uzpůsobenými pro připojení na internet, se vstupem do digitální části knihovny apod.,
- komunitní centrum – sál pro 60 lidí, přizpůsobený i pro invalidy,
- prostor pro jednoduché občerstvení (káva, čaj, svačina, ovoce),
- dílna pro důchodce (hlína, vaření),
- doporučená orientace: knihovna na severní straně kvůli příznivému rozptýlenému osvětlení, a omezení oslunění a přehřátí, studovna – čítárna s okny orientovanými do zeleně (zahrady – parku) a s možností dílčího oslunění,
- místnost / kancelář pro zaměstnance, kuchyňka + WC pro zaměstnance,
- šatna, WC pro návštěvy, úklidová místnost,
- v MČ chybí skladovací prostory, které by mohly být situovány v suterénu novostavby (pozor na prodražení stavby, různorodost funkcí a sortiment skladovaného materiálu).
- investičně by stavba měla být solitér – ale možný v kombinacemi s ostatními vhodnými funkcemi, např. kino, škola, MŠ (společný parčík apod., propojení budov například krytou chodbou).

Námítka zastupitelů k lokalitě u kina: není tradice a běžné v Klánovicích stavět hlavní stavbu na hranice pozemků, úzká přilehlá ulice Plačická.

Zadání: najít ve vhodné poloze sídla několik variant umístění zařízení dle vlastnictví pozemků MČ Praha – Klánovice, a posoudit urbanisticky, prostorově, dopravně atd. klady a zápory. Důvod: jsou k dispozici fondy EU na komunitní centra. Vypočítat dopravu v klidu dle PSP. Odhadnout stavební náklady (bez vnitřní technologie ?), předpoklad nákladů od MČ Praha – Klánovice: do 50 mil. Kč.

Navrhnout 2 až 3 lokality a provést posouzení vhodnosti, velikosti apod.

Dnes v Klánovicích cca 1000 čtenářů, z toho polovina děti. Je zde jedna z nejlepších místních knihoven v Praze co do sortimentu i počtu knih. Je třeba ji přemístit z důvodu havarijního stavu ve škole (plíseň). Nechce do vnitřní sítě městských knihoven (ztrácejí se knihy vypůjčené jinými knihovnami do zásob jiných knihoven). Měla by být místní knihovnou, ne precedent, aby se knihy odlévaly pryč.

2. UVAŽOVANÉ ROZMĚRY STAVBY A VÝMĚRA POZEMKU

Předpoklad velikosti budovy knihovny dle prvního ověřovacího dispozičního náčrtu: 22 x 16 m, 2 NP, atika cca v 10 m výšce. Výška budovy cca 9 m.

Výměra pozemku: půdorys stavby cca 350 m². Výměra parkoviště pro 12 osobních vozidel, případně + pro místo nádob na odpad: cca 300 m². Výměra zeleně – terasy se zahradou: cca 350 m² (cca 30 % výměry pozemku), tedy celkem pozemek optimálně cca 1000 m².

3. POTŘEBA PARKOVACÍCH STÁNÍ

Dle PSP § 32 Kapacity parkování, Příloha 2:

Výpočet dle m² HPP na stání. Lze volit mezi těmito variantami výpočtu:

Galerie, muzea, knihovny apod.: 120 m² HPP na 1 stání, z toho vázané 20 %, návštěvnické 80 %, Provozy se shromažďovacími prostory (sály) – je zde sál pro 60 lidí: 60 m² HPP na 1 stání, 20 % / 80 %. Půdorys 22 x 16 = 352 m², 2 NP, tedy HPP 704 m² (suterén nezapočten, nezapočítávají se plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury).

Při 704 m² pro knihovny: 5,86 = 6 stání. Při 704 m² pro shromažďovací prostory – společenské sály: 11,7 = 12 stání. Pokud půl na půl: 9 stání (10 stání optimum, pokud by bylo navrhováno oboustranné parkoviště). Lepší je mít k dispozici, a tedy navrhnout více stání než zatěžovat místní komunikace, které nejsou šíří ani parkovacími místy k tomu uzpůsobeny. Je třeba navrhnout cca 2 stání širší pro osoby s omezenou hybností. Na parkovišti místo pro nádoby na tuhý komunální odpad / separovaný odpad.

4. STAVEBNÍ NÁKLADY DLE CENOVÝCH UKAZATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

Kubatura budovy: 352 m² půdorysné plochy x 12 m (cca včetně podzemí) = 4224 m³.

Rok 2018 Budovy pro výuku a výchovu: průměr nákladů 6840 Kč/m³, 5010 cihlové konstrukce.

Rok 2018 Budovy pro kulturu a osvětlu: průměr nákladů 8154 Kč/m³, 5025 cihlové konstrukce.

Rok 2019 Budovy pro výuku a výchovu: průměr nákladů 7660 Kč/m³, 5610 cihlové konstrukce.

Rok 2019 Budovy pro kulturu a osvětu: průměr nákladů 9135 Kč/m³, 5630 cihlové konstrukce.

Pro průměr cca 6000 Kč/m³: 25,34 mil., pro 7000 Kč/m³: 29,56 mil. Kč, pro 8000 Kč/m³: 33,79 mil. Kč; to vše pouze budova bez okolí. Pro průměr 9000 Kč/m³: 38 mil. Kč, avšak v cihlovém provedení 23,78 = 24 mil. Kč.

Je reálné se do 50 mil. Kč (předpokladů MČ) vejít i v případě, že by součástí investice byly bourací práce. Reálně lze předpokládat investici 30 – 40 mil. Kč. Pokud by nebylo započteno 1. podzemní podlaží, lze uvažovat: kubaturu cca 3520 m³ x cca 6 000,- Kč = cca 21 mil. Kč. Pro lepší standard vnitřního vybavení a založení parkové zahrady a úpravy okolí budovy: do 30 mil. Kč.

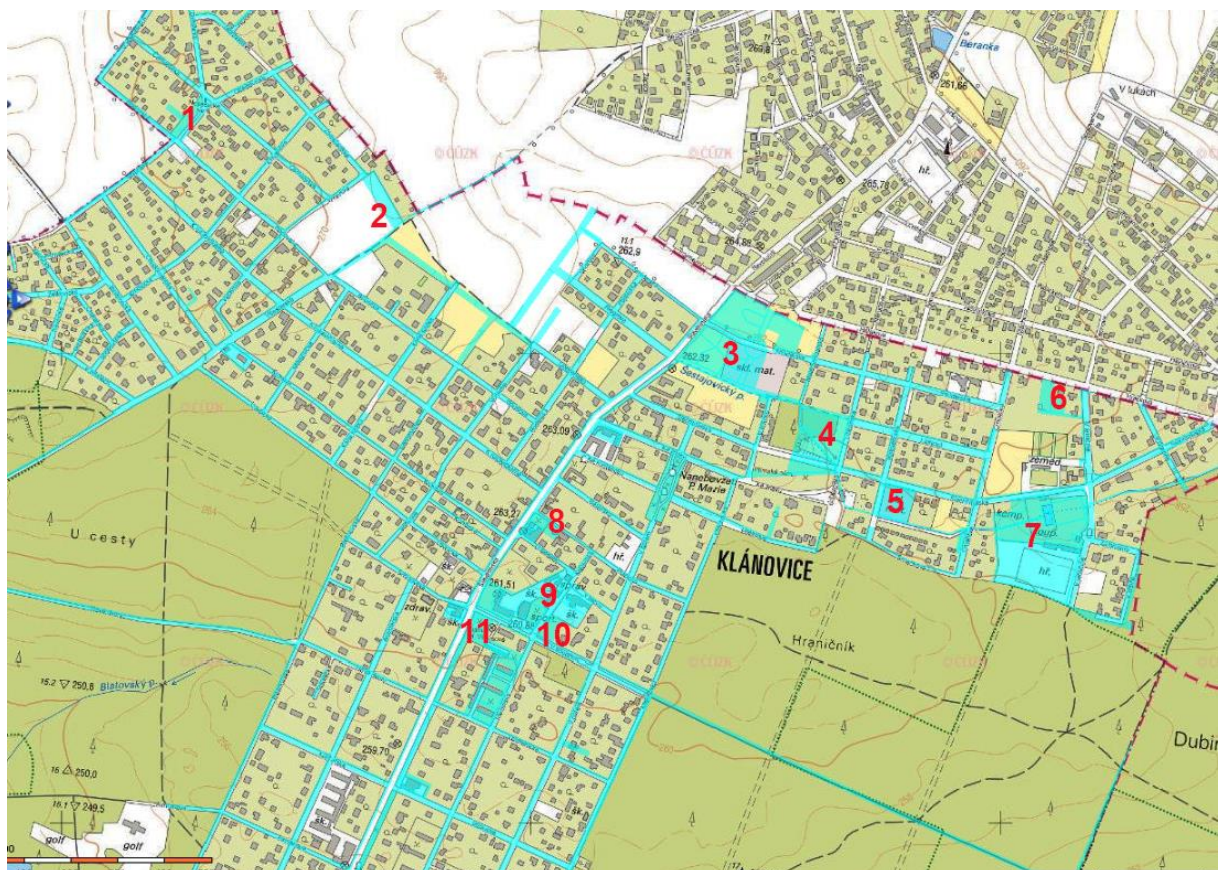
Odkazy:

http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2018.html

http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2019.html

5. SOUPIS MOŽNÝCH POZEMKŮ DLE VLASTNICTVÍ MČ PRAHA KLÁNOVICE

V k. ú. Klánovice jsou tyto pozemky Hlavního města Prahy v režimu svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce (zjištěno dle mapy KN, kde jsou dle LV vyznačeny světle modře):



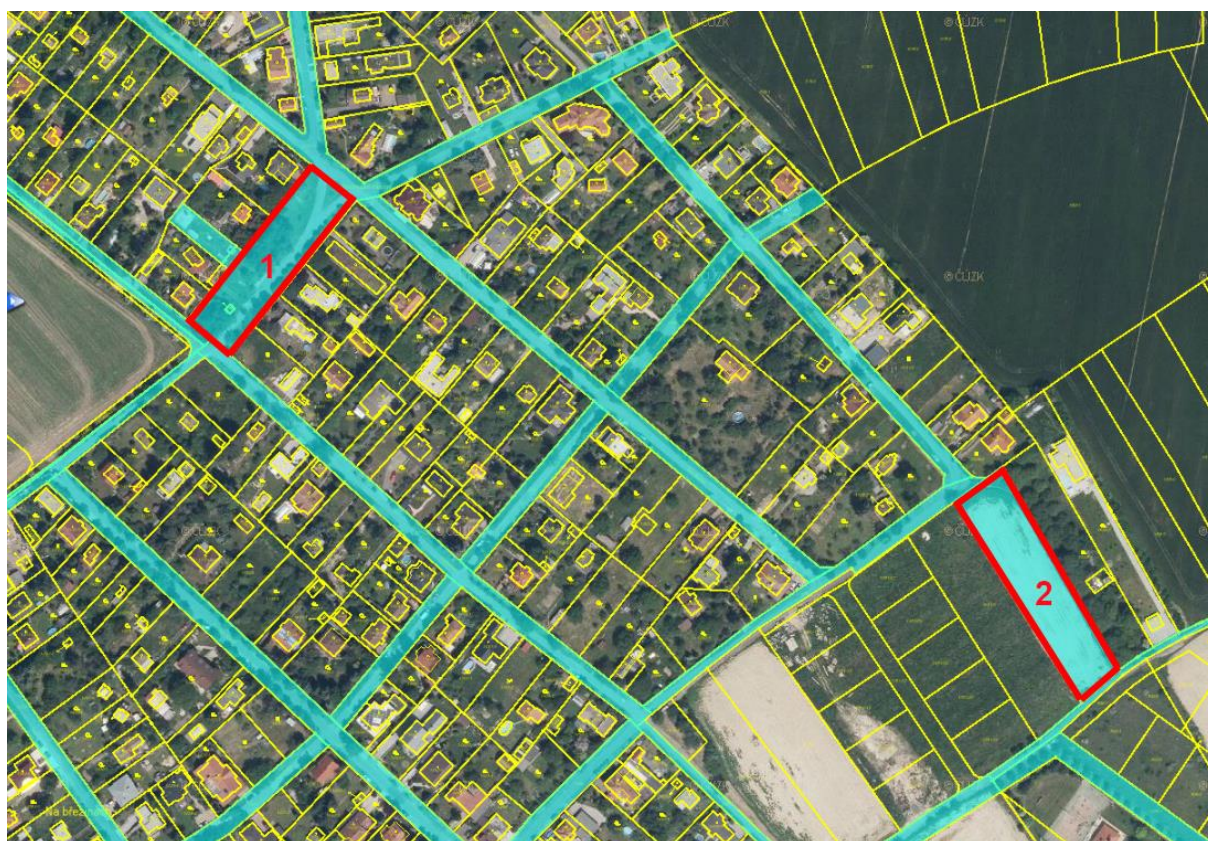
Z prostorů, které jsou dle výše publikovaného obrázku majetkově reálné (LV 914, MČ Praha - Klánovice), je možno jmenovat a posuzovat dle požadavků na situování, funkci a velikost objektu několik lokalit.

V situaci byly tyto lokality označeny čísly 1 až 11, a byly komentovány, byť u některých je na první pohled patrné, že nevyhovují umístěním v sídle, neboť jsou značně vzdáleny od jeho těžiště a od základní školy (předpoklad, že část klientů navštěvujících a využívajících objekt budou žáci ZŠ, další části budou dospělí, z nichž dle věkového složení je pravděpodobnost návštěv starší populace), nebo nevhodné rozměry, velikostí či potřebným urbanistickým využitím (potřeba komunikace, náměstí, parku apod.), případně nesouladem s Územním plánem hl. m. Prahy.

6. POSOUZENÍ LOKALIT POZEMKŮ V MAJETKU MČ

K posouzení je tedy vyznačeno 11 lokalit, z toho dvě lokality v západní části sídla (č. 1 a 2), další třetí na severu, lokality 4 až 7 na východě zastavěného území Klánovic, a lokality 8 až 11 cca uprostřed zástavby městské části.

Následně jsou uvedeny a posouzeny lokality dle očíslování na obrázku výše.



1. Č. parc. 1617/1, k. ú. Klánovice, výměra 3238 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, bez orné půdy, veřejné prostranství se zelení, vhodné jej zachovat jako úzkou veřejnou parkovou plochu se zelení a obslužnou komunikaci v zástavbě. Kompozičně významný veřejný prostor o šíři 30 m a délce cca 106 m. Pozemek je úzký, mimo potřebnou existující

komunikaci je široký jen cca 15 m (příčemž se navíc nabízí situovat komunikaci na pozemek osově doprostřed), což samo o sobě vylučuje situování objektu 22 x 16 m, pokud by měl mít tyto rozměry. Velmi oddálen od školských a kulturních zařízení, od těžiště sídla, je na západním okraji sídla, tedy pro účely situování předmětné stavby zcela **nevhodný**. Prostor je v Územním plánu SÚ hl. m. Prahy vyznačen jako Nepasické náměstí – plocha ZMK, tedy pro situování stavby by bylo třeba změnit Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.

2. Č. parc. 1631/2, k. ú. Klánovice, výměra 3652 m², druh pozemku orná půda, šířka úzké strany přilehlé ke komunikaci: cca 30 m. Pozemek neobsahuje žádnou zeleň / dřevinnou zeleň. Pozemek je oddálen od školských a kulturních zařízení, od těžiště sídla, je v podstatě na okraji sídla Klánovice, v místě s nedořešenou parcelací, tedy pro účely situování předmětné stavby je vyhodnocen jako nevhodný. Dle okolní parcelace je předpoklad, že by pozemek mohl být reálně využit pro novou místní obslužnou komunikaci v přímém pokračování ulice Zádražanské na jihovýchod, která by zpřístupňovala okolní pozemky pro výstavbu rodinných domů. Pro účely situování předmětné stavby je pozemek **nevhodný**.



3. Rozsáhlá lokalita s pozemky 814/1, 814/2, 814/3, 814/5, nebo 820/2, 820/4, 820/5, 820/6, 820/7, k. ú. Klánovice. Pozemky jsou převážně nevyužité, pokryté zelení včetně zeleně dřevinné (keře, stromy), zpravidla tzv. náletového charakteru. Na některých pozemcích jsou skládky, mezideponie nebo zařízení stavenišť. Pozemky jsou dle KN vedeny jako orná půda, i když evidentně je orná půda v místech dvorů – pojížděných ploch, skládek výkopků, sutin, materiálů, zcela degradovaná nebo odstraněná.

Plocha byla v minulosti urbanistickou studií Praha – Klánovice i Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy (plocha smíšeného obytného území SV-B se značkou parkové zeleně) vytipovaná pro vznik centra (obchod, služby, administrativa, veřejné zpevněné prostranství i parková zeleň) společného pro sídelní útvar Klánovice – Šestajovice, neboť se tento prostor nachází v centru tohoto urbanizovaného území vzniklého z původně dvou jader obklopovaných zástavbou (dvou obcí Klánovice a Šestajovice), která na hranici Prahy srostla). Současně je tato lokalita centra na hlavní dopravní severojižní tepně předmětného území Klánovice – Šestajovice (Slavětínská – Revoluční), která toto území obou obcí napříč protíná, a plocha se také nachází poblíž její budoucí křižovatky s Klánovickou spojkou. V daném případě je občanská vybavenost – uvažovaná knihovna a komunitní centrum vybaveností lokální pro Klánovice, nikoliv pro Klánovice a Šestajovice, a byla by občanům Klánovic vzdálena, je třeba pro takovou funkci hledat proto spíše jednoznačně centrální oblast Klánovic nežli předmětný prostor, splňující centrální požadavek pro urbanizované území Klánovice - Šestajovice.

Navíc prostor předmětné lokality se jmenovanými pozemky nemá dnes stanovenou žádnou regulaci a situování solitérního objektu by bylo problematické bez toho, aby byla nastavena nějaká pravidla regulace zástavby, navíc bez znalosti další potřebné náplně tohoto centra. Lokalita, pokud by zde byla stavba situována, by byla vzdálená základní škole v Klánovicích, tedy skupině obyvatel, kteří knihovnu nejvíce navštěvují a potřebují, a současně i obyvatelům jižní části Klánovic. Kromě všeho výše uvedeného je již na části rozhodnutím povolena stavba požární zbrojnice. Z uvedených důvodů **nelze** situování stavby do tohoto místa **zcela doporučit či podpořit**.

Je představitelné, že v budoucnu, až zde centrum vybavenosti vznikne, by mohlo být pro mládež i starší populaci nějaké obdobné vzdělávací a volnočasové zařízení umístěno, ať již samostatné, nebo jako součást souboru staveb. Je však zde možno spíše předpokládat větší dopravní ruch, nežli větší klidové zázemí vhodnější pro četbu a studium či pobyt seniorů, například obchodní zařízení, administrativní budovy nabízející pracovní příležitosti apod. Vzdálenost od školy je cca 600 m, tedy nikoliv blízká a návazná.

Pokud by se MČ z jakéhokoliv důvodu rozhodla pro tuto lokalitu, bylo by třeba ji včetně umístění stavby podrobněji rozkreslit a stanovit nějakou celkovou koncepci její zástavby (například územní studií). Stavbu by bylo poté možno umístit v některé nejhodnější části tohoto rozsáhlého území.

4. Lokalita tzv. Přímské náměstí.

V předmětné lokalitě tzv. Přímského náměstí, či budoucího upraveného veřejného prostranství, by mohly přicházet v úvahu pozemky severně i jižně od ulice Šlechtitelské, tedy dvě různá místa pro situování předmětné stavby.

Severně se jedná o pozemek č. parc. 912, k. ú. Klánovice, o výměře 4402 m², pokrytý dřevinnou zelení, vedený v KN jako trvalý travní porost, určený Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy pro veřejnou vybavenost (VV). Součástí stavby by musela či měla být i část veřejné místní obslužné komunikace při severním okraji předmětné lokality. Hloubka pozemku je cca 50 m, délka cca 100 m, tedy pro jednu stavbu je výměrou 5000 m² pozemek nadměrný. Stavba by vyžádala likvidaci poměrně rozsáhlého množství dřevinné zeleně, avšak zřejmě nikoliv zeleně vysoké kvality. Pokud by se jednalo o část této lokality jižně od ulice Šlechtitelské, tam pozemek teprve vznikne, pokud dojde k výměnám částí pozemků 909 a 1264 s pozemky okolními. I zde územní plán stavbu o uvedených funkcích realizovat umožňuje. Zastávka MHD je v těsné blízkosti.

Lokalita je ještě více vzdálena od základní školy, než lokalita jmenovaná pod číslem 3., tj. cca 1 km. Staří občané by měli dostupnost autobusem MHD, zastávka autobusu je přímo u lokality. Pokud by měla sloužit pro seniory, je umístění poněkud příznivější než pro školáky a mládež. Z různých částí Klánovic je ale lokalita nerovnoměrně vzdálena. Pozemky jsou výrazně větších výměr, nežli je potřeba. Pro umístění dané stavby **není** lokalita **zcela vyhovující**.



5. Lokalita v minulosti uvažovaná pro domov seniorů. V Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy plocha OB - čistě obytné území - situování uvažované předmětné stavby umožňuje. Jedná se o pozemek č. parc. 968/1, k. ú. Klánovice, o výměře 4343 m², druh pozemku trvalý travní porost, dnes je to neuspořádané opuštěné staveniště se skládkou a v části s náletovou zelení. Pozemek je podstatně větší, než jaký potřebuje navrhovaná stavba; je vzdálen od školy více než 1,2 km, a z různých částí Klánovic je nerovnoměrně vzdálen. Navrhovaná stavba by zde měla poněkud větší opodstatnění, pokud by například byla součástí stavby větší, například domova seniorů, pak by zde komunitní centrum i knihovna byla vítaná, i když by nebyla krátce dostupná pro školáky, tedy by byl o ní touto skupinou uživatelů malý (menší) zájem. Pro školáky je lokalita nevhodná s ohledem na relativně dlouhou docházku. Pro dospělé čtenáře rovněž, z různých částí Klánovic je nerovnoměrně vzdálená. Lokalita je z tohoto důvodu posouzena jako **nedoporučená** zejména kvůli vzdálenější poloze vůči těžišti Klánovic a velikosti ucelené lokality (pozemku), která by byla situováním menší stavby determinována a pro další možné využití ovlivněna.
6. Jen kvůli uvedení všech lokalit ve vlastnictví MČ Klánovice: č. parc. 1015/54 a 1015/14, k. ú. Klánovice.
Č. parc. 1015/54 při ulici Holekova je o výměře 1683 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha. Na pozemku je jen zeleň. Šíře pozemku cca 25 m neumožňuje situování stavby o navržených rozměrech, respektive dispozici, a její orientaci vůči světovým stranám; lokalita je příliš vzdálena od školy - více než 2 km, a z různých částí Klánovic je pro dospělé čtenáře i seniory nerovnoměrně vzdálena. **Nedoporučena** kvůli nevhodné poloze vzdálené v sídle centru i škole a kvůli tvaru pozemku. Obdobně je hodnocen i pozemek 1015/14, který tvoří s výše jmenovaným pozemkem lokalitu nevhodného tvaru pro daný účel.

7. Sportovní areál s koupalištěm. I v případě, že by se zde našlo místo, lokalita je příliš vzdálena od školy - více než 1,5 km, a z různých částí Klánovic je pro dospělé čtenáře i seniory nerovnoměrně vzdálena. Lokalita **nedoporučena** kvůli poloze.



8. Dle MČ jedna ze dvou hlavních lokalit / pozemků, o kterých se uvažuje využít je k předmětnému situování funkce, je pozemek č. parc. 19, k. ú. Klánovice, při ulici Plačické. Výměra 835 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití: sportoviště a rekreační plocha. Pozemek není ornou půdou, je uvolněn a v současné době nevyužit. Nachází se dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy ve stabilizovaném území OV – stavba je zde z hlediska funkčního využití přípustná.

Pozemek je třeba využít v souladu s ustanovením regulativu územního plánu: Stabilizované území je dle územního plánu definováno jako zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá a nepřipouští významný rozvoj. Podle oddílu § 7a odst. 3 přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí, že „ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území, z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.“

Z tohoto pohledu by stavba měla být o obdobné zastavěné ploše jako okolní stavby, což je cca 180 až 200 m² půdorysné plochy (výjimkou je č. parc. 16 - kino – 595 m², to je ale situováno v okrajové poloze bloku podél ulice Slavětínské, kde jsou v půdorysných plochách bloků podél městské páteřní pozemní komunikace půdorysné anomálie v zastavěné a zpevněné ploše dle druhu

občanské vybavenosti). Z tohoto pohledu je navržená půdorysná plocha cca 350 m² vymykající se běžné půdorysné ploše okolních staveb (vil), které pozemek obklopují, byť rozloha pozemku je totožná s pozemky, které jej obklopují. Rovněž tedy množství zeleně na pozemku by nedosahovalo množství zeleně u okolních existujících staveb pro bydlení (vil), nehledě na to, že tyto stavby nepotřebují mít na pozemku ještě parkoviště pro cca 10 – 12 vozidel.

Z tohoto pohledu posouzení by bylo řešením, kdyby stavba byla půdorysně (a tedy i náplní) skromnější, než navrhovaný objekt o rozměrech 22 x 16 m = 352 m² půdorysné plochy. V okolí jsou objekty max. 16 x 16 m. Například stavba 14 - 15 x 15 – 16 m by už regulativu územního plánu Prahy, a tedy i charakteru okolí, celkem vyhověla. Snížením výměry podlažních ploch by mohlo dojít i ke snížení počtu parkovacích míst, které by zaplnily značnou výměru pozemku (až 1/3).

Výšku místností bude třeba uvažovat větší nežli u bydlení, avšak u starších staveb byla světlá výška místností vyšší než v současnosti, to by neměl být problém. Pokud by však stavba byla o ploché střeše, je to v okolí tvar zastřešení odlišný. Je pochopitelně na přísnošti pohledu, zda to v dané lokalitě je možné tolerovat, či nikoliv. V Klánovicích obecně je již realizována řada novodobých staveb s plochou střechou, tím však narušují původní charakter – vzhled zahradního sídla rezidenčního bydlení. Plochá střecha u dvoupodlažní vyšší stavby by genius loci místa narušila. V tomto ohledu by mohla být akceptovatelná plochá střecha za předpokladu povedené architektury, která by nebyla pouhou kubaturou (jednoduchým kvádrem).

Stavba by měla vazbu na parkově upravenou plochu u kina, přesto i na pozemku stavby by měla být část pozemku věnovaná zeleni. Obvykle taková plocha by měla být minimálně cca 1/3 celkové výměry pozemku.

Veřejné prostranství s pozemní komunikací Plačická má dle KN šíři 5,0 m, přičemž šíře vozovky je cca 3,0 m. Jedná se o jednosměrnou komunikaci, která již na svém počátku u křižovatky s ulicí Slavětínskou obsahuje šikmá parkovací stání pod úhlem 45° u oplocení, které je oproti hranici pozemku č. parc. 18 posunuto o cca 3,0 m směrem jihozápadním do pozemku. Šíře veřejného prostoru mezi oploceními je v této části 8 m. Pokud jsou šikmá stání obsazena, některá delší osobní vozidla mohou způsobit dopravní závalu – omezit nebo zhoršit průjezd touto ulicí. Šíře průjezdu komunikace u šikmého stání 45° by měla být min. 3,0 m, optimálně 3,5 m, a hloubka vlastního stání 5 m; šíře průjezdu 3 m je blokována zadními částmi parkujících vozidel. Šíře prostoru u šikmého stání je nedostatečná. Kolmá stání by vyžadovala šíři prostoru 12 m, to nejsou započteny chodníky. Pro uspokojení dopravy v klidu u navrhované stavby tedy by bylo možno uvažovat šikmá stání v pokračování již založeného šikmého stání 45°, ale pro parkoviště by bylo třeba založit větší šířku dopravního prostoru (hloubku parkovacího místa) pro manipulaci s osobními vozidly, než je tomu v současnosti (pokud by parkování nebylo řešeno jiným způsobem na pozemku stavby).

Pozemek je v poměrně blízkosti a pěší docházce základní školy. Vzdálen je cca 330 m. Stavba by byla v návazné blízkosti kulturního centra – celku s kinem, tělocvičnou, restaurací, venkovní plochou pro posezení pod vzrostlými stromy, přitom vzdálena cca 50 m od ulice Slavětínské, tedy od dopravního ruchu páteřní komunikace sídla. Pozemek je v centrální části Klánovic, tedy poměrně vhodně situován s ohledem na stejnou vzdálenost ze všech částí sídla. Z tohoto pohledu je lokalita sousedstvím funkcí i situováním v sídle poměrně vhodná.

Výhodou pozemku je, že nevyžaduje demolici staveb a likvidaci vzrostlé dřevinné zeleně. Nevýhodou je, jak již výše řečeno, menší výměra pozemku pro zadaný rozsah podlažních ploch.

Jak již bylo řečeno, lze tuto lokalitu s pozemkem č. 19 **doporučit**, avšak s ohledem na velikost pozemku a staveb v okolí za předpokladu zmenšení hmoty, a tedy nároků na program a podlažní plochu i počet parkovacích míst navrhované stavby. Doprava v klidu by navíc vyčerpala část

výměry pozemku, neboť přilehlé veřejné prostranství s pozemní místní obslužnou komunikací má malou šíři a parkovat lze nelze. Na pozemku by mělo zůstat i určité množství nezpevněných ploch zeleně, byť je v sousedství plocha s venkovním posezením pod vzrostlými stromy.

9. Lokalita pozemků č. parc. 5/1, 7/2, 7/3, 7/4, 8, k. ú. Klánovice.

Č. parc. 5/1: výměra 421 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití dle KN: zeleň, skutečný způsob využití: kromě zeleně naproti jihozápadnímu průčelí úřadu Městské části Praha – Klánovice se jedná o pás šíře cca 4,5 m rozšiřující veřejné prostranství s jednosměrnou pozemní komunikací Medinskou. Výměra 421 m².

Č. parc. 7/2: výměra 84 m², přízemní plechová stavba provizorního charakteru označená v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Budova bez č. p. / č. evidenčního.

Č. parc. 7/3: výměra 1082 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha. Jedná se o částečně zpevněný manipulační prostor bez zeleně, prostor volně ložených skládek materiálů či odpadů a přízemní stavbu provizorního charakteru.

Č. parc. 7/4: výměra 227 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, budova s číslem popisným č. p. 999, objekt občanské vybavenosti – požární zbrojnice, garáže techniky. Přízemní objekt v dobrém stavebně technickém stavu.

Č. parc. 8: výměra 258 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, budova s číslem popisným č. p. 160, objekt občanské vybavenosti. Přízemní cihlový objekt provizorního charakteru.

Celková výměra pozemků této lokality: 2072 m², bez budovy požární zbrojnice, pokud by byla (ještě určité období) zachována: 1845 m².

Lokalita je nejvhodnější z hlediska návaznosti na ostatní funkce v okolí - veřejnou vybavenost, školství, úřad, který se stará o občany a jejich životní potřeby, tedy i o seniory. Nejbližší u základní školy, ze všech dosud posuzovaných lokalit, navazuje na její areál a byla by z ní dostupná okamžitě pěšky a bez jakékoliv obavy kolize s automobilovou dopravou, je v blízkosti ostatních ploch občanského vybavení, v centrální části Klánovic; rozloha lokality odpovídá zadání a potřebám z toho vyplývajícím – podlažní plochy, parkování, dostatek zeleně. Nemá přímou návaznost na klasickou vilovou zástavbu zahradního města Klánovice – je v sousedství staveb občanské vybavenosti, takže stavba může mít i větší půdorysnou plochu, než vilová zástavba, dvě nadzemní podlaží a plochou střechu, aniž by porušila charakter lokality zahradní čtvrti a byla v rozporu s ustanovením regulativů územního plánu, oddílu § 7a odst. 3 přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, dle kterého platí, že „ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území, z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.“ Situování stavby knihovny je v souladu s Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, neboť je situována do plochy VV – veřejné vybavení. To je nejvhodnější funkční plocha z pohledu územního plánování.

Novostavba knihovny a kultivace jejího okolí by nahradila provizorní, stavebně - technicky a esteticky nevyhovující, a nepříliš funkčně a ekonomicky (z hlediska urbanistické ekonomie) využívaný areál.

Zeleň by nebylo třeba likvidovat, dřevinná zeleň ani zatravnění zde prakticky neexistuje. Jedinou nevýhodou je, že by bylo nutno přistoupit k demolicím budov a odvozu sutin, což prodraží výstavbu, ale nepodstatně. Uklidil by se tím však poslední problematický prostor v okolí školy a

tím zkvalitnila tato část území. Rozloha území by umožnila i situování zahradní zeleně pro případný pobyt venku, a umožnila by i umístění ještě další venkovní sportovní plochy pro základní školu, pokud by byl o rozšíření plochy venkovního sportu zájem. Novostavba knihovny by mohla být realizována i za předpokladu případného zachování stavby č. p. 999 - hasičské zbrojnice do doby zprovoznění nové plánované zbrojnice. Provizorní objekty je však třeba odstranit, včetně toho, co obsahují uvnitř. Parkování by bylo možno situovat v pásu podél komunikace, nebo na pozemku samostatným parkovištěm, v každém případě by toto parkoviště mohlo do jisté míry řešit i nedostatek parkovacích míst u úřadu, zejména v době, kdy návštěvnost knihovny bude mládeží nebo seniory, užívající spíše hromadnou dopravu, což je další příznivý moment (zástupnost parkovací plochy).

Z hlediska vhodnosti je tuto lokalitu možno dle mého názoru hodnotit jako **nejvhodnější** z posuzovaných.

10. Pozemek č. parc. 97/5, k. ú. Klánovice. Výměra 1660 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň. 97/6, k. ú. Klánovice: výměra 52 m², zastavěná plocha a nádvoří, jiná stavba.

Pozemek je obdobných vlastností jako předchozí lokalita: je stejně vhodný z hlediska územního plánu, návazný na základní školu - je v její bezprostřední blízkosti, je poměrně přijatelný z hlediska výměry pro požadovanou stavbu, je v centrální části sídla, není navíc v současnosti zastavěn stavbami.

Významným problémem tohoto pozemku je jeho značné pokrytí zelení – rozptýlenými dřevinami, které by musely být částečně z pozemku odstraněny. To v prostředí zahradního města pokrytého vzrostlou zelení, která by měla být chráněna a, pokud možno, v co největší míře zachovávána, tuto lokalitu odsouvá z hlediska komplexního posuzování všech vlastností do méně vhodných. Pokud by měla být možnost využití pro situování objektu podrobněji ověřena, bylo by třeba nejprve zaměřit a ohodnotit vzrostlou dřevinnou zeleň a stanovit, které dřeviny by případně bylo možno obětovat.

11. K dispozici je z hlediska majetkového ještě pozemek č. parc. 103/1, k. ú. Klánovice. Výměra 3230 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň.

V tomto případě se jedná o existující veřejné prostranství při ulici Slavětínská naproti základní škole (tzv. náměstí Hedviky Vilgusové, nazvané po místní političce a malířce), jedná se o prostor s parkovou úpravou a vzrostlou dřevinnou zelení, který by měl zůstat z urbanistických hledisek nezastavěn, ostatně Územní plán sídelního útvaru hl. mp. Prahy zde požadovanou zástavbu objektem občanské vybavenosti neumožňuje, pozemek je v ploše ZMK.

7. PODROBNĚJŠÍ PROVĚŘENÍ LOKALITY 8 A 9.

LOKALITA 8

Lokalita 8 poblíž objektu kina v poloze odsunutě od hlavní komunikace Slavětínské je lokalitou, která je vytipována MČ Praha – Klánovice vzhledem k poloze u veřejné vybavenosti související

s kulturou a sportem (kino, divadlo, tělocvična), a současně se stravováním (kavárna, restaurace), tedy v místě, kde by se funkce soustředily a doplňovaly v poměrně výhodné centrální poloze - posuzováno vůči rozměrům a tvarům sídla, vhodně poblíž hlavní páteřní komunikace, a současně u plochy venkovního (letního) posezení (letní zahrady pod vzrostlými dřevinami, s prvky pro hru dětí). Jedná se o pozemek č. parc. 19 o výměře 835 m². Nevýhodou je menší komfort s ohledem na oddálení – ne zcela přímý krátký sousedský kontakt se základní školou.

Lokalita se vyznačuje omezenou velikostí, danou jediným pozemkem, přilehlým k blízké úzké komunikaci.

Jednosměrná komunikace Plačická přilehlá k pozemku č. parc. 19 má šíři mezi hranicemi pozemků jen 5 m. Pozemek situovaný delší stranou podél jmenované komunikace má hloubku 25,5 m, objekt vily č. parc. 20 na jižně sousedícím pozemku je od společné hranice pozemků č. parc. 19 a 21 vzdálen cca 12 m. Z míry hloubky posuzovaného pozemku 25,5 m je třeba v případě podélného (nejlépe ale šikmého) parkování při ulici Plačické odebrat optimálně 5 m na realizaci šikmého stání, a dále min. 1,5 m pro realizaci chodníku. Dále by novostavba měla být vzdálena od společné hranice mezi pozemky 19 a 21 dle § 29 odst. (1) a (2) písm. a) Pražských stavebních předpisů min. 3 m. Výjimka z tohoto ustanovení není důvodná a PSP by ji v tomto případě neumožňovaly. Výpočtem vyplývá, že v tomto případě by šířka pozemku pro situování novostavby byla $25,5 - 5 - 1,5 - 3 = 16$ m. V případě rozměrů novostavby 22 x 16 m by byla prakticky celá volná šíře (hloubka) pozemku vyčerpána novostavbou. V případě, že by parkovací stání bylo menší hloubky, tj. byl by jižní okraj zarovnan se stávajícím oplocením sousedního pozemku s kinem, byla by šíře místo 5 m jen 3 až 3,5 m, tedy by byl ušetřen pás o šíři 1,5 m, ovšem za cenu diskomfortu či určité dopravní závady při šikmém parkování v ulici Plačické, jak je tomu v současnosti u parkování podél pozemku č. parc. 18.

Delší strana pozemku č. parc. 19 souběžná s ulicí Plačická je 32,5 m. Pokud je novostavba o šíři 22 m, a stavba by měla být situována min. 3 m od okrajů pozemku, pak $32,5 - 6 = 26,5$ m, tedy volný prostor je 4,5 m. Je však předpoklad, že stavbu o výšce cca 10 m by bylo třeba či bylo žádoucí od hranice pozemku č. parc. 19 s pozemkem č. parc. 25/1 situovat ve větší vzdálenosti, v tomto případě by tedy odstup novostavby od hranice posledně jmenovaných pozemků mohl být až 7,5 m, pokud na protilehlé straně by byl odstup novostavby od hranice pozemku č. parc. 18 výše uvedené minimální 3 m.

Z těchto výpočtů vyplývá, že procento zastavěnosti pozemku (pokud bychom neodečetli potřebné rozšíření prostoru pro situování parkoviště) by bylo při zastavěné ploše novostavbou o rozměrech 22 m x 16 m celkem 42,2 %, pokud bychom odečetli pás pro situování podélného šikmého parkování a chodník podél něj ($6,5 \times 32,5 \text{ m} = 211 \text{ m}^2$), pak by zastavěná plocha činila 56,4 %. To je v obou případech nadměrná míra zastavěnosti vůči okolí se zelení prakticky redukovanou na pásy oddělující novostavbu od hranic sousedních pozemků.

Šíře 7,5 m mezi novostavbou a hranicí s pozemkem č. parc. 25/1 by neumožnila situování parkoviště na pozemku č. parc. 19, neboť pro jednostranné stání by tato šíře měla být min. $6 + 5 = 11$, lépe 12 m, (pro jednostranné s otočením, aby vozidlo nemuselo vycouvat z pozemku na ulici Plačickou). Pro oboustranné stání by šíře měla být 18 m. Ani jeden z potřebných parametrů šíře 7,5 m nesplňuje.

Délka hrany pozemku podél ulice Plačická 32,5 m umožní menší počet šikmých stání než optimálních výše vypočtených 10 stání.

Pro průkaz, jak by zástavba daného pozemku při stanoveném zadání vypadala, byl zpracován následný náčrt nad katastrální mapou doplněnou ortogonální fotografií v měřítku 1:500 (v tomto posouzení je zobrazen následný náčrt i náčrty další bez měřítka):



Obr.: lokalita 8 (zobrazeno bez měřítka), varianta 1 - dle rozměrů objektu daných zadáním

Popis: 1 – stávající objekty areálu s kinem Beseda, 2 – stávající letní zahrada u prostoru kina Beseda, 3 – stávající šikmá stání parkoviště u kina Beseda, 4 – navrhované šikmé stání pro navrhovaný objekt knihovny, 5 – návrh nového objektu knihovny a klubu seniorů požadovaných rozměrů 22 x 16 m. Lze propojit prostor kolem navrhované stavby se stávající zahradou, respektive stavbu 1 a 5, například pergolou, nebo prosklenou chodbou.

Dle názoru zpracovatele tohoto posouzení se jedná do jisté míry o negativní průkaz, respektive průkaz, že program zadání je požadovaným rozsahem podlažních ploch nad rozlohu předmětného dostupného pozemku, jinými slovy, že pozemek, který je k dispozici, je pro budovu daných rozměrů menší, než by měl být, a navíc by nesl půdorysem i výškou hmotu, která neodpovídá hmotám okolních vil či rodinných domů rezidenčního bydlení. Tedy navržené řešení se jeví v rozporu s procentuálním zastavěním a množstvím ploch zeleně obsaženým u okolních pozemků rodinných domů (vil), a tedy přísně vzato i o rozpor s regulativy stabilizovaných území Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Jak bylo výše uvedeno, k umístění a k zastavěné ploše pozemku netypické v dané lokalitě (v Klánovicích) měli výhradu někteří zastupitelé MČ Klánovice. Jak bylo výše rovněž uvedeno, sporné je i plnění regulativů územního plánu Prahy, přísně vzato by zástavba dané podlažní plochy neměla charakteru území zahradního města vyhovovat, je však v blízkosti stavby, která tento charakter porušuje (kino), avšak stavba kina je odůvodněna polohou podíl ulice Slavětínské a poměrně historickým založením, a v neposlední řadě i tím, že stavba předmětné typologie zastavěnou plochu větší výměry vyžaduje.

Urbanisticky přívětivější, respektující charakter sídla typu zahradního města, by bylo například níže zvažované variantně navržené pro následné řešení téhož pozemku:



Obr.: lokalita 8 (zobrazeno bez měřítka), varianta 2 - zmenšení zastavěné (užitné) plochy

Popis: 1 – stávající objekty areálu s kinem Beseda, 2 – stávající letní zahrada u prostoru kina Beseda, 3 – stávající stání parkoviště u kina Beseda, návrh šikmá stání změnit na podélná, 4 – navrhované rozšíření parkoviště – další podélná stán, zde pro navrhovaný objekt knihovny, 5 – návrh nového objektu knihovny a klubu seniorů rozměrů odpovídajících okolní vilové zástavbě, 6 – rozšíření prostoru stávající letní zahrady o novou část na pozemku č. parc. 19 / její klidová část pro studium (provoz letní restaurace a provozu dětských hřišť by mohl být pro venkovní studium nebo seniory rušivý). Lze propojit prostor kolem navrhované stavby se stávající zahradou, respektive stavbu 1 a 5, například cestou, cestou s pergolou, nebo i prosklenou či z poloviny prosklenou chodbou). 7 – případný prostor pro samostatný přístup prvního podzemního podlaží, pokud by bylo navrženo, pro skladovací účely ÚMČ.

Toto zkušební doporučené řešení by vyžadovalo snížit nároky dané zadáním, a tedy by vycházel i menší počet parkovacích míst, a ta by mohla být navržena podélná, čímž by se odstranila dopravní závada zjištěná při šikmém parkování (vozidla vyčnívají do průjezdného prostoru vozovky). Nevylučují se však ani stání šikmá. Předpokládat by bylo možno i snížení investičních nákladů, případně by bylo možno zvážit jejich investici do úprav zanedbané stávající sousední letní zahrady, pokud by tato zahrada sloužila současně i knihovně, jak je předpokládáno.

Jakou měrou by bylo možno program redukovat nebylo posuzováno, problém by byl zřejmý,

pokud by bylo třeba situovat zde sál pro větší počet návštěvníků. Zde však se nabízí otázka, proč takový sál mít v novostavbě, když je možno případně užívat sál stávajícího kina.

LOKALITA 9

Jako zřejmě nejvhodnější byl zpracovatelem tohoto posudku výše vyhodnocen z hlediska všech zkoumaných hodnot i následně náčrt umístění hmot, parkoviště a knihovny zahrady prostor mezi ZŠ a ÚMČ - varianta č. 9. K tomuto prostoru byl vypracován náčrt jednoduchého prověření prostorových možností využití této lokality, a to ve dvou variantách.



Obr.: lokalita 9 varianta 1 (zobrazeno bez měřítka)

Prvá varianta možného návrhu řešení lokality č. 9 ponechává poměrně stavebně kvalitní objekt požární zbrojnice č. parc. 7/4, pokud by mělo k výstavbě dojít před jejím přemístěním na jinou lokalitu, respektive dříve, nežli bude vybudována základna HZS nová. Stávající objekt pak bude možno případně v budoucnu přestavět na jiné využití a ponechat jej v urbánním prostoru. Ostatní provizorní budovy jsou navrženy k odstranění. Pokud zde je nějaký materiál k uskladnění, bylo by třeba jej odstěhovat, například do nějaké jednoduché levné provizorní haly, než bude realizována nová základna HZS. Řešení umožňuje přímé pěší propojení základní školy a knihovny vnitřními zahradami, tedy zcela bez chůze po veřejných prostranstvích s komunikacemi, a umožňuje i rozšířit sportoviště školy o menší hřiště,

například volejbalové, nohejbalové, nebo o výšec pro vrh koule, pro nácvik košíkové apod. Parkoviště umožní vyřešit situaci s parkováním pro pohybově postižené i pro ÚMČ, a jeho součástí může být i stanoviště nádob na odpad pro objekt knihovny. Návrhem je splněn obvykle požadovaný prostor pro zeleň (zahrada knihovny a rozšíření sportoviště). Zelení může být doplněno parkoviště. Půdorysné rozměry ani hmota budovy není v daném prostoru pro okolí závadná, doplňuje uliční čáru a situování parkoviště umožňuje její odstup od budovy MČ, navíc na ní otevírá pohled při příchodu k ní, a tedy zvyšuje její důležitost v prostoru jako nárožního solitéru, významného pro vedení MČ.

Popis náčrtu: 1 – stávající parkoviště ÚMČ, 2 – budova ÚMČ, 3 – nové parkoviště pro zajištění požadovaného počtu stání novostavby včetně stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a pro nádoby na odpady (cca 10 - 12 stání), 4 – nová knihovna a klub seniorů požadovaných rozměrů 22 x 16 m, 5 – terasa a zahrada knihovny propojená se zahradou školy, 6 – (dočasně) ponechaná budova hasičské zbrojnice, 7 – rozšířená plocha pro venkovní sportoviště základní školy (volejbal, nohejbal, malý fotbal), 8 – zahrada školy, 9 – prostor se stávajícím objektem tělocvičen základní školy, 10 – stávající veřejný park.



Obr.: lokalita 9 varianta 2 (zobrazeno bez měřítka)

Druhá varianta řešení lokality 9 navrhuje likvidaci všech objektů této lokality, s výhodou zisku velkého prostoru pro venkovní sportoviště základní školy. Popis náčrtu: 1 – stávající parkoviště ÚMČ, 2 – budova ÚMČ, 3 – nová knihovna a klub seniorů požadovaných rozměrů 22 x 16 m, 4 - terasa a zahrada knihovny propojená se zahradou školy průchodem přes sportovní areál školy, 5 - nové

parkoviště pro zajištění požadovaného počtu stání novostavby včetně stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a stanoviště nádob na odpadky (cca 10 - 12 stání), 6 – rozšířená plocha pro venkovní sportoviště základní školy o velikosti sousedního stávajícího velkého víceúčelového hřiště, 8 – stávající zahrada školy, 9 – prostor se stávajícím objektem tělocvičen základní školy, 10 – stávající veřejný park.

Tato varianta využívá stávající komunikace Medinské k situování zálivu pro kolmé nebo šikmé parkování, čímž může být poněkud prostorově úspornější v řešení parkování než varianta předchozí, a objekt nové knihovny situuje do větší blízkosti ÚMČ (přímé sousedství, možnost propojení pergolou, chodbou), což může být ku prospěchu, pokud by bylo nalezeno vhodné provázání funkcí (studovna a občerstvení pro zaměstnance ÚMČ, využití sálu nové knihovny apod.). Vzdálenost obou objektů – stávající budovy ÚMČ a navrhované stavby by měla být taková, aby nezhoršila osvětlení kancelářských místností a vyhověla odstupům budov dle požárních předpisů. Z tohoto pohledu by bylo výhodnější situovat přízemní podlaží v minimální vzdálenosti od rostlého terénu a výšku místností omezit na normové minimum, aby výška novostavby stávající budovu nadměrně nezastiňovala a novostavba nebyla konkurující hmotě a stavbě stávající budovy ÚMČ se šikmou střechou. Stínění přichází v úvahu v odpoledních hodinách, kdy je sluneční teplota nejvyšší, tedy by to pro oslunění kanceláří a regulaci teploty mohl být na druhou stranu výhodný prvek. Odstup budov (na situaci navržen cca 7 m, což je i obvyklý odstup rodinných domů) může být případně o něco větší, pro situování sousedního výhledového nového hřiště je zde ještě určitá rezerva několika metrů (pokud by hřiště mělo být stejných rozměrů jako velké hřiště sousední, tj. 18 m x 36 m).

Výhodou tedy je zisk druhého velkého hřiště pro základní školu – rozšíření areálu venkovních sportovišť. Realizace tohoto velkého hřiště může proběhnout až po demolici požární zbrojnice, tedy až po vybudování nové základny, v této variantě může být také ponechán (dočasně) nejen objekt požární zbrojnice, ale i objekt sousedící s požární zbrojnicí, demolice by postihla pouze provizorní stavby na č. parc. 7/2 a na č. parc. 8.

V dané lokalitě je možno výše zobrazené varianty kombinovat, například u varianty 1 zmenšit velikost parkoviště na jednostranné, se vzájemným přiblížením stávající budovy ÚMČ a budovy navrhované, či parkoviště uvažovat kolmým, šikmým nebo vodorovným stáním podél stávající komunikace apod. To bude předmětem dalších úvah a podrobnějších návrhů, pokud by byla tato lokalita vybrána. V každém případě je pozemek takových vlastností, že se navrhovaná budova požadovaného programu na něj vejde.

Orientačně je výměra všech pozemků, které jsou k dispozici v této lokalitě 2072 m². Bez budovy požární zbrojnice, pokud by byla (ještě určité období) zachována, by byla výměra 1845 m².

Tyto úvahy prosím považujte za prvotní pracovní materiál, jako primární urbanistické úvahy zpracované jakožto podklad k dalším jednáním a diskusím nad záměrem výstavby předmětného zařízení, nad jeho umístěním, nad formulováním či upřesněním jeho programu – funkce, velikosti, nad tvarováním hmoty, nad návrhem parkování, množství zeleně přilehlé zahrady apod.

J. Myška, 25. 03. 2020