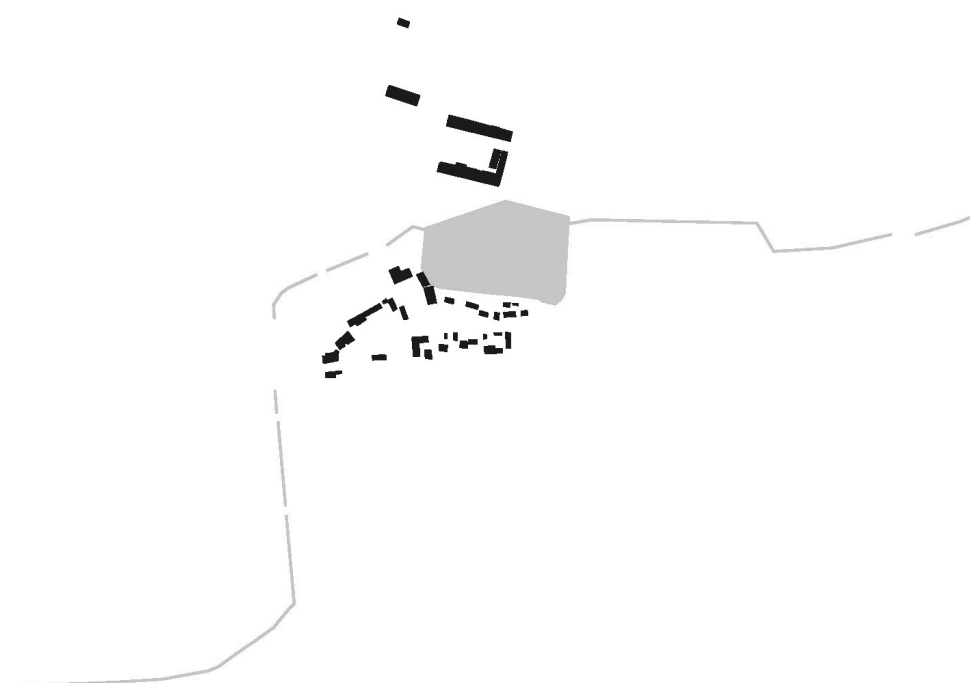




HOSPODÁŘSKÝ DVŮR HOVORČOVICE

územní studie
únor 2018 - květen 2018

Název akce: Hospodářský dvůr Hovorčovice

Zadavatel: obec Hovorčovice
Revoluční 33
250 64

Pořizovatel: Obecní úřad Hovorčovice
zastoupený starostou obce p. Jiřím Novákem a Ing. arch. Radkem Bočkem, osobou zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona pro obecní úřad Hovorčovice.

Stupeň dokumentace: územní studie

Zpracovatel: architekt Ondřej Tuček
Modřínová 1395/24,
Praha 8 - 182 00
ČKA 3405

m 606 546 870
e ondra.tucek@gmail.com
w www.a-tucek.cz

Autorský team: ing.arch. Ondřej Tuček
Bc. Jan Binter

Datum zpracování: únor 2018 – květen 2018

Tato územní studie byla vytvořena na základě Zadání, schváleného dne 2.2.2018. Mezi podklady, poskytnuté Zadavatelem, patřily kromě textu Zadání i záměry jednotlivých vlastníků nemovitostí, vzešlé na základě jednání ze dne 3.4.2017 v zasedací místnosti OÚ Hovorčovice.

Návrh i analytická část byly vytvořeny na základě projekčních podkladů :

- Platný územní plán
- Digitální katastrální mapa
- Ortofotomapa
- Prohlídka a fotodokumentace na místě

Územní studie byla v průběhu zpracování konzultována s Pořizovatelem i Zadavatelem. Pracovní verze návrhu byla prezentována dne 12.4.2018 na veřejném setkání a byla projednána s klíčovými dotčenými orgány státní správy. Následně byly Pořizovatelem předány písemné připomínky dotčených přítomných účastníků. Způsob vypořádání těchto připomínek byly zpracovány Pořizovatelem a předány Zpracovateli jako podklad pro úpravy čistopisné verze Územní studie. Veškeré doklady z projednání jsou součástí samostatné dokladové části.

Tato čistopisná verze Územní studie zahrnuje úpravy vzešlé z projednání a vypořádání veškerých připomínek. Provedené úpravy byly provedeny na základě Pokynu Pořizovatele č.OUH-0927/2018 ze dne 22.5.2018.



Obsah územní studie:

Návrh (výroková část)

- a. Vymezení řešeného území územní studie
- b. Urbanistická koncepce
- c. Stanovení ploch s rozdílným způsobem využití
- d. Vymezení systému sídelní zeleně
- e. Dopravní infrastruktura
- f. Stanovení prostorové regulace
- g. Stanovení parcelace
- h. Technická infrastruktura

Analýza (odůvodnění)

- 1. Historie dvora
- 2. Dnešní podoba
- 3. Územní plán

Dokladová část (samostatná složka)

NÁVRH
(výroková část)



a. vymezení řešeného území územní studie

Plocha řešeného území je vymezena platným Územním plánem, kde je označena jako plocha přestavby P1–OV – Plochy občanského vybavení. Tvar a vymezení této plochy však neodpovídá prostorové logice členění území, zaujímá pouze cca 2/3 plochy dvora. Zbylá plocha dvora je v ÚP vymezena funkční plochou NV– plochy výroby a skladování – nerušící výroba. Rozhraní těchto ploch není vedeno prostorovou logikou dvora a nerespektuje jeho jednotu, což se negativně projevuje do jeho fyzické podoby umístěním diagonálně vedené zděné ohrady v jeho východní části.

Hranice řešeného území této studie plochu P1 poněkud přesahuje a tvoří takřka pravidelný obdélník. Důvodem je nutnost komplexního řešení celé lokality, obsahující jeden soubor vzájemně provázaných staveb.

b. urbanistická koncepce

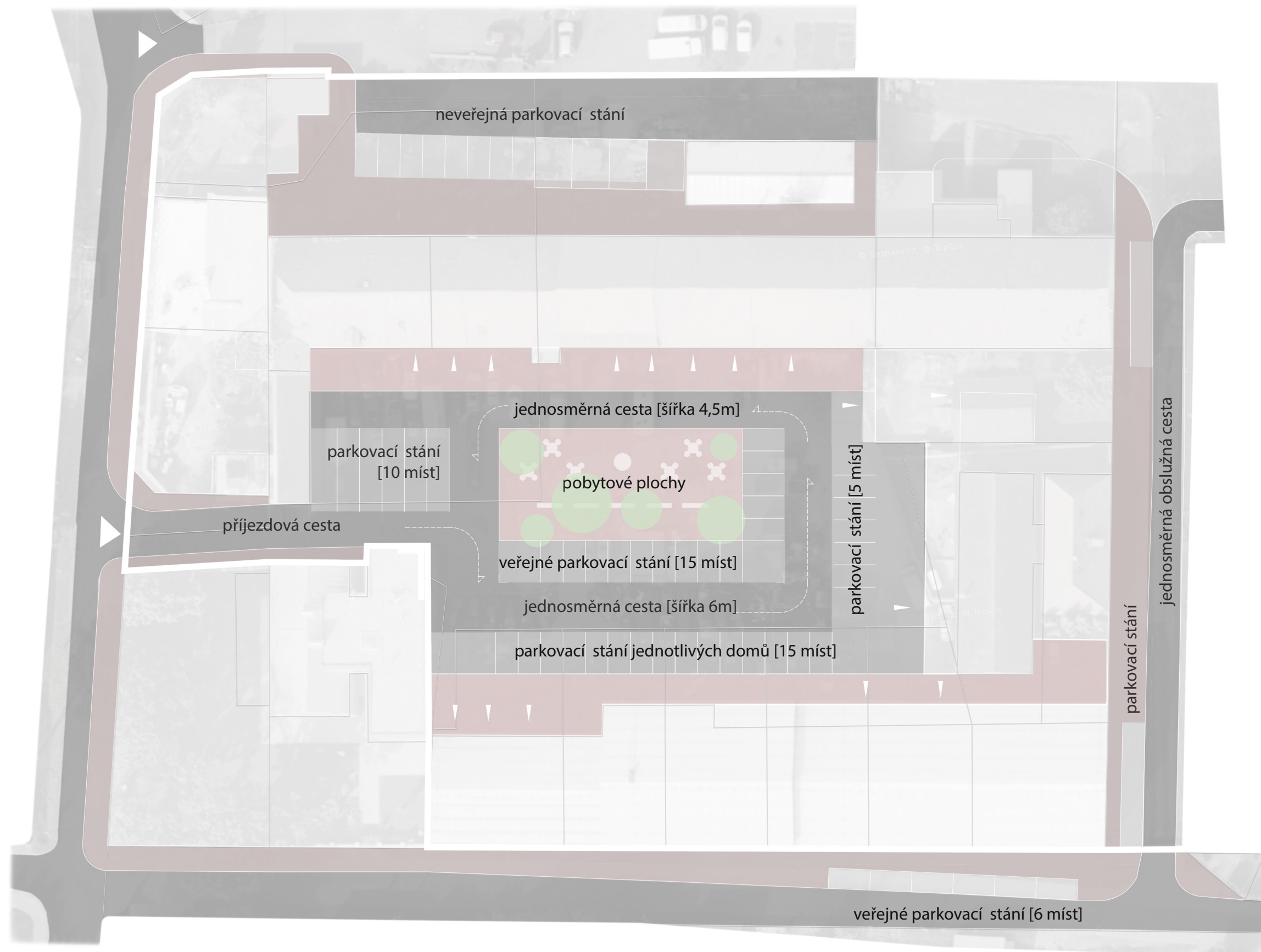
Návrh řešení respektuje silný a určující urbanistický charakter bývalého hospodářského dvora, s částečně zachovalými historickými budovami. Vzhledem k roztržitosti majetkových vztahů se nedá předpokládat jednotný postup modernizace celého areálu, který by umožňoval účinnou koordinaci. Proto se jeví jako jediná možnost stanovit takové prostorové regulativy, které se zakládají na hodnotě stávající dochované podoby dvora.

Statek se nachází v blízkosti rybníka a těsně sousedí s areálem školy. Dá se říci, že tvoří historické jádro obce. Jeho potenciál pro budoucí využití, ať už komerční, bytové, nebo pro veřejný účel je značný.

Z důvodu širších vztahů stanovuje Krajská hygienická stanice následující podmínky jako vstupní limity pro využití území :

- 1) V případě umístění výrobní činnosti, popřípadě hudební produkce v areálu, bude potřeba doložit hlukovou studii (popř. měření hluku), které prokáže splnění hygienických limitů v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb.
- 2) Obytné objekty budou v rámci areálu umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru těchto staveb dle nařízení, ze sběrného dvora, truhlárny a autoservisu.





c. stanovení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití stanovuje platný Územní plán. Účelem Územní studie je toto členění pouze zpodrobnit a zpřesnit s ohledem na konkrétní provozní potřeby a budoucí rozvoj.

Územní studie nemůže měnit závazné regulativy Územního plánu, co se týká možností funkčního využití či prostorových omezení, tyto limity zůstávají v platnosti. Územní studie pouze zpřesňuje konkrétní členění ploch a vymezuje objemové regulativy.

Důležitou rovinou návrhu je řešení členění venkovních ploch, a to jak uvnitř dvora, tak při jeho vnějším obvodu. Zásadním limitem pro dobré fungování je dopravní organizace prostoru tak, aby všechny objekty byly dobře obslouženy jak auty, tak pro pěší přístup. Dalším dominantním faktorem je potřeba vybudování dostatečné parkovací kapacity pro všechny uvažované funkce, a to včetně části parkovacích míst pro zařízení mimo dvůr – tedy základní školu.

Vnitřní dvůr by měl být zkulturnován, zpřehledněn a vizuálně sjednocen. Dopravní organizace vymezí členění ploch pro pěší, pro parkování a pro obsluhu auty. Střed území by měl sloužit jako pobytový, s osazením laviček a vysázenými stromy.

d. vymezení systému sídelní zeleně

Řešená plocha je takřka celá zastavěná, resp. zpevněná živičným povrchem. Důvodem je potřeba manipulace, pojezdu a parkování. Kromě toho, že je tento stav území v rozporu s ÚP, (ten stanovuje max. koeficient zastavěnosti vč. zpevněných ploch 60%, reálně jde o 87%), jde zároveň o prostory, jejichž působení na uživatele je nevhodné a nepřispívá k pohodě a kvalitě. Proto studie navrhuje doplnění plochy dvora o nezpevněnou střední část s novou výsadbou dřevin, která by měla dojem z plochy dvora zjemnit a zpříjemnit a nahradit stávající obecní sběrný dvůr. Pro ten bude v rámci obce hledáno nové vhodnější umístění.

e. dopravní infrastruktura

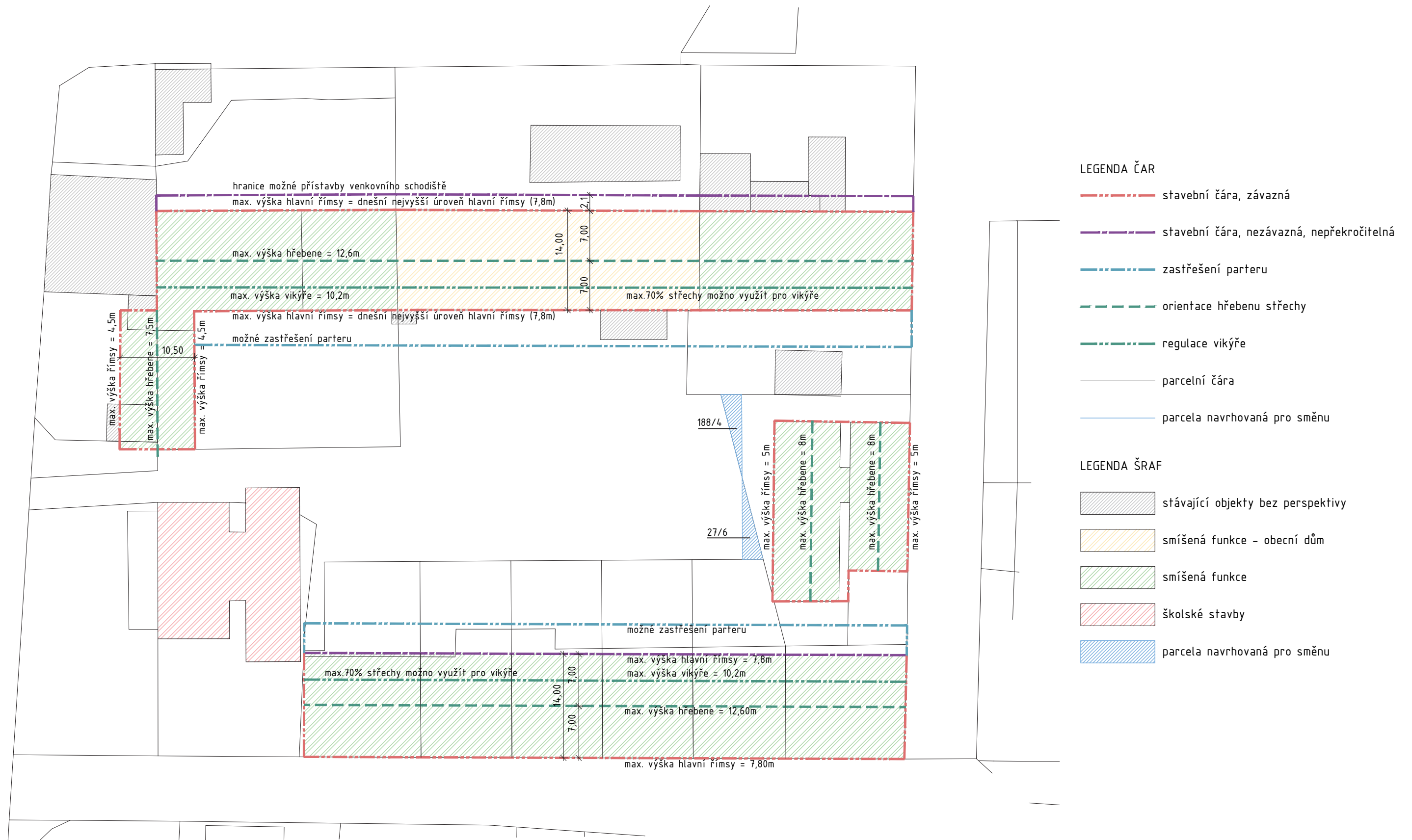
Jako vstup i vjezd bude nadále sloužit stávající vjezd s bránou z ulice Revoluční. Jeho šíře 3,9m je vyhovující, neměla by ale být zužována. Plocha dvora bude nadále v jedné výškové úrovni, nicméně budou zde materiálově a barevně odlišné plochy pro přednostní pohyb, pěších, vozidel a pro jejich parkování. Střední obdélná část dvora v blízkosti obecního domu zůstane volná pro možné setkávání, posezení či jako rozptylová plocha v případě společenských akcí. Zde bude instalován sedací nábytek a vysazena zeleň.

Pohyb vozidel bude zokruhován jednou jednosměrnou komunikací, ze které lze najíždět na jednotlivá parkovací stání, případně pojezdem přes pěší koridor zásobovat jednotlivé budovy. Kapacita parkování vychází z prostorových limitů a předpokládaného využití staveb dle deklarovaných plánů vlastníků. Pro výpočet je uplatněn vzorec dle ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací. Vzhledem k faktu, že se jedná o plochy uvnitř historického jádra obce, lze brát výpočet pouze jako orientační, nikoliv závazný.

Návrh nabízí i možné opatření provozu ve vnějším obvodu dvora. Jedná se o zpřístupnění cesty podél východní hrany dvora, která by mohla být napojena na slepý úsek Trávníčkovy ulice. Tato cesta je však v soukromých rukách.

	měrná jednotka		počet park. míst na m.j.	počet míst
základní škola	počet žáků (poměrná část)	50	5	10
	ubytování	9	3	3
bydlení do 100 m2	byt	10	1	10
obchod do 1000 m2	prodejní plocha m2	200	50	4
restaurace	plocha pro hosty m2	80	10	8
instituce místního významu - sál	plocha pro veřejnost m2	200	25	8
ordinace lékaře	ordinace	1	1	1
řemeslnické služby, opravy	počet zaměstnanců	3	3	1
celkem				45





f. stanovení prostorové regulace

Důležitým aspektem navrženého řešení je stanovení nepřekročitelných objemových limitů pro případnou novou výstavbu. Objekty a stavby, které se nyní nacházejí mimo tyto limity samozřejmě mohou existovat dál, nebude však do budoucna možná jejich modernizace a po dožití by měly být odstraněny.

Prostorová regulace spočívá ve stanovení nepřekročitelných prostorových regulativů:

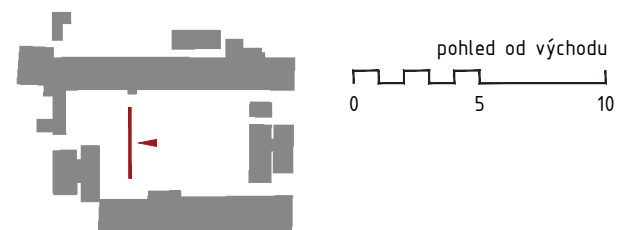
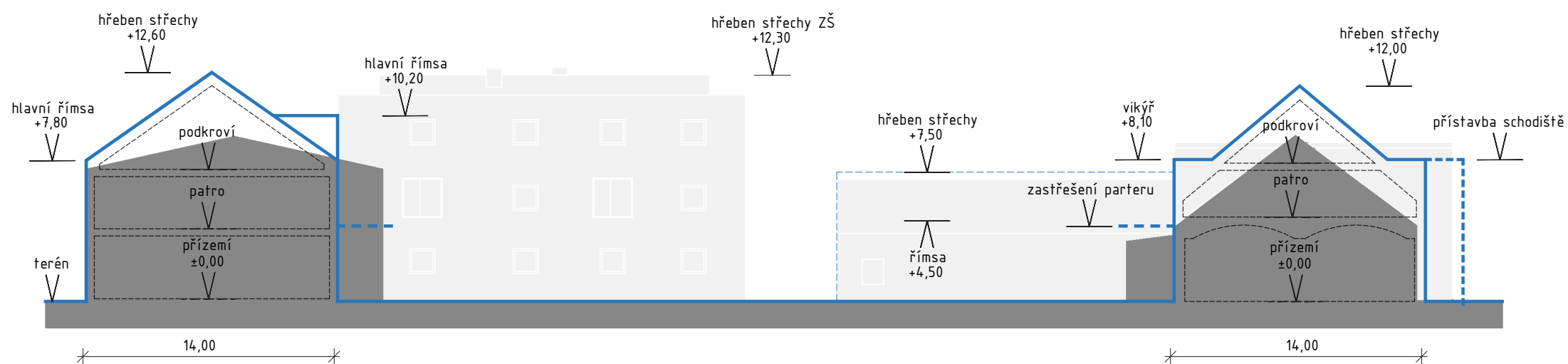
- stavební čáry
- výškové limity pro římsy a hřebeny střech
- prostorové vymezení pro vybudování střešních vikýřů
- limity pro vytvoření krytého ochozu po obvodě hlavních křídel bývalého statku

g. stanovení parcelace

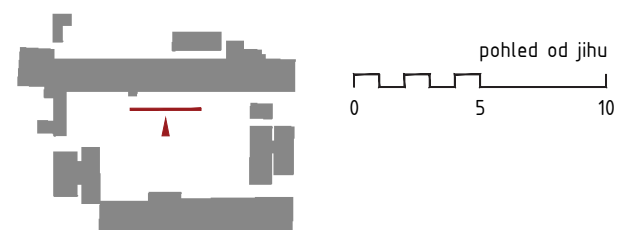
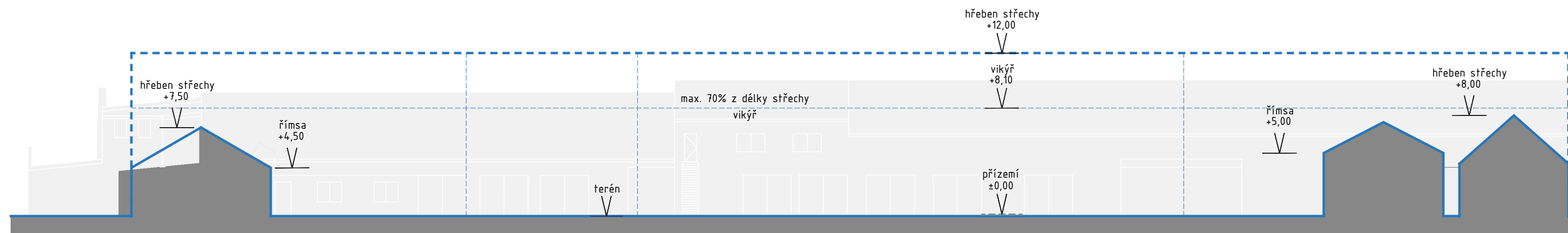
Majetkoprávní členění území je z větší části pevně dáno a není vhodné do něj zasahovat z důvodu nutnosti komplikovaných jednání. Jedinou výjimku tvoří hrana mezi pozemky č.27/6 a 188/4, jejíž diagonální průběh zhoršuje možnosti racionálního využití obou těchto pozemků. Proto studie navrhuje narovnání této hranice v ortogonálním směru, za předpokladu majetkové směny trojúhelníkových částí pozemků stejné výměry (tedy z hlediska změny výměry ploch neutrální).

Ostatní hranice parcel není třeba upravovat.



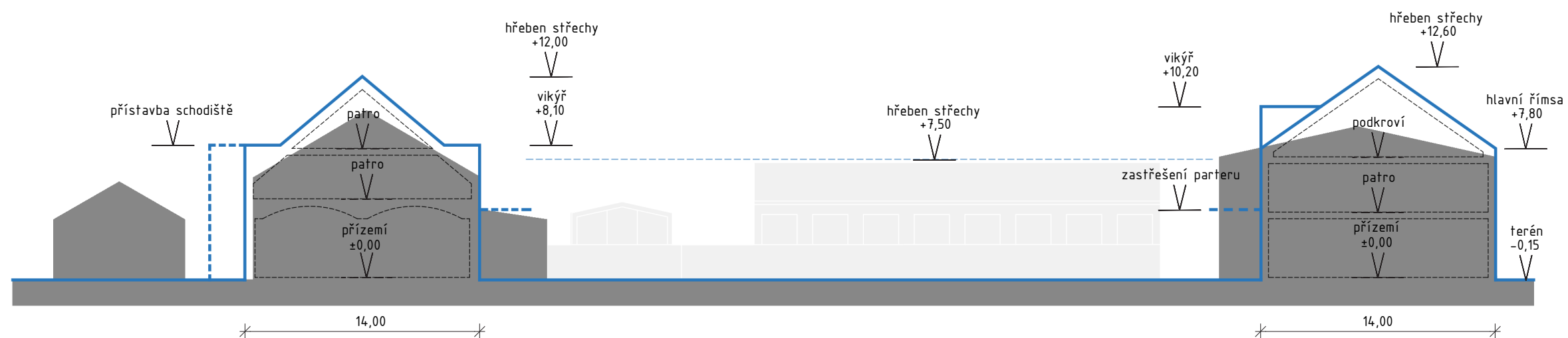


pohled od východu
0 5 10

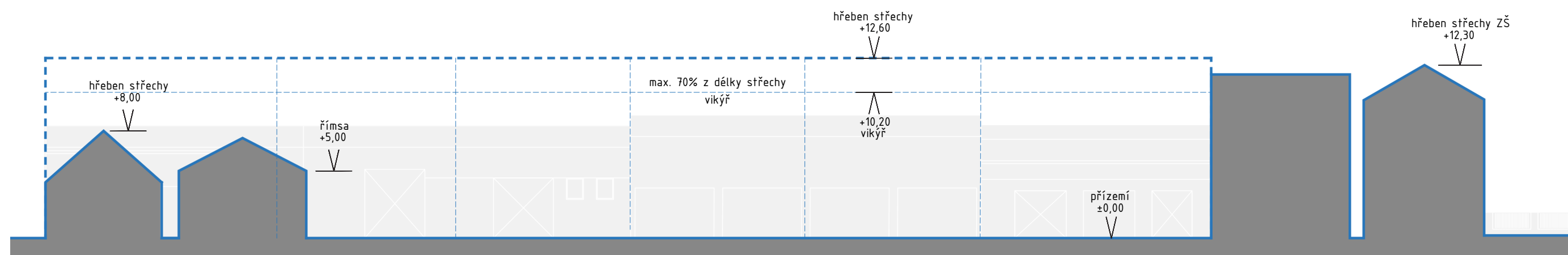
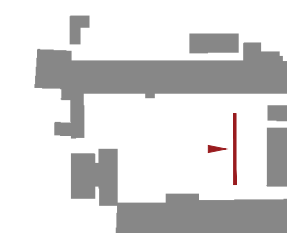


pohled od jihu
0 5 10

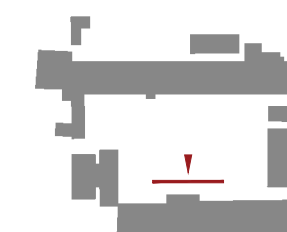




pohled od východu
0 5 10



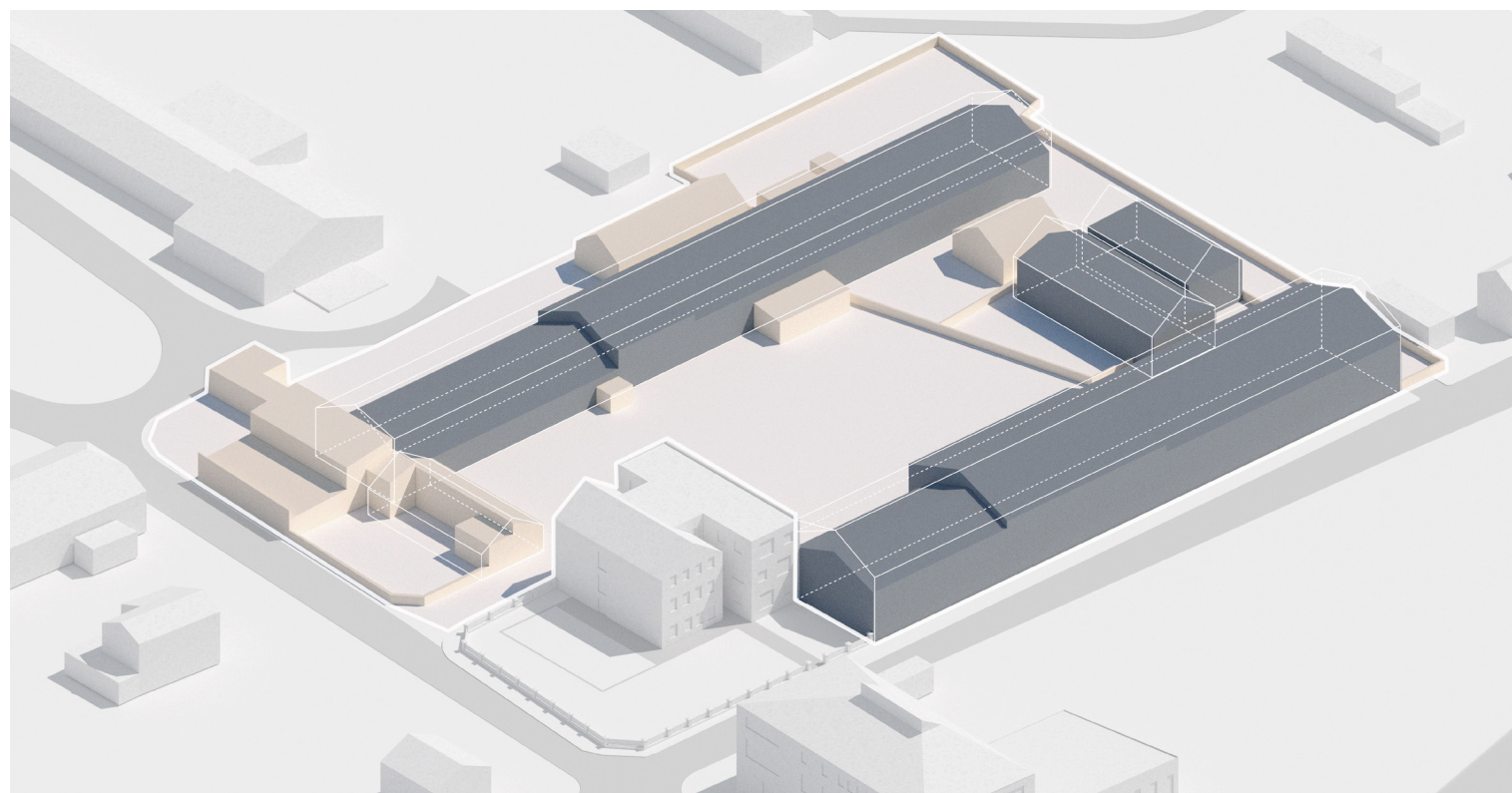
pohled od severu
0 5 10



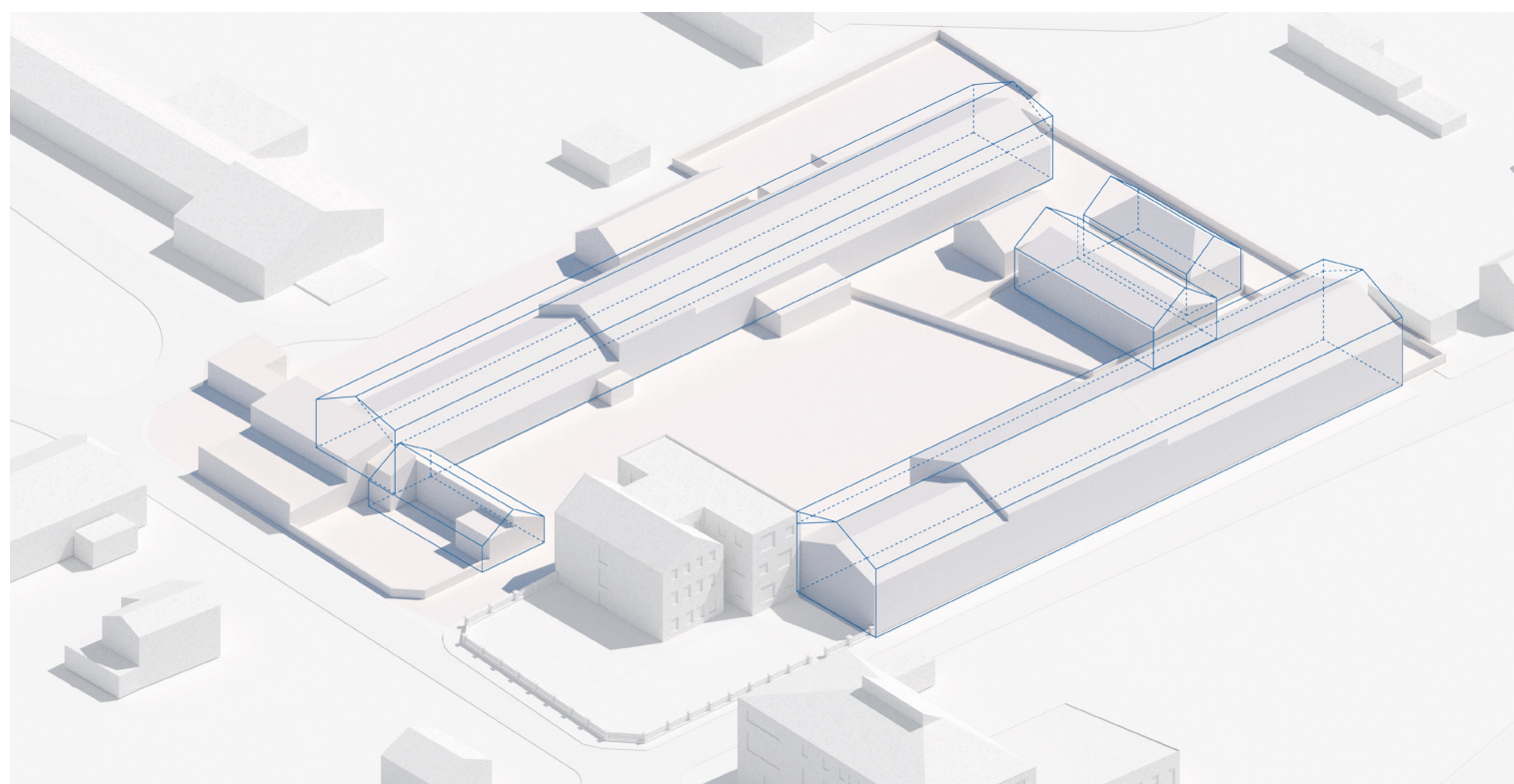
ARCHITEKT Ondřej Tuček
U průhonu 26, 170 00 Praha 7

HOSPODÁŘSKÝ DVŮR HOVORČOVICE
územní studie
únor 2018 - květen 2018

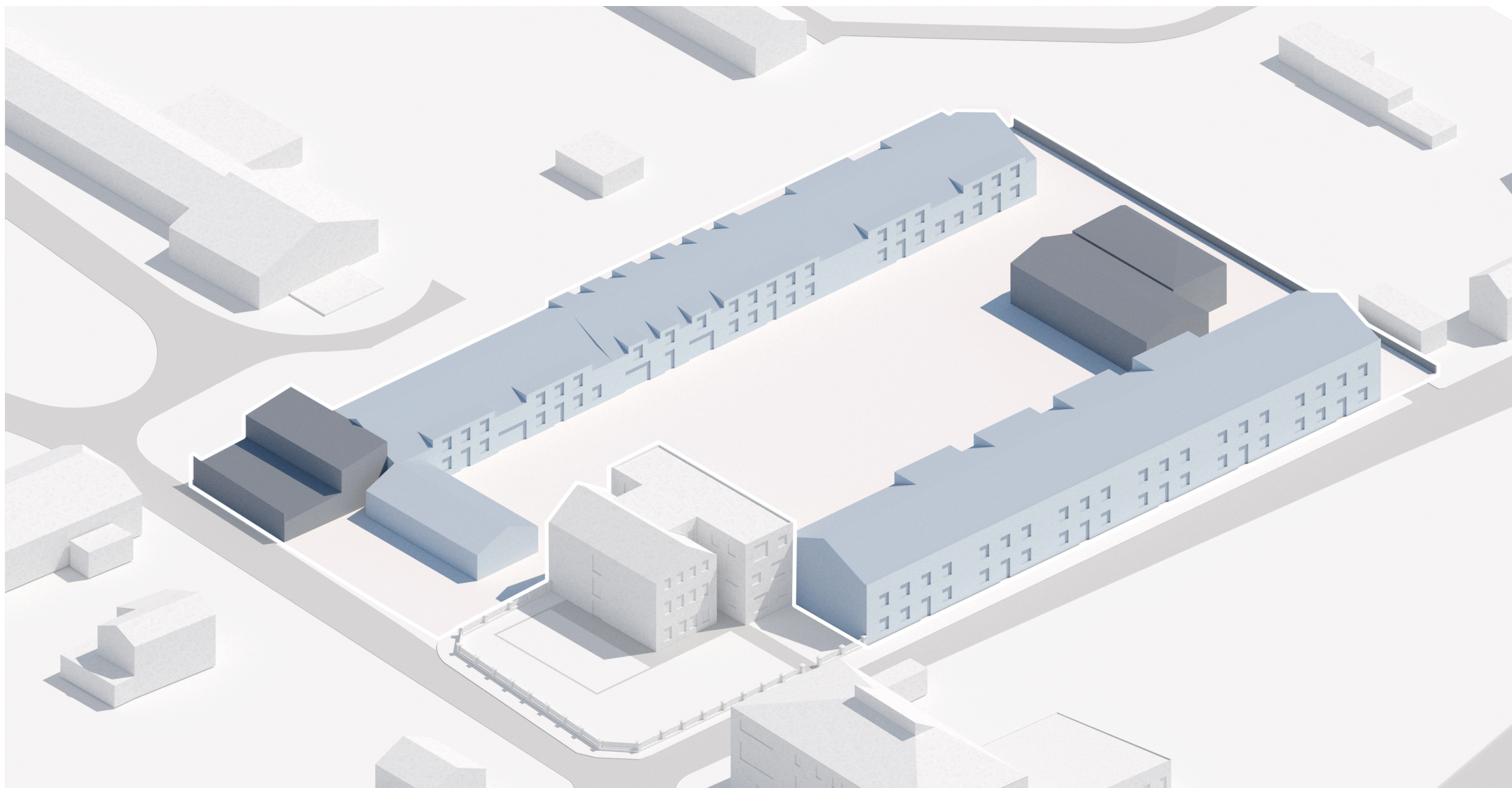
stanovení prostorové regulace
řezopohledy
M 1:300



stávající stav



návrh regulace objektů

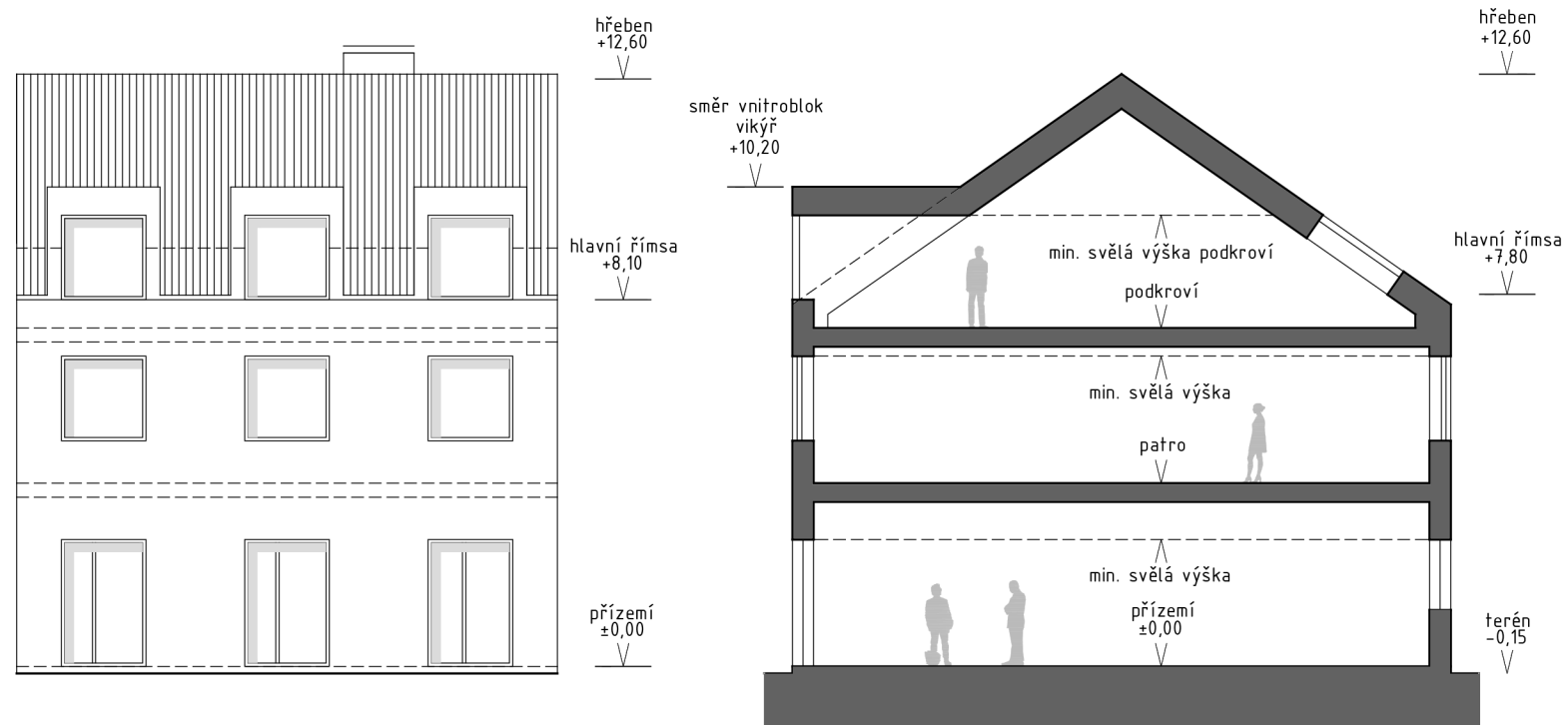


ARCHITEKT Ondřej Tuček
U průhonu 26, 170 00 Praha 7

HOSPODÁŘSKÝ DVŮR HOVORČOVICE
územní studie
únor 2018 - květen 2018

stanovení prostorové regulace
axonometrie možného budoucího vývoje





pohled ze dvora

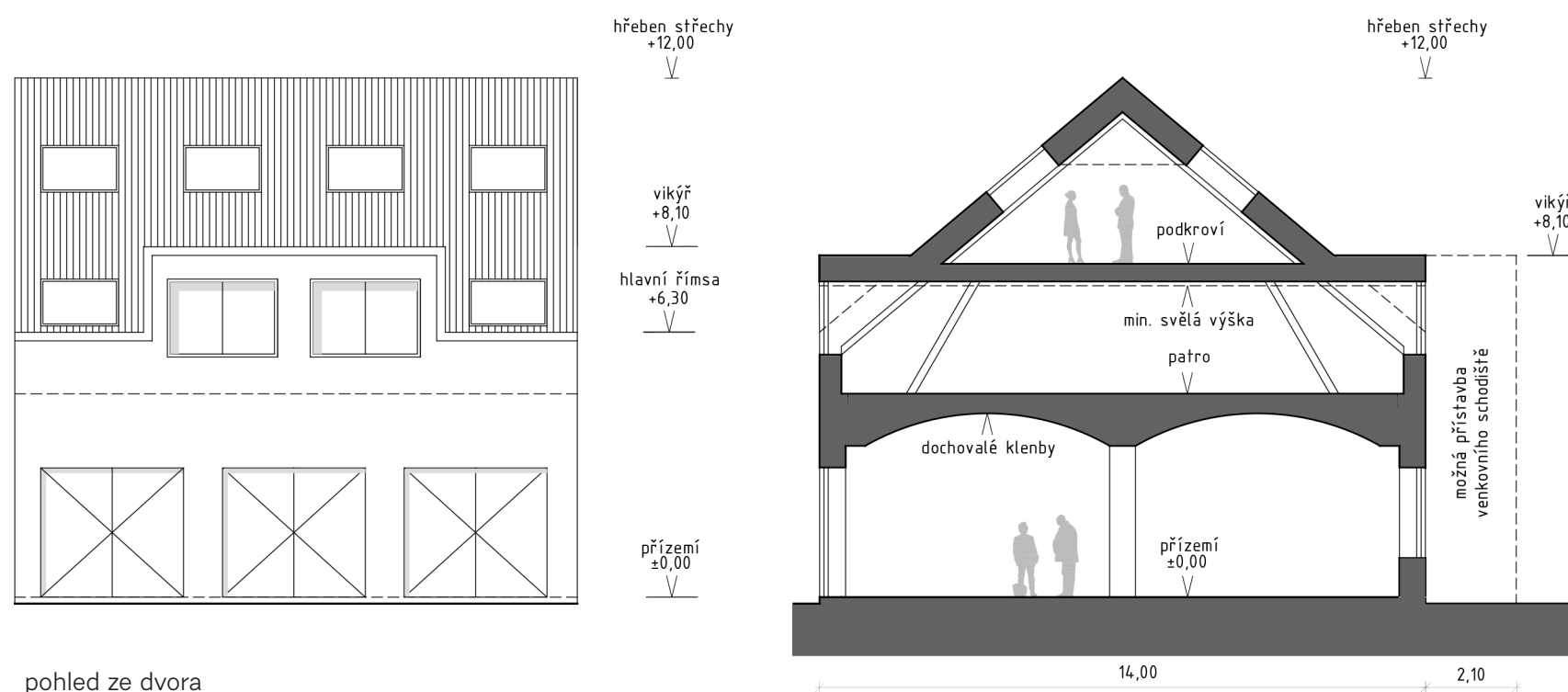
možnost zástavby stavební parcely v jižním křídle

regulované prvky:

- šířka parcely	14	[m]
- výška hřebene	+12,6	[m]
- výška římsy	+7,80	[m]
- výška vikýře ve dvoře	+10,2	[m]

poznámky:

- šířka vikýře max 70% domu



pohled ze dvora

možnost zástavby stavební parcely v severním křídle

regulované prvky:

- šířka parcely	14	[m]
- hřeben střechy	+10,2	[m]
- výška římsy	+6,5	[m]
- výška vikýře	+8,10	[m]

poznámky:

- šířka vikýře max 70% domu



ARCHITEKT Ondřej Tuček
U průhonu 26, 170 00 Praha 7

HOSPODÁŘSKÝ DVŮR HOVORČOVICE
územní studie
únor 2018 - květen 2018

pohedy a řezy s vyznačenými regulovanými výškami
M 1:150

h. technická infrastruktura

Území, řešené touto studií, je dobře obslouženo inženýrskými sítěmi. Jedná se o řady splaškové kanalizace, veřejného vodovodu, STL plynovodu a rozvodné sítě NN. Tyto inženýrské sítě jsou vedeny v ulicích Revoluční a U rybníka.

Ne všechny budovy jsou ale v současnosti připojeny na sítě veřejné infrastruktury. Tato studie neměla za cíl podrobně zmapovat situaci jednotlivých domů, byly ale zjištěny některé okruhy problémů, které bude nutno v budoucnu vyřešit:

Likvidace dešťových vod – plocha dvora je odvodněna vpustmi do sběrače, vedeného pod jižním křídlem a zaústěného do rybníka. Systém neobsahuje žádnou retenční nádrž a navíc není pravidelně udržován. V případě změny vnitřních povrchů a střech objektů a způsobu jejich odvodnění bude nutno navrhnout nový systém odvodnění tak, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území. Neznečištěné vody budou v max. míře zasakovány přímo na místě. Jako ideální řešení se jeví vybudování společného vsakovacího zařízení v rámci úprav ploch dvora. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod, kontaminované dešťové vody závadnými látkami musí být předčištěny na vhodných čistících zařízeních

Splašková kanalizace, vodovod – v souladu se stanoviskem MÚ Brandýs nad Labem budou veškeré objekty napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí - obecním vodovodem.

Připojení a rozvody NN – část objektů je připojena z TS umístěné v severovýchodním cípu území, v návaznosti na slepou soukromou obslužnou cestu. Přípojná skříň je umístěna na fasádě domu na p.č. 27/5, který ale není veřejně přístupný, navíc jde o druh věcného břemene. Toto řešení není dlouhodobě udržitelné a bude muset být vyřešeno novými přípojkami NN.

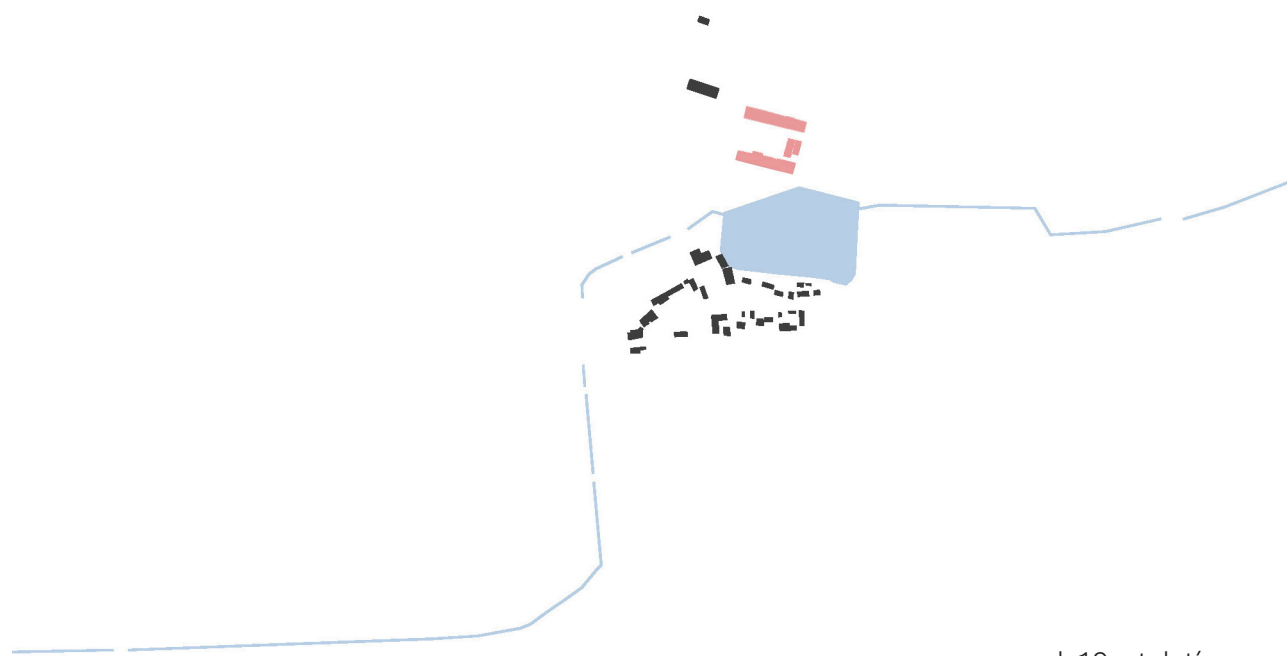
Obecně platí :

- Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění.
- Nové přípojky je možno vést z ulice Revoluční vjezdem do prostoru dvora a odtud k jednotlivým objektům. I proto je ale nutný společný postup při těchto pracích.
- V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcí, provozovateli a s vlastníky těchto zařízení.
- Nesmí být narušena stabilita hráze přilehlé vodní nádrže. Nutno dodržet platného Nařízení vlády č. 262/2012 Sb., ze dne 4. července 2012, o stanovení zranitelných oblastí a akčním programem, kam je katastrální území obce Hovorčovice zahrnuto.



ANALÝZA

(odůvodnění)



pol. 19. století



začátek 20. století

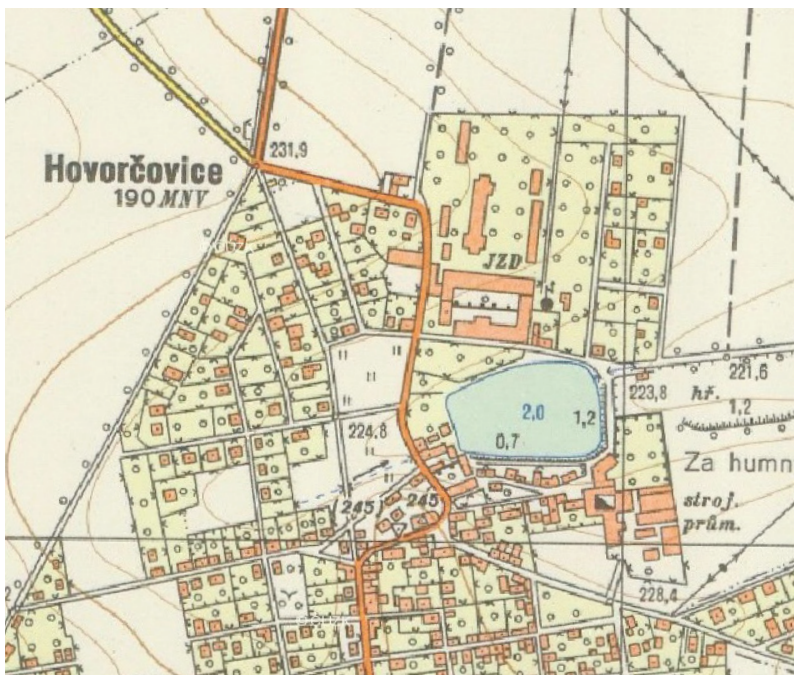


pol. 20. století



2015





1. historie dvora

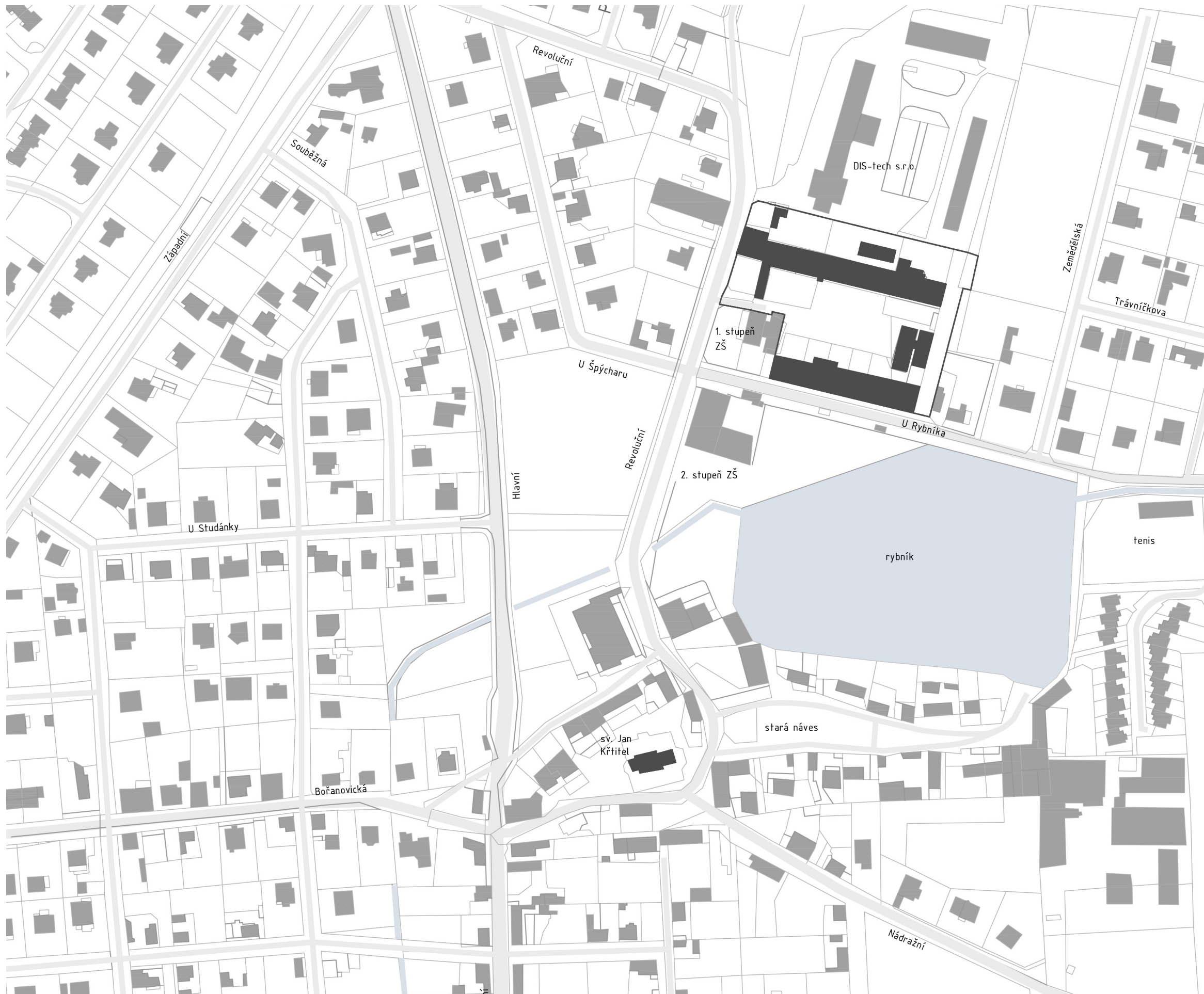
Předmětem této studie je bývalý statek, později hospodářský dvůr a dnes sběrný dvůr a vrakoviště v Hovorčovicích. Jedná se o jednu z nejstarších částí vsi, hned po středověké návsi s románským kostelem sv. Jana Křtitele. Již na císařském otisku stabilního katastru z období kolem roku 1840 jsou budovy statku jasně patrné v dnešním rozsahu, položené podél rybníka. Tehdy byly obklopeny sadem či zahradou, tedy jakýmsi rozhraním mezi volnou krajinou a obcí samotnou. Před hlavním vjezdem do dvora vedla polní cesta s alejí, spojující náves s parkem měšického zámku, přesně v jeho ose. Tato cesta je dodnes zachována. Za statkem později vznikl ještě další dvůr a na protější strany cesty obytná zástavba. I za rybníkem se vesnice postupně rozvíjela a dále rozvíjet bude.

Stavební řešení bylo podřízeno původní hospodářské funkci (ustájení dobytka, sklad obilí, sena a zemědělských produktů jakožto i zemědělského nářadí, povozů a strojů), s rozsáhlým vnitřním prostranstvím, příčnými průjezdy a prostou lapidární formou. Do dnešní podoby zůstala půdorysná stopa i prostorové uspořádání nezměněno.

Původní a nejstarší hospodářské budovy byl postupem času přestavovány a doplňovány novými. Zůstaly zachovány zejména přízemní části budov, zejména v severním křídle, kde jsou zachovalé cihelné i kombinované klenby a velkorysé dřevěné krovy. Střechy jsou sedlové a mají klasickou pálenou keramickou krytinu. Krovy pocházejí pravděpodobně z období kolem přelomu 19. a 20. století a jsou dobře zachovalé. Jižní křídlo má částečně původní obvodové zdivo, na které byl kolem 60. let vybudován nový vyvýšený ocelový krov.

V nároží dnešních ulic Revoluční a U rybníka byla po polovině 19. stol. vybudována správní budova, později sloužící jako obecná škola, rozšířená a rekonstruovaná v roce 2015.







2. dnešní podoba

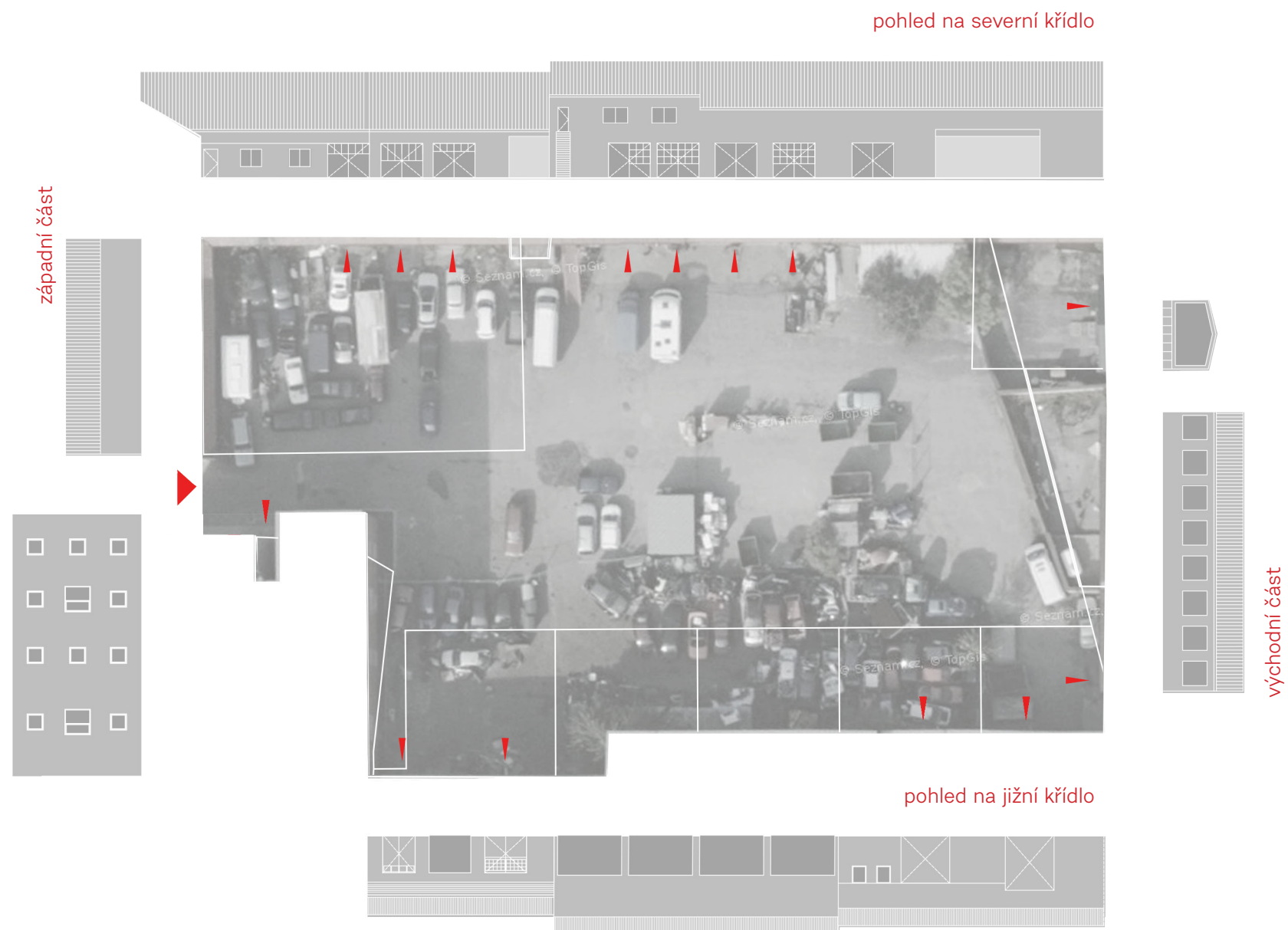
Dvůr je polouzavřený s jediným vchodem a vjezdem ze západu, který je opatřen branou. Původní zemědělské využití po zrušení JZD bylo postupně nahrazeno novými aktivitami. Otevřená vnitřní plocha slouží pro manipulaci, parkování, příležitostné otevřené skladiště autovraků a obec zde provozuje i sběrný dvůr.

Vlastnická struktura jednotlivých pozemků a budov je roztříštěná. Mezi vlastníky patří Obec Hovorčovice, která kontroluje většinu plochy dvora a jednu z budov severního křídla, dále několik podnikatelských subjektů a fyzických osob, jednu halu vlastní Státní pozemkový úřad. Většina budov je využívána, v severním křídle jsou provozovny truhlárny a autoservisu, v jižním autovrakoviště. V nedávno dostavěné budově při západní vnější hraně dvora byl nedávno vybudován obytný dům, který tvarosloví dvora popírá.

Vnější jednoznačná forma bývalého statku je dnes potlačována přístavky, které se přilepují především na severní křídlo. Režim přístupu k severní fasádě je závislý na dohodě s uživatelem sousedního dvora. Určitá změna režimu bude nutná, jelikož je odtud přístupná plechová hala ve vlastnictví obce, pro kterou tato studie určuje nové využití.

Změnu ve vnímání dvora jako uzavřené utilitární plochy přineslo znovuotevření rozšířené školy, která dvůr ze západní části uzavírá a má do něj orientována okna. Zúčastnění si uvědomují význam dvora pro život obce a také fakt, že je třeba zastavit chátrání celého areálu. Proto se tato studie má stát iniciátorem vzájemné dohody všech majitelů pozemků a budov na budoucí podobě dvora a společném postupu při jeho revitalizaci. Cílem je vytvoření kultivovaného sdíleného prostředí s jasnými pravidly pro nové funkční a prostorové řešení a vzájemná koordinace nových stavebních aktivit.







pohled na severní křídlo od severu

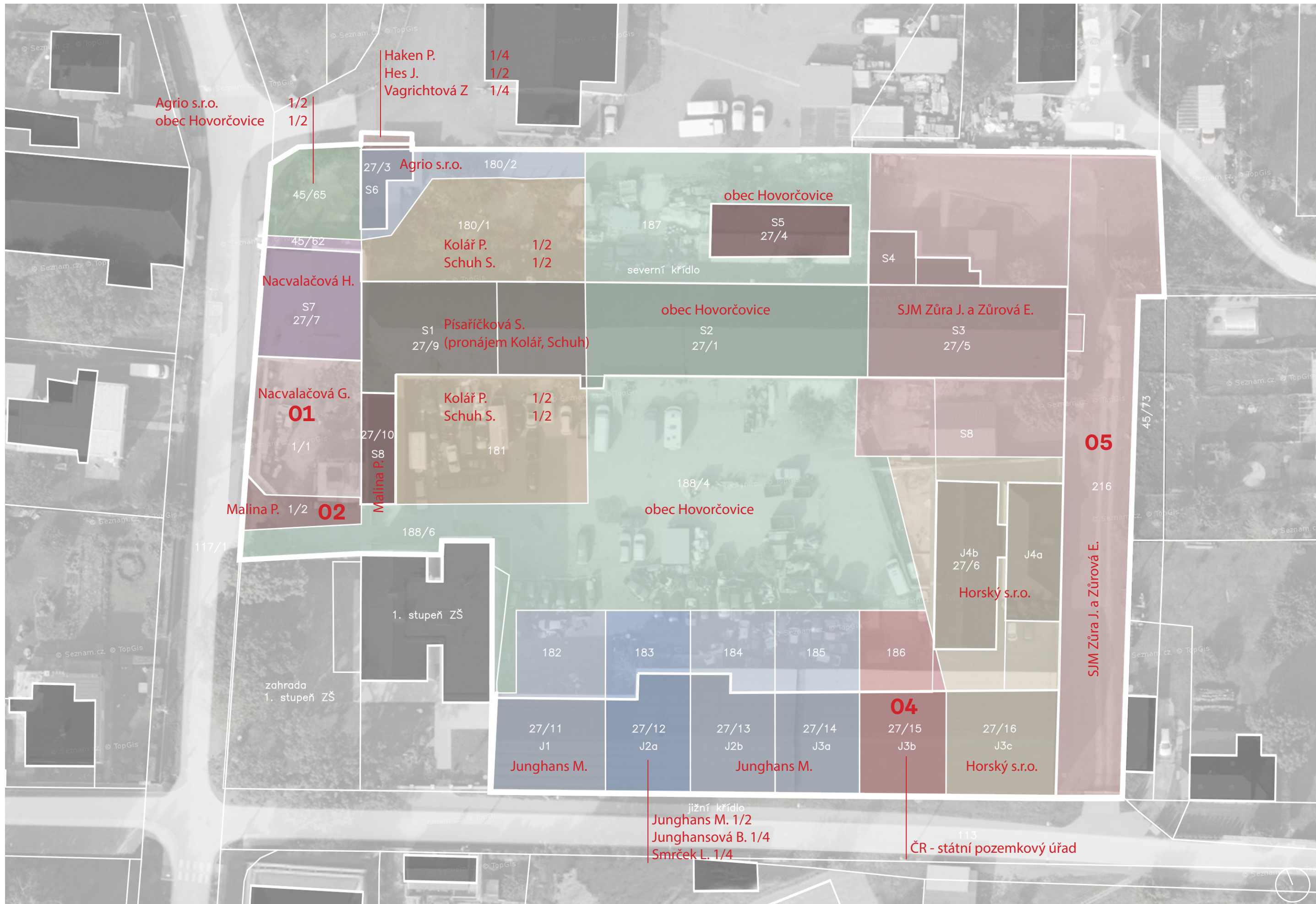


pohled na severní křídlo od jihu



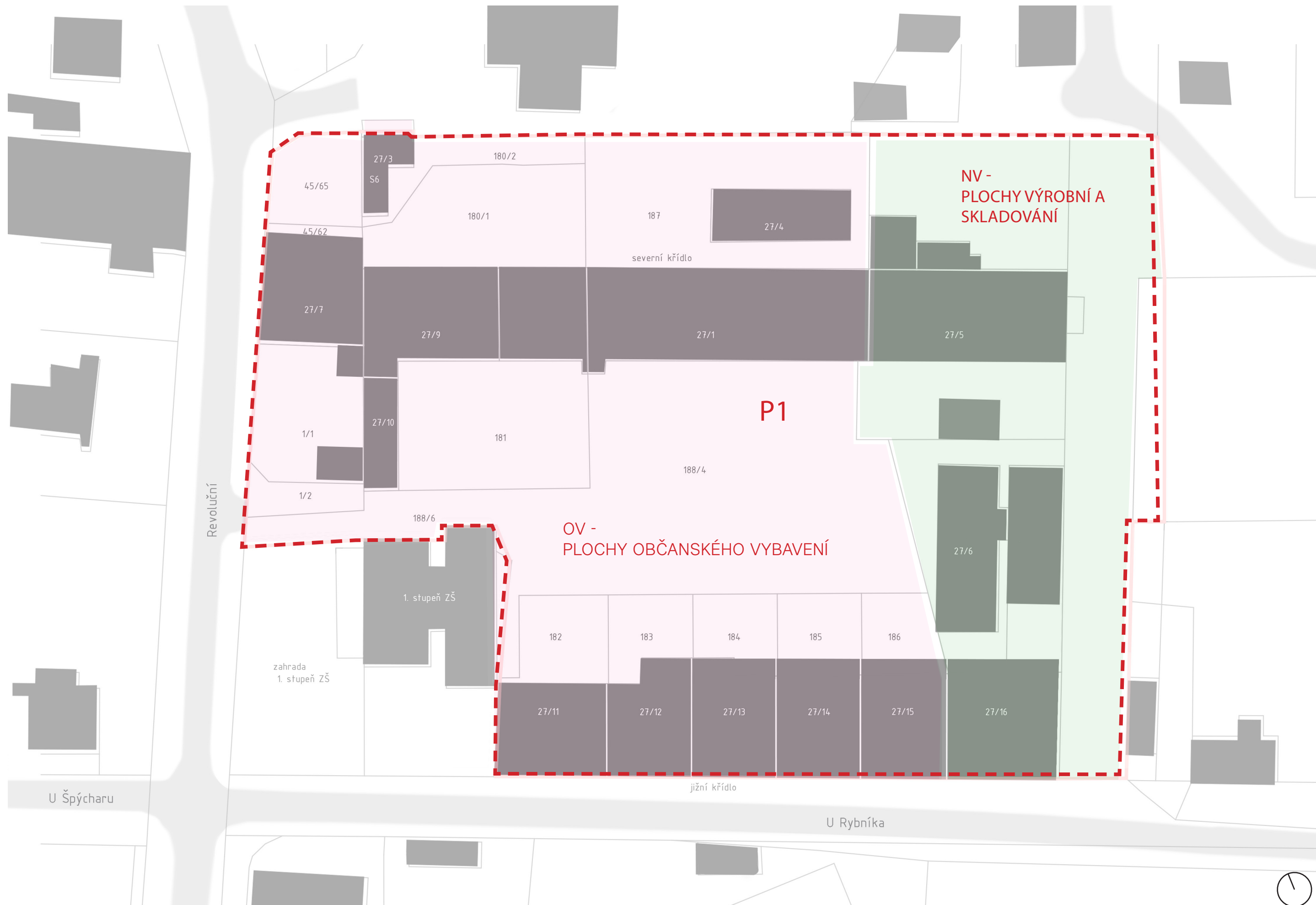
pohled na jižní křídlo od severu





1/1	[324m ²]	Nacvalačová Gabriela, Služská 778/24, Kobylisy, 18 200 Praha 8 01 zastavěná část pozemku - není zaneseno v KN		27/16	[238m ²] SO	Horský s.r.o. Klánovická 286/12, Hloubětín, 19 800 Praha 9 budova bez čísla popisného - jiná stavba	
1/2	[46m ²]	Malina Přemysl, Líbeznická 217/22, Kobylisy, 18 200 Praha 8 02 veřejná komunikace v soukromém vlastnictví věcné břemeno		45/62	[25m ²] SO	Nacvalačová Helena, Zdibská 331/30, Kobylisy, 18 200 Praha 8 č.p. 934, Revoluční	
27/1	[615m ²] SO	Obec Hovorčovice, Revoluční 33, 25 064 Hovorčovice č.p. 256 Revoluční, 256 U Obory		45/65	[183m ²]	Agrio s.r.o., Vinohradská 2807/153c, Žižkov, 13 000 Praha 3 Obec Hovorčovice, Revoluční 33, 25 064 Hovorčovice	1/2 1/2
27/3	[61m ²]	Agrio s.r.o., Vinohradská 2807/153c, Žižkov, 13 000 Praha 3		180/1	[427m ²]	Kolář Petr, U staré pošty 166/10, Braník 14 700 Praha 4 Schuh Stanislav, Cvrčkova 633, Kyje, 19 800 Praha 9	1/2 1/2
27/4	[155m ²] SO	Obec Hovorčovice, Revoluční 33, 25 064 Hovorčovice bez čísla popisného - zemědělská stavba Družstvo LIBAGRO		180/2	[130m ²]	Agrio s.r.o., Vinohradská 2807/153c, Žižkov, 13 000 Praha 3	
27/5	[1322m ²] SO	SJM Zůra Jaroslav a Zůrová Eleonóra, Trojská 193/118, Troja, 17100 Praha 7 bez čísla popisného - jiná stavba		181	[511m ²]	Kolář Petr, U staré pošty 166/10, Braník 14 700 Praha 4 Schuh Stanislav, Cvrčkova 633, Kyje, 19 800 Praha 9	1/2 1/2
27/6	[710m ²] SO	Horský s.r.o. Klánovická 286/12, Hloubětín, 19 800 Praha 9 č.p. 18, Revoluční		182	[168m ²]	Junghans Marko, Nádražní 29, 25 064, Hovorčovice	
27/7	[223m ²] SO	Nacvalačová Helena, Zdibská 331/30, Kobylisy, 18 200 Praha 8 č.p. 934, Revoluční		183	[130m ²]	Junghans Marko - Klaus, Nádražní 29, 25 064, Hovorčovice Junghansová Blanka, Bořanovická 338, 25 064 Hovorčovice Smrček Libor, Bořanovická 338, 25 064 Hovorčovice	1/2 1/4 1/4
27/8	[6m ²]	Haken Petr, Na Skalkách 55, 25 072 Kojetice Hes Jan Ing., Českolipská 382/23, Střížkov, 19 000 Praha 9 Vegrichtová Zuzana, Slepá 51, 25 064 Hovorčovice	1/4 1/2 1/4	184	[129m ²]	Junghans Marko, Nádražní 29, 25 064, Hovorčovice	
27/9	[488m ²] SO	Písaříčková Soňa, Na Výsluní 1146, 27 711 Neratovice bez čísla popisného - jiná stavba		185	[145m ²]	Junghans Marko - Klaus, Nádražní 29, 25 064, Hovorčovice	
27/10	[83m ²] SO	Malina Přemysl, Líbeznická 217/22, Kobylisy, 18 200 Praha 8 č.p. 234, Revoluční		186	[129m ²]	Česká Republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a	
27/11	[218m ²] SO	Junghans Marko, Nádražní 29, 25064, Hovorčovice bez čísla popisného - zemědělská stavba		187	[630m ²]	Obec Hovorčovice, Revoluční 33, 25 064 Hovorčovice	
27/12	[195m ²] SO	Junghans Marko - Klaus, Nádražní 29, 25 064, Hovorčovice Junghansová Blanka, Bořanovická 338, 25 064 Hovorčovice Smrček Libor, Bořanovická 338, 25 064 Hovorčovice bez čísla popisného - zemědělská stavba	1/2 1/4 1/4	188/4	[1993m ²]	Obec Hovorčovice, Revoluční 33, 25 064 Hovorčovice	
27/13	[196m ²] SO	Junghans Marko, Nádražní 29, 25 064, Hovorčovice bez čísla popisného - zemědělská stavba		188/6	[10m ²]	Obec Hovorčovice, Revoluční 33, 25 064 Hovorčovice	
27/14	[180m ²] SO	Junghans Marko - Klaus, Nádražní 29, 25 064, Hovorčovice bez čísla popisného - zemědělská stavba		216	[977m ²]	SJM Zůra Jaroslav a Zůrová Eleonóra, Trojská 193/118, Troja, 17100 Praha 7 05 soukromá cesta, vytvářející bariéru v území 27/6 je věcným břemenem	
27/15	[185m ²] SO	Česká Republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a nezapsaná stavba - nesoulad se skutečným stavem 04 - blokový pozemek státním úřadem					





3. územní plán

Platný územní plán (vydán dne 6.5.2010, nabytí účinnosti 24.5.2010) pro tuto plochu předepisuje vytvoření územní studie a stanoví jako podmínku využití „respektovat architektonicky cenné stavby“. Územní plán obce tyto plochy řadí do plochy přestavby P1–OV – Plochy občanského vybavení, a NV – plochy výroby a skladování – nerušící výroba. Rozhraní těchto ploch není vedeno prostorovou logikou dvora a nerespektuje jeho jednotu, což se negativně projevuje do jeho fyzické podoby umístěním diagonálně vedené zděné ohrady v jeho východní části. Funkční a prostorové regulativy jsou uvedeny níže :

OV - plochy občanského vybavení

Přípustné jsou:

- stavby občanské vybavenosti, zejména stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby škol, předškolních, školských a tělovýchovných zařízení, pro zdravotnictví a sociální péči, stavby se shromažďovacím prostorem;
- parkovací a odstavné plochy;
- plochy technického vybavení;
- komunikace pro vozidla, cyklistické, pěší;
- drobná hřiště pro neorganizovaný sport.
- zeleň plošná, liniová.

Podmíněné jsou:

- byty majitelů a správců zařízení.

Nepřípustné:

- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo svými negativními vlivy narušují funkce území. Stavby musí být navrženy a provedeny tak, aby neohrožovaly život a zdraví osob a zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovaly životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech.

NV - plochy výroby a skladování – nerušící výroba :

Přípustné jsou:

- stavby pro výrobu, sklady, služby;
- komunikace pro vozidla, cyklistické, pěší;
- odstavné a parkovací plochy;
- plochy technického vybavení;
- zeleň plošná, liniová;
- provoz ve výrobních zařízeních je nutno podmínit vyhovující dopravní přístupností a hustotou dopravy.

Podmíněně přípustné jsou:

- stavby pro bydlení majitelů a správců.

Nepřípustné jsou:

- ochranné pásmo výrobních provozů nesmí překročit hranici funkčního využití.

Obecné regulační podmínky :

- 2 nadzemní podlaží + podkroví využité pro bydlení
- zvýšení podlažnosti podmiňuje platný regulační plán nebo územní studie
- koeficient zastavění 60% (zahrnuje úhrn zastavěných a zpevněných ploch)

Dnešní funkční využití v řešeném území je s regulativy ÚP v souladu, byť některé z podnikatelských provozů mohou potenciálně limity využití překračovat. Tento stav by se spolu se stavebním rozvojem dvora neměl zhoršovat, naopak je třeba hledat takové funkční využití, které bude s ostatními v rámci dvora v souladu.

Z hlediska procenta zastavění je dnešní stav s platným ÚP v rozporu :

plocha řešeného území	10 665	100%
zastavěná plocha	4 075	87%
zpevněné plochy	5 235	
plochy nezpevněné	1 355	13%

Z tabulky vyplývá, že již dnes zpevněné a zastavěné plochy tvoří 87% plochy. Regulativ ÚP lze proto označit za nedosažitelný. V návrhové části je navržena drobná úprava podílu nezpevněných ploch pro zlepšení této bilance díky výsadbě dřevin.

Tato územní studie nemá za cíl omezovat plány vlastníků, pokud budou v rámci komunity obecně přijatelné. Jejím cílem je hledat shodu účastníků a dát jejich plánům společná pravidla. S tím souvisí i doporučení pro uplatňování zásad ÚP a jejich zpřesnění a doplnění, stanovené v návrhové části.

