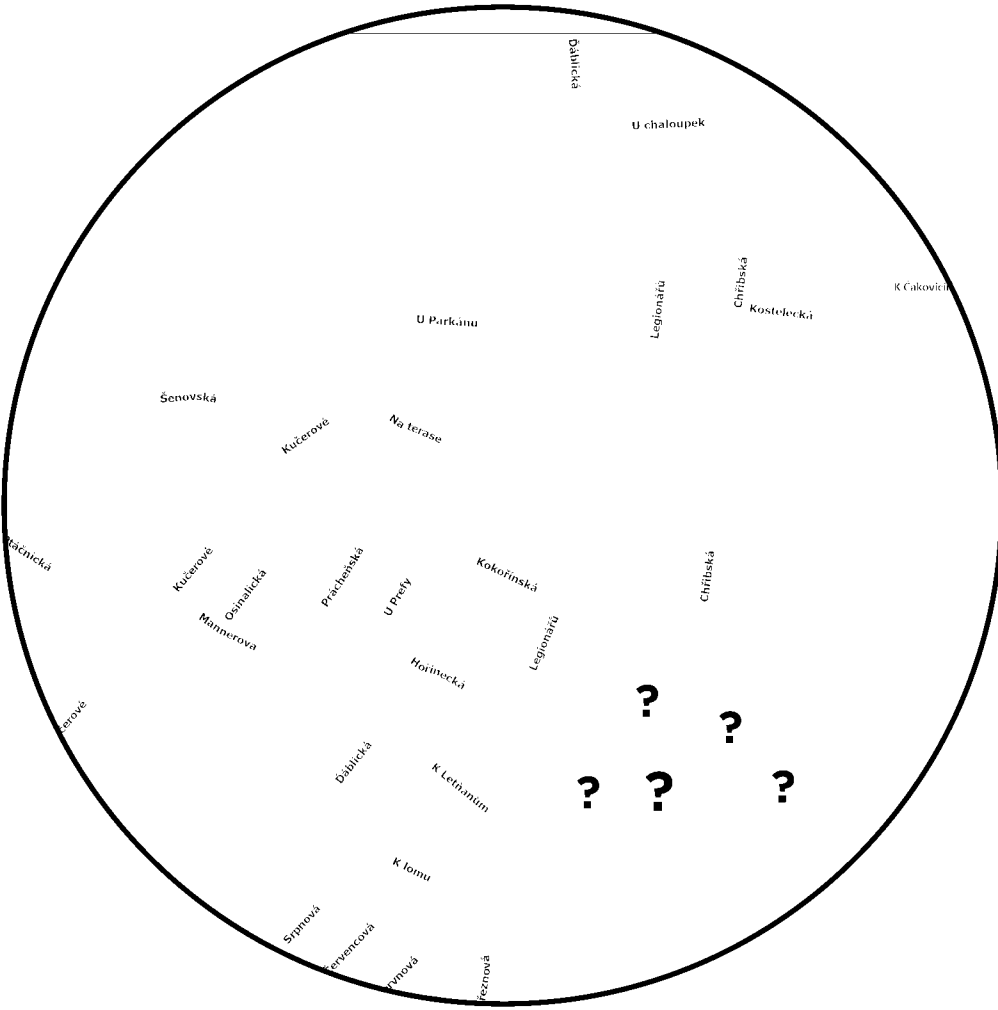
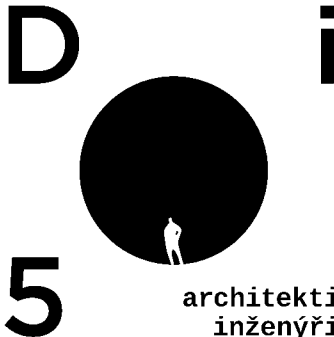


STUDIE _____PROVEDITELNOSTI_____



SPORTOVNÍ HALA ____DÁBLICE



OBJEDNATEL

Michal Mošnička

SK Ďáblice z.s.
Kokořínská 400/34
182 00 Praha 8 Ďáblice
IČ: 00550574

ZPRACOVATEL

Ing. Petr Lošták
Ing. arch. Marián Ján

di5 architekti inženýři s.r.o.
Koubkova 11
120 00 Praha 2



OBSAH

POPIS ZADÁNÍ

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

MAPA MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ

SOULAD S ÚPN

SOULAD S MP

VARIANTA A

VARIANTA B

VARIANTA C

ZÁVĚR



POPIS ZADÁNÍ

Účelem této studie je provést nezávislá zhodnocení tří variant pro umístění stavby víceúčelové sportovní haly se zázemím. Jedná se o stavební záměr, který má historii trvající minimálně od roku 2017, kdy byl zpracován projekt pro stavební povolení.

Situace ve stavební lokalitě doznala v průběhu probíhajících projekčních prací a následného projednání významných změn. Již zpracovaný projekt pro stavební povolení vyžaduje zásadní úpravy, . nové projednání s dotčenými orgány a nové stavební řízení. Z výše uvedených důvodů je legitimní zvážit veškeré nově vzniklé možnosti a před opětovným zahájením prací na projektu vybrat tu nejlepší variantu pro konečnou realizaci stavebního záměru.

POPIS STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Zadáním stavebního záměru je vybudovat víceúčelové sportovní zařízení se zázemím, které rozšíří možnosti sportovního využití SK Ďáblice, občanů Ďáblic a okolí. Dále se počítá s využitím pro tělocvik žáků základní školy, cvičení seniorů a možnost rozšíření dalších sportovních aktivit. Počítá se s kapacitou přibližně v rozmezí 20 až 80 cvičících osob dle povahy sportovní činnosti.

Úkolem této analýzy je prověřit nejvhodnější umístění budoucí haly.

POPIS JIŽ NAVRŽENÉ STAVBY

(varianta A)

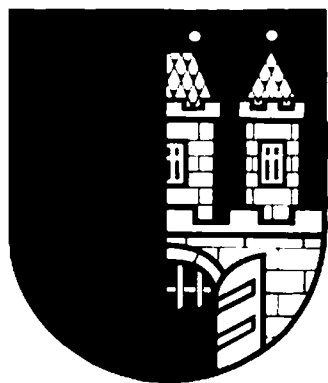
Stavba byla již v roce 2017 projekčně navržena na parcelách č. 1729/527, 1731/6 ve stávajícím areálu SK Ďáblice. Tato základní varianta je v dalším porovnávání označena písmenem - A. Na tuto variantu byl již zpracován projekt pro stavební povolení. Navržená stavba se skládá ze dvou propojených objektů - víceúčelové sportovní haly a šaten. Sportovní hala je navržena z opláštěné ocelové konstrukce obdélníkového tvaru. Vnější rozměry haly jsou půdorysně 32,765 x 48,780 m a výška hřebene haly je 9,44 m, výška u okapu 5,53 m. Objekt šaten je jednopodlažní zděná konstrukce nepravidelného půdorysného tvaru a mimo šaten a zázemí haly slouží také jako vstup do sportovní haly.

Objekt v této variantě svými rozměry využívá stavební pozemek na horní hranici a některé stavbou vyvolané funkce se již na stavebním pozemku daří vyřešit jen velmi obtížně nebo se přesouvají na jiné vzdálenější pozemky. Jedná se převýším o řešení dopravy v klidu, příjezd a otáčení požárních vozidel, odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků, a to jsou jen některé vybrané problémy. Je správné připomenout, že v době zpracování projektové varianty A nebyly jiné možnosti pro umístění stavby ještě reálné.

Na tuto základní variantu - A byla v roce 2017 zpracována projektová dokumentace. 21.1.2021 bylo Odborem územního rozvoje a výstavby ÚMČ Prahy 8 vydáno stavební povolení, které bylo na základě odvolání rady účastníků řízení rozhodnutím Odboru stavebního řádu MHMP 26.4.2022 zrušeno a vráceno k novému projednání. Do stávající projektové dokumentace nebyly v plném rozsahu zapracovány důvodné připomínky odvolání. Projekt nebyl opětovně projednán s dotčenými orgány státní správy, ani nebylo zahájeno nové stavební řízení. Vzhledem k maximálnímu využití stavebního pozemku a umístěním objektu na hraně stávající obytné zástavby, vzbudil stavební záměr v této podobě značnou nevoli účastníků stavebního řízení, kteří se proti vydanému stavebnímu povolení úspěšně odvolali. Z odvolání účastníků řízení se dá předpokládat, že hlavním racionálním důvodem pro odvolání byla obava, ze zvýšení dopravy ve stávající přilehlé obytné

zástavbě včetně parkování v těchto obytných ulicích a u odvolání majitelů přilehlé parcely 1729/3 je velmi pravděpodobným důvodem především umístění štítu sportovní haly (takřka 10 m vysoký štít od terénu = 3 nadzemní podlaží běžné budovy) velmi blízko společné hranice pozemků. Účastníci řízení svá odvolání dále zaměřili všemi směry, které dávali šanci, aby byla stavba zastavena. Odvolání byla zpracována velmi odborně a v řadě dílčích částí byla také úspěšná. Územní plán, ani jiné právní předpisy takové umístění zástavby nezakazují, ale vzhledem k tomu, že se jedná o plánovanou výstavbu na hranici dvou funkčních ploch B0 - obytná a SP sport, umístění stavby takového objemu budí celkem pochopitelný odpor obyvatel přilehlé obytné lokality. Námitky účastníků řízení i ty důvodné se dají formálně odstranit, ale jejich odstranění nezaručuje další kolo odvolání.





ŠIRŠÍ VZTAHY A VAZBY OKOLÍ

Řešené území se nachází na hranici východní části intravilánu Ďáblic a rozvojového území ohraničeného ul. Cínoveckou.

Centrem Ďáblic prochází park a směřuje k historickému jádru. Kolem se vinoucí zástavba je hlavně obytného charakteru. Okolité zástavba je vysoká převážně do výšky 3 NP a tvoří ji primárně obytné samostatně stojící rodinné domy. Za ní a na perimetru intravilánu vznikají nové transformační plochy, umožňující rozvoj sídla, doplnění vybavenosti a zpestření mono-funkce. Rekreační a sport jsou v území ÚPD definované a měly by být dopravně i prostorově napojeny na stávající a budoucí výstavbu. Nově vznikající hala a jiné sportovní objekty mohou zde poskytnout hodnotnou funkci rekreační. Sousední rozvojové území ohraničuje komunikační síť a budoucí trasa VRT, která přispěje k rozvoji oblasti.

Na místě rozvojových ploch se nachází pozemky s bonitou půdy třídy I. Jsou hodnotné a původně sloužili jako polnosti starých statků situovaných kolem Prahy.

Postupnou výstavbou nadřazených komunikací vznikli bariéry v prostupu krajinou. Urbanistický celek je ul. Cínoveckou (komunikací I. třídy) oddělen, ale plánuje se propojení směrem Letňany (směrem západ východ). Severo-Jižně je plánovaná komunikace a její přesná poloha by měla být stanovena územní studií rozvojového celku. Na ní bude ulicí Kokořinskou napojeno centrum oblasti. Je otázkou, zda propojí skončí (bariérou - valem) nebo bude pokračovat dál (alespoň pěšky) až k budoucímu terminálu.

Ulicí K Lomu by šlo podobně jako ul. Kostelecem překonat bariéru ul. Cínovecké a zvýšit propustnost oblasti. Tyto souvislosti ovlivní rozvoj této zóny.

Stávající sportoviště se nachází u centra této rozvojové oblasti a proto jeho umístění bude ovlivňovat charakter propojení stávající a nové výstavby.

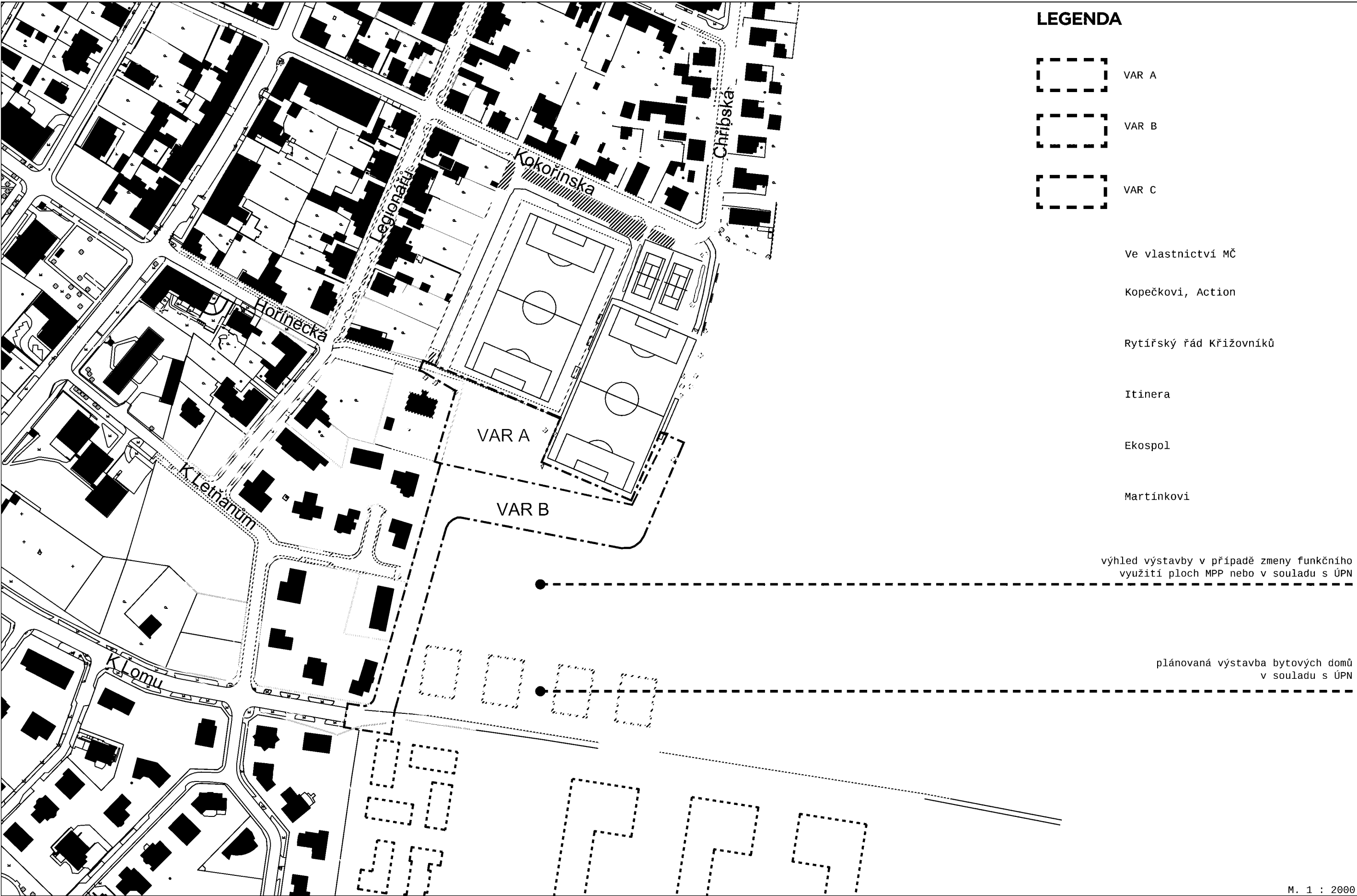




VLASTNÍCKÉ VZTAHY A STAVEBNÍ AKTIVITY NA SOUSEDNÍCH PARCELÁCH

Z plánovaných stavebních aktivit v okolí našeho záměru stojí za zmínku plánovaná výstavba na parcelách 1729/70 a 1729/73 jižně od stávajícího areálu SK Ďáblice, kde je známa studie stavebního záměru pro na výstavbu čtyř domů pro družstevní bydlení ve funkční ploše SV-C podle stávajícího územního plánu. A dále je známa aktivita obce na změnu využití části plochy pro rekreaci na rozvojovou plochu s obytným využitím v připravovaném metropolitním plánu. Tyto aktivity jsou koordinovány s výstavbou sportovní haly a mají dopad především na umístění stavby ve variantě B, jak je patrné v dalším textu





LEGENDA K ÚP

OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

Hlavní využití:

Plochy orné půdy pro zemědělské využití.

Přípustné využití:

Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury. Louky a pastviny. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové. Liniová vedení technická infrastruktury.

Podmíněné přípustné využití:

Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby11. Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

SP - sportu

Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP. Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněné přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepříjatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m2, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněné přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m2, zařízení záchranného bezpečnostního systému P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami. Přípustné využití: Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště,

drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněné přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy

Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněné přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky. Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria8 a obřadní síně. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m2 hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů. Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Využití přípustné v ostatních

plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno

hlavní a přípustné využití plochy ZP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

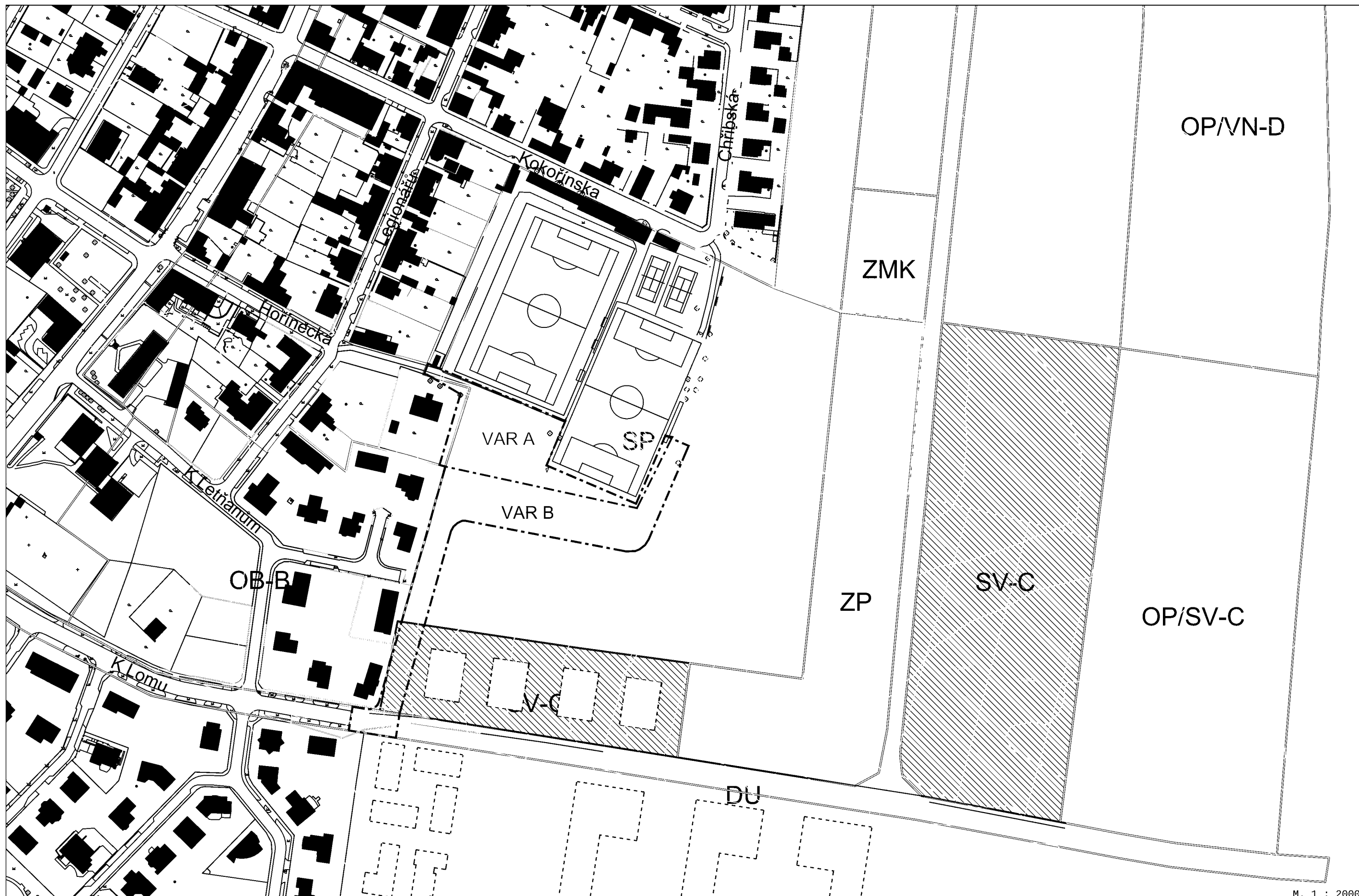
Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

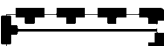
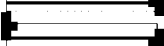

Veškeré prověřované varianty jsou umístěny podle stávajícího územního plánu ve stejné funkční ploše SP určené pro sport. Ve variante C je přilehlá venkovní sportovní plocha určena pro funkci ZP, Umístění víceúčelového sportovního zařízení odpovídá z pohledu obou regulačních podkladů hlavnímu účelu, tedy využití ploch pro budoucí sportovní výstavbu.







LEGENDA - METROPOLITNÍ PLÁN



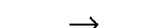
Rozvojové plochy

	Zastavitelná rozvojová plocha s produkčním využitím
	Zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím
	Zastavitelná stavební, nestavební rozvojová pl. s rekreačním využitím

Plochy a koridory dop. a tech. infra.

	Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (návrh)
	Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (územní rezerva)

Vymezení nových ulic

	Uliční propojení pevnou trasou
	Uliční propojení dvou bodů
	Uliční napojení

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A METROPOLITNÍ PLÁN

Veškeré prověřované varianty jsou umístěny podle připravovaného Metropolitního plánu ve stejné rozvojové ploše, určené pro rekreační využití. Budoucí metropolitní plán plochu jen rozšiřuje spojením funkčních ploch SP, ZP a ZMK do rozvojové plochy s rekreačním využitím. Umístění víceúčelového sportovního zařízení odpovídá z pohledu obou regulačních podkladů hlavnímu účelu, tedy využití ploch pro budoucí sportovní výstavbu.

MPP je ve stavu projednávání a může nabýt ještě změn.





VARIANTA A

ÚPRAVA A OPĚTOVNÉ PROJEDNÁNÍ STÁVAJÍCÍHO PROJEKU

Popis

Varianta je popsána v předchozích odstavcích „Popis navržené stavby“

Umístění

Jedná se o stávající projekt umístěný pouze na stávajících pozemcích SK Ďáblice v zadní (jižní) části areálu Hl. pozemky jsou par. č. 1729/527, 1731/6 . Pro nově přichozí je objekt složitě přístupný, návštěvník musí projít celým stávajícím areálem.

Napojení na inženýrské sítě

Objekt byl připojen již v rámci probíhajícího stavebního povolení na veškeré potřebné inženýrské sítě a nebyl zjištěn žádný technický problém.

Napojení na dopravní infrastrukturu

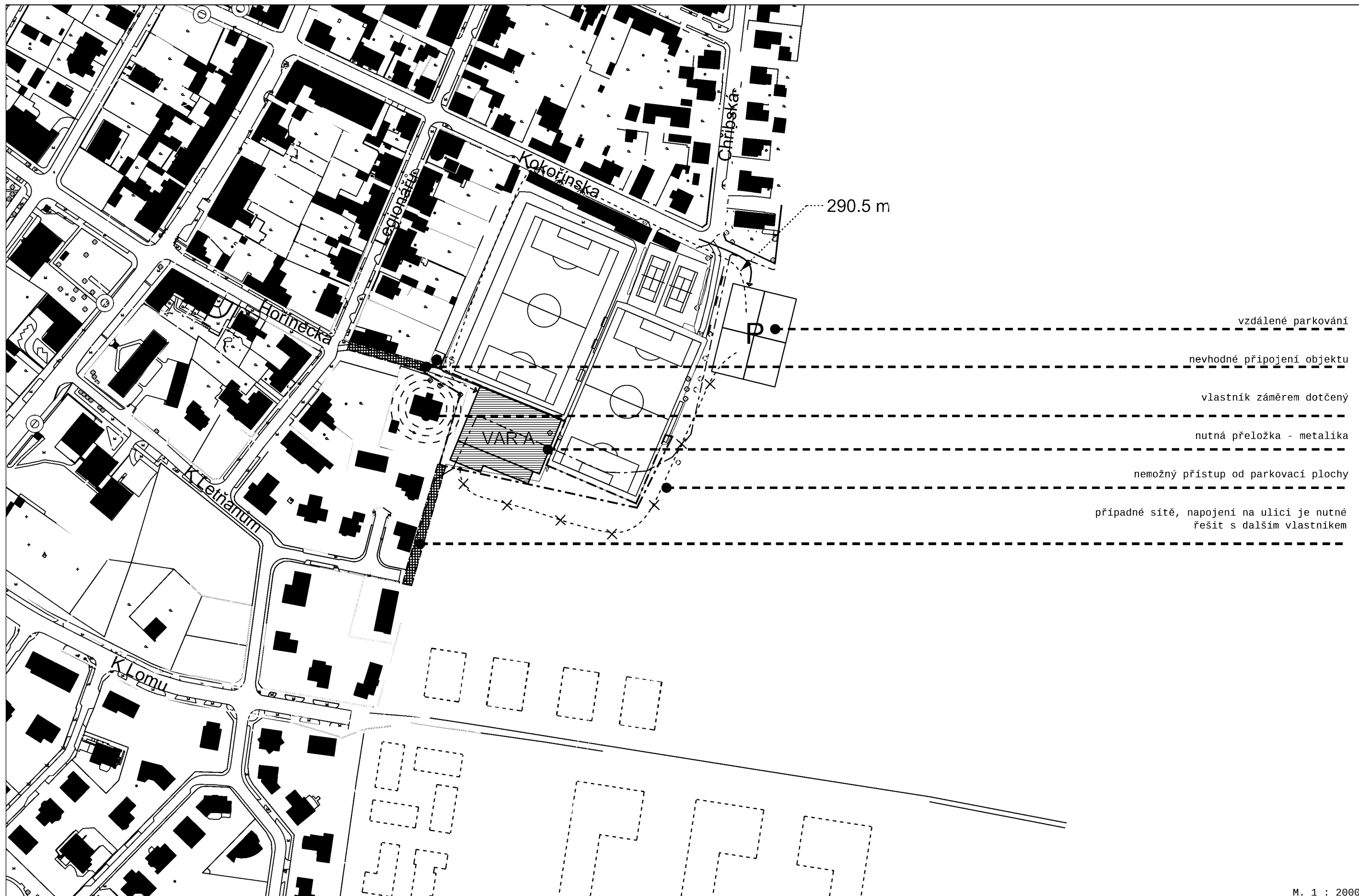
Objekt je dopravně napojen přes ulici Kokořínská, stejně jako celý areál SK Ďáblice. V této ulici je řešena i doprava v klidu, parkování. Docházková vzdálenost do nově umístěného objektu je poměrně delší cca 150 – 200 m. Je problematické a úspěšným odvoláním také zpochybněno řešení dopravy v klidu, kde parkování je umístěno převážně v ulici Kokořínská. Odvolatelé zpochybnili výpočet počtu parkovacích míst v kombinaci stávajícího provozu sportovního areálu a nově navrženého objektu a vyjádřili obavy z parkování v obytné ulici Legionářů a Hořínecká z důvodů kapacitních a kratší docházkové vzdálenosti do nově navržené sportovní haly.

Výhody / nevhody varianty

+ Projekt je z větší části zpracován, je nutné vypořádat námítky

- Projekt se nemění, pouze formálně administrativní vypořádání námitek nezaručí nové odvolání
- Urbanistické řešení umístění haly
- Přístup a doprava v klidu
- Zastavěnost pozemku je neúměrná, k velikosti funkční plochy
- Lze předpokládat opětovné odvolání původních odvolatelů





VARIANTA B

ÚPRAVA A OTOČENÍ HALY VE STÁVAJÍCÍM UMÍSTĚNÍ A NOVÉ DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

Popis

Tato varianta je příbuzná variantě A a reaguje na nejčastější odvolání. Řeší zvýšení odstupu štitové stěny hala od sousední bytové zástavby. Do prostoru hranice se sousedním pozemkem je umístěn objekt šaten, který je nižší než hala a vlastní hala je umístěna s natočením o 90°, tím je hala k sousedním pozemkům natočena okapem, který je nižší, než je štit haly. V této variantě je hala přímo přístupná z nově vybudované komunikace na jihu areálu. Hlavní vstup do haly je situován z opačné, jižní strany areálu SK Ďáblice. Ze stávajícího vstupu do sportovního areálu bude zachován vstup pro pěší.

Umístění

Jedná se o umístění varianty v původní lokalitě s úpravou polohy a natočením haly. Natočením a posunem haly od hranice pozemku se projekt rozšíří již mimo území stávajícího areálu SK Ďáblice. Projekt je umístěn na parcelách stejných jako ve variantě A a nově také na pozemku 1729/70 v soukromém vlastnictví. Vzhledem k okolnostem popsaným v odstavci „Stavební aktivita na sousedních parcelách“ je možné, tento z jihu sousedící pozemek, využít pro částečné umístění stavby haly, příjezdovou komunikaci a parkování návštěvníků.

Napojení na inženýrské sítě

Objekt je připojen podobně jako ve variantě A, která byla prověřena při projednání stavebního povolení.

Napojení na dopravní infrastrukturu

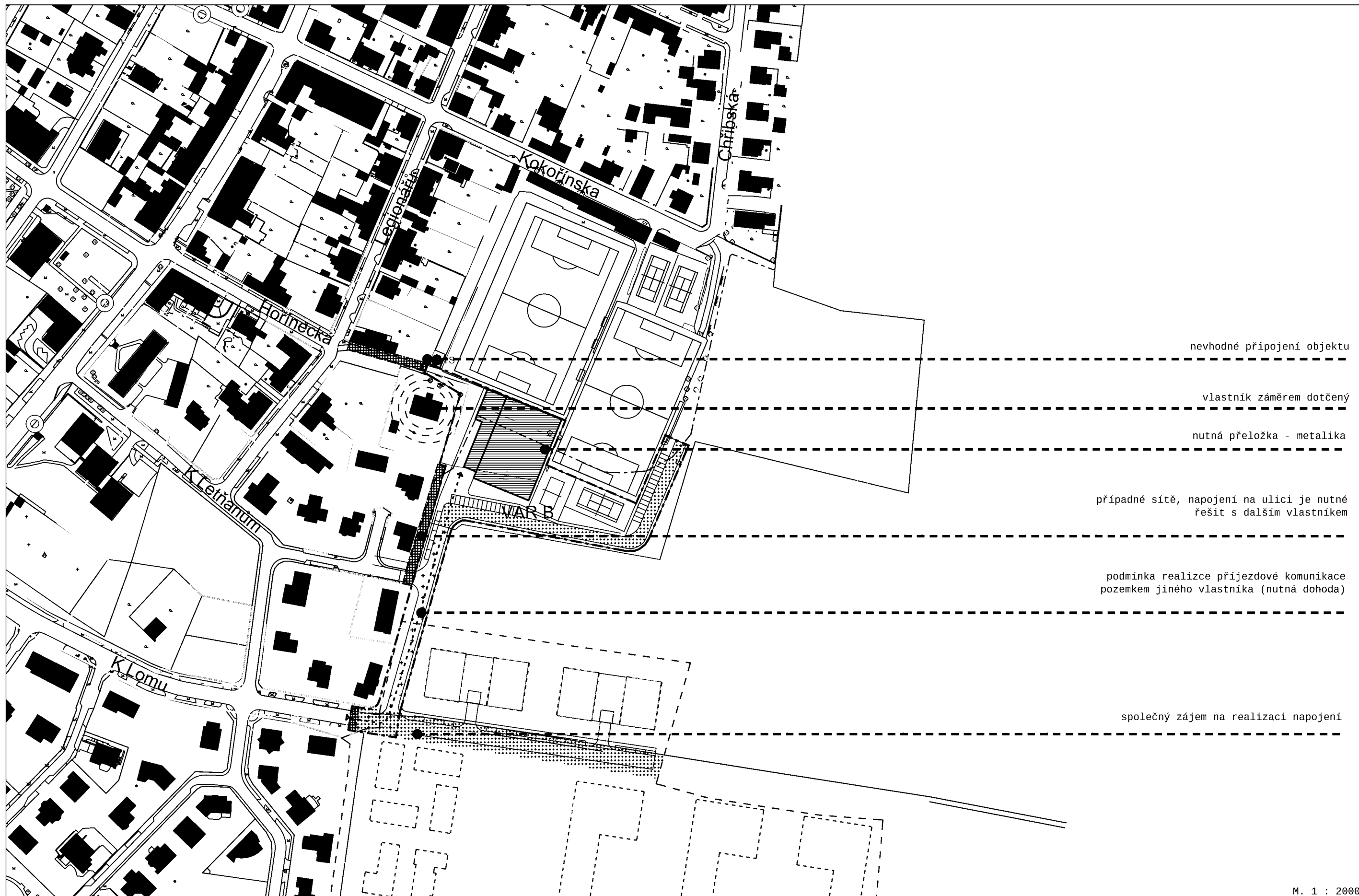
Příjezd, parkování a vstup do haly je umístěn z nově budované komunikace přiléhající z jižní strany ke stávajícímu sportovnímu areálu na pozemcích 1729/70.

Výhody / nevhody varianty

+ Je řešena doprava v klidu v dostatečné kapacitě v docházkové vzdálenosti na nové komunikaci
+ Natočení budovy k sousedům v obytné zástavbě je oproti variantě A ohleduplnější.

- Musí být zpracován nový projekt
- Je nutná majetková dohoda s vlastníkem pozemku 1729/70
- Výstavba je závislá na vybudování nové komunikace na pozemcích cizího vlastníka.
- Hlavní vstup a příjezd do haly je na opačné straně, než vstup do sportovního areálu
- Nelze vyloučit opětovné odvolání původních odvolatelů





VARIANTA C

VÝSTAVBA MULTIFUNKČNÍ HALY NA NOVÝCH POZEMCÍCH V PRODLOUŽENÍ ULICE KOKOŘÍNSKÁ

Popis

Tato varianta je zcela nová a je umožněna získáním pozemků v prodloužení ulice Kokořínská. Tato nová Varianta umožňuje umístění sportovní haly se zázemím v urbanisticky logické vazbě na stávající areál SK Ďáblice. Vstup do nově navržené haly i příjezd a doplavu v klidu je možné řešit ze stejné ulice jako je hlavní vstup do stávajícího sportovního areálu, a tím je výrazně zjednodušena orientace. Vlastní hala bude viditelná přímo z ulice Kokořínská, ale současně bude umístěna v dostatečné vzdálenosti od stávající obytné zástavby. Varianta není tak svázána okolními podmínkami a umožňuje i vyšší architektonickou kreativitu.

Umístění

Jedná se o nové umístění varianty v nové lokalitě na nově získaných pozemcích 1729/625, 1729/626, 1729/602 a 1729/635 . Nově získané pozemky přímo navazují na stávající areál SK Ďáblice.

Napojení na inženýrské sítě

Objekt bude připojen z ulice Kokořínská, kde podle předběžného prověření a prohlídky je připojení možné. V případě výběru této varianty je nutné si potvrdit se správci sítí technické a kapacitní možnosti připojení.

Napojení na dopravní infrastrukturu

Tato varianta je logicky napojena na stávající přístup do areálu SK Ďáblice. V prodloužení ulice Kokořínské a podél nově navrženého objektu je možné řešit dopravu v klidu v dostatečné kapacitě

Výhody / nevhody varianty

+ Urbanisticky je umístění a přístup do sportovní haly velmi logické
+ Je řešena doprava v klidu v dostatečné kapacitě, v docházkové vzdálenosti a na vlastních pozemcích
+ Jsou velmi jednoduché majetkoprávní vztahy
+ Umístění haly vůči stávající obytné zástavbě je velmi ohleduplné
+ Dá se očekávat menší odpor veřejnosti a také možnost jednoduššího vypořádání s případnými námitkami.

- Musí být zpracován nový projekt







ZÁVĚR

Vzhledem k výše uvedenému popisu hodnotíme vhodnost variant v následujícím pořadí:

I. - Varianta C

Poskytuje maximální variabilitu a volnost v architektonickém i technickém řešení. Jsou zde jednoduché majetkoprávní vztahy a lze předpokládat, že záměr bude v této lokalitě budít nejmenší odpor účastníků řízení.

II. - Varianta B

Tato varianta technicky vychází z varianty A. Možností rozšíření se na sousední pozemek lze řešit veškeré zásadní připomínky předchozího řízení v dopravě a také zlepšit odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků. Dopravní napojení je navrženo tak, že buduje druhý přístup do areálu SK Ďáblice. To může být pro nově příchozího matoucí. Vzhledem k tomu, že objekt haly je i nadále umístován v sousedství stávající obytné zástavby nelze vyloučit odvolání přímých účastníků povolovacího řízení.

III. - Varianta A

Tato varianta je ve svém umístění velmi stísněná, což odpovídá majetkovým možnostem v době vzniku projektu. Jedná se o variantu, kterou se již jednou nepodařilo prosadit v povolávacím procesu. I přes technické vypořádání se s námitkami odvolatelů lze předpokládat, že se odpor nesníží a námitky se nepodaří vypořádat tak, aby nedošlo k dalšímu kolu odvolání a tím minimálně může dojít k velkým průtahům nebo opětovnému zrušení povolení.



di5 architekti inženýři s.r.o.
Koubkova 11
120 00 Praha 2

