

KIZ NOVÁ HOSPODA u BORU u TACHOVA.

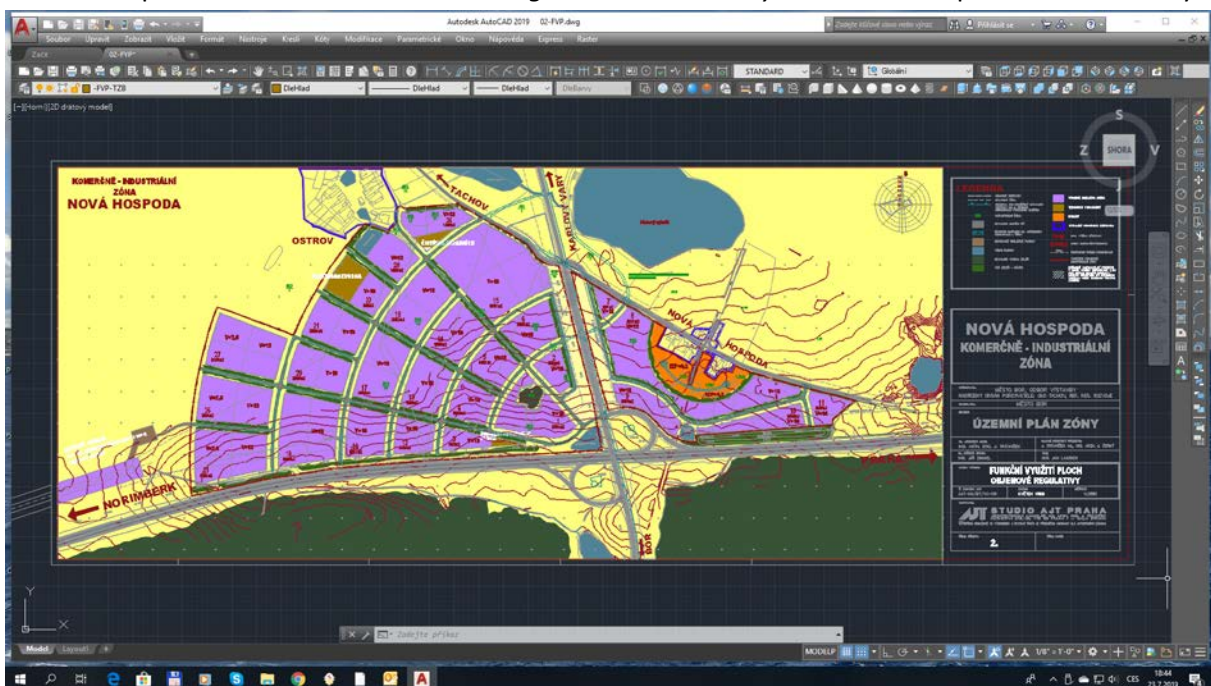
Komerčně industriální zóna, která se ujala a možná má i krajinotvorný význam + první urbanistické studie okolí Rozvadova.

Anotace asi prvního vstupu podrobné územně plánovací dokumentace – územních plánů zóny a následně regulačních plánů, na JV Tachovsko v druhé polovině 90-tých let, které nese plody svého cíle i dnes po 25 letech.



Urbanistická činnost čekává na svůj výsledek o něco déle než činnost architektonická. I když v současnosti se to možná, díky do nekonečně se vlekcoucím územním a stavebním řízením, asi vyrovná. Ale když se člověk dočká zamýšleného výsledku, tak je to paráda. První nápad o zřízení komerčně industriální zóny na křižovatce dálnice D5 Exit 128 a silnice první třídy I/21 / Stříbro-Bor jsem uslyšel na stavebním úřadě v **Tachově** od jeho vedoucího pana ing. Červeného, spolu s panem ing. V. Říhou ze stavebního úřadu v Boru kterému dnes velí. To bylo v r. 1995. Už

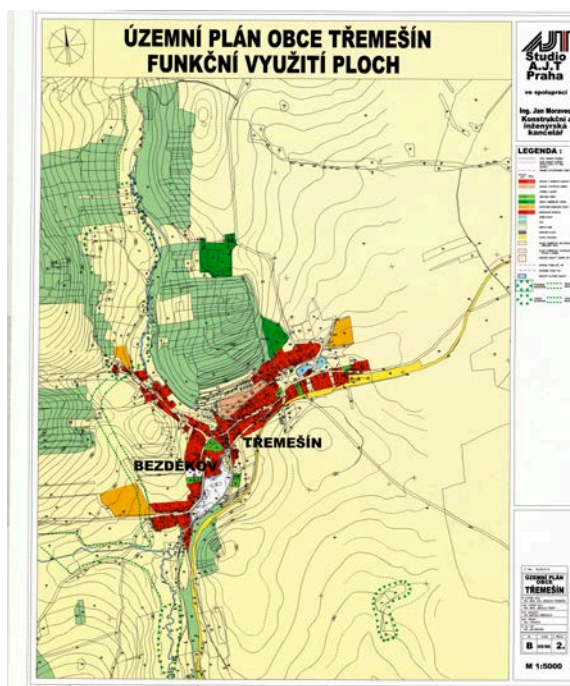
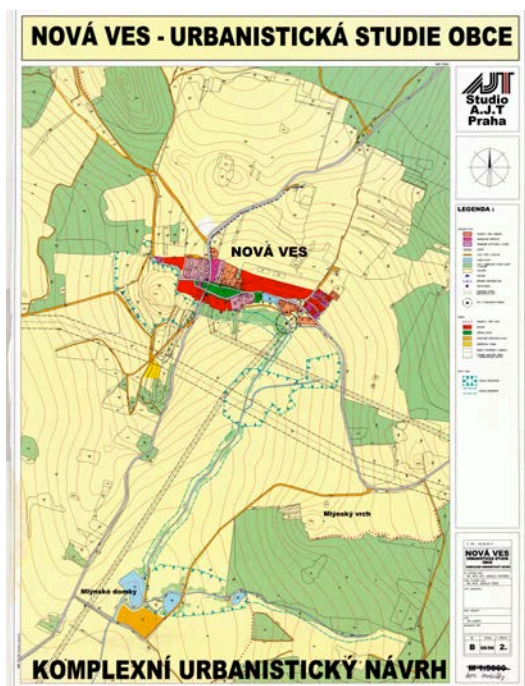
ani nevím, jak jsme se v Tachově tehdy ocitli (dělali jsme tehdy ve Varech i na Šumavě a to odtamtud není daleko, nevím) ale od OÚ v Tachově zadání bylo, vytvořit Urbanistickou studii této KIZ Nová Hospoda. Za nás se toho ujal můj, ve Vídni studující, *nejstarší syn a dnes Mgr. arch. Jaroslav Trávníček ml.* a náš specialista na ÚPD a kamarád *ing. arch. Jarda Černý*. Základní kompoziční daností byla



liniová stavby dálnice D5 v místech s mimo úrovnovým křížením se silnicí I/21, tedy EXIT 128. Vybrané pozemky se nalézali na sever od linie dálnice a mezi osadou Nová Hospoda na východě a obcí Ostrov na západě. Byla zvolena centrální kompozice vycházející z osy křižovatky a vějířovitě se odvíjející od západu k východu.

Tehdy (1995) se nepředpokládali tak velké komerční stavby jako dnes, ale byly vytvořeny opět vějířovitě uspořádané čtverce s komunikacemi tak, aby jejich velikost umožnila koupi i malým a

středním podnikatelů. Tedy sklady ale i řemeslná a malá průmyslová výroba. Akcent byl u středu kompozice, tedy u dálniční křižovatky, stanoven na přirozeném návrší nedaleko křižovatky s lesem a vodojemem. Zajímavé je, že i když se záměrem na malé a střední podnikatele jsme se my ani pořizovatel netrefili - zvítězila samozřejmě a většinově velká logistika, tak naše vějířové vymezení ploch je respektováno a brání řazení hal v řadě, ale hlavně je 100% respektován centrální lesík (vodojem už je asi jinde). Dokonce stavebník a asi i vlastník dnešní zóny, pravděpodobně spol. CTP invest, jak jsme se dozvěděli ze stavebního úřadu v Boru, zde plánuje vytvoření lesních pěšin s lavičkami a altány, pro relaxaci svých zaměstnanců. Jo a mimochodem je odsud i hezký výhled na celý dnešní areál.



Mimo řešení KIZ Nová Hospoda, jsme byli pověřeni panem ing. Červeným k urbanistické verifikaci rozvoje příhraničních vesnic s Bavorskem v okolí přechodu Rozvadov. Šlo o Novou Ves, Třemešné/Bezděkov a Hoštka. Práce se zcela samostatně ujal kolega architekt Jaroslav Černý, „odstěhoval“ se na místo činu a v létě a na podzim 1996 měly všechny obce připraven rozjezd k vlastní ÚPD, kterou dnes už myslím mají. Byl to ale potřebný začátek.

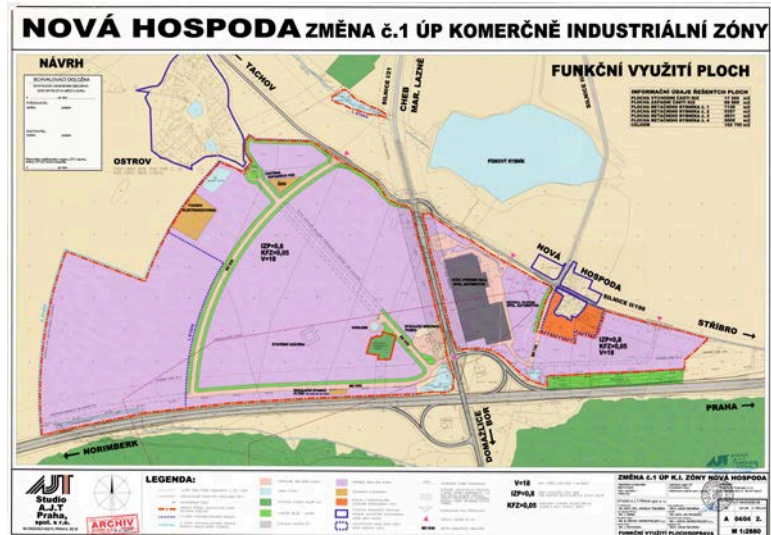


Zanedlouho v r. 1997 jsme získali nového pořizovatele, a sice město **Bor** s velmi činorodým starostou panem JUDr. Františkem Podlipským a vedoucím stavebního úřadu panem ing. Václavem Říhou. V katastru Boru se totiž naše komerčně industriální zóna nacházela a veškerá starost o její přípravu a realizaci přešla z Tachova na město Bor. Ono totiž nešlo jen o urbanistické využití území, ale také - a možná především, o vznik desítek pracovních míst. V listopadu 1997 jsme zpracovali „koncept“ ÚPZ. Na podkladě souboru stanoviska zastupitelů ze 17.12.1997 jsme v květnu 1998 už pak předali „návrh“ ÚPZ. Návrh ÚPZ KIZ nová hospoda byl potom, na dnešní domů neuvěřitelně rychle, **schválen 8. 7. 1998**. A začala doba obstarávání investorů a stavebníků, kteří do připraveného území vložili svoje investice.

Tak uplynulo 5 let, ledy se hnuly a my jsme se dohodli s městem Bor, že dle jeho požadavků zpracujeme změnu **Z1**, aby se šlo naproti případným zájemcům o investice u Nové Hospody na Borsku. Zadání této změny jsme dokončili 3. 12. 2003 a byly zahájeny práce na vlastní změně regulačního plánu / ÚPZ. Začali jsme zpracovávat **ZMĚNU Č.1/2004**. Náš tým rozšířili, jako zodp.



Nahoře: Stav výstavby KIZ Nová Hospoda v r. 2004 - jako první tam, přímo u exitu 128 u osady Nová Hospoda, vyrostla výrobní a logistická hala spol. Ideal Automotive Bor, s.r.o. **Vpravo:** Z téhož roku **změna regulačního plánu Z1**. Původní členění funkční plochy na malé pozemky „at quadratum“, bylo nahrazeno zcela volnou kompozicí pro méně limitované regulativy využití. Jen rybníků ubývá.



architekti, také moji dva mladší synové, tehdy studenti a dnes *ing. arch. Jan Trávníček* a *arch. Jakub Trávníček*. V té době už na naší KIZ Nová Hospoda byla první investice, a sice v její menší části na východ od silnice I. třídy kolmé k dálnici u osady Nová Hospoda. Šlo částečně o výrobní a částečně logistickou halu společnosti Ideal Automotive Bor, s.r.o. Tou začal rozvoj naší komerčně industriální zóny. Na ni navázalo naše uvolnění užitné funkční plochy celé KIZ s ponecháním jen základního komunikačního obslužného řešení. Princip vějířového uspořádání ovšem zůstává, vč. ponechání kompozičního akcentu, zalesněného návrší na SZ a nedaleko křižovatky - nad Exitem 128. Změna č.1. byla odevzdaná 9.4.2004 a tato změna Z1 vstoupila v platnost ještě tentýž rok. Asi o 2 roky později jsme byli konzultováni se záměrem společnosti CTPark BOR pro niž projektovou dokumentaci připravovali kolegové z Bohemiaplan, s.r.o. z Plzně. Naše KIZ je dnes zahrnuta do dnešního platného ÚP města, v současnosti zpracované kolegy ze spol. T - Plan, s.r.o. z Prahy.



2019 – dnešní komerčně industriální zóna se zástavbou i v levé části od silnice I/ 21.



Naše KIZ přestala logicky platit se změnou Z3 nově **Územního plánu města Bor z 25. 7. 2018**, protože do Územního plánu byla naše KIZ převzata a rozšířena. Jen naše dříve schválené travnaté letiště vypadlo. No je to škoda, ale asi jen pro mě.

V Praze v červenci 2019

Ing. arch. Doc. Jaroslav Trávníček
STUDIO A.J.T PRAHA s.r.o.