

Potenciál hanáckých usedlostí pro nezemědělské podnikání

Ing. arch. Pavel Kolářek
Doc. Ing. Ivana Žabičková CSc.
Ústav stavitelství, FA VUT Brno

Rekonverze hanáckých zemědělských usedlostí na nové využití skrývá velký potenciál pro rozvoj vesnic na střední Moravě. Je ověřována slučitelnost podnikání s trvalým bydlením. Na příkladech jsou ukázány klady a zápory a stanoveny limity těchto rekonverzí.

Klíčová slova: Haná, rekonverze, rodinný dům, zemědělská usedlost, podnikání

1 Současný stav

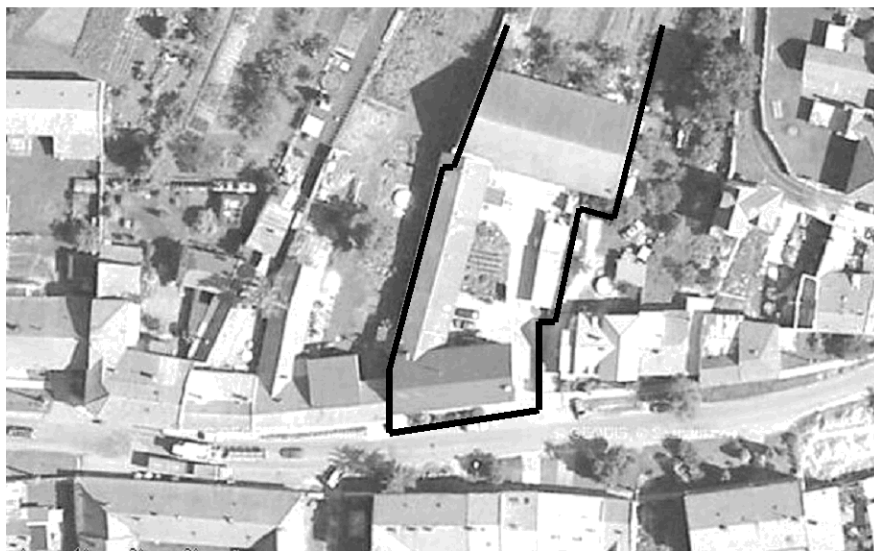
1.1 Úvod

Zemědělská usedlost – grunt je základním stavebním kamenem urbanistické struktury hanácké vesnice. Její koncept se vyvinul z podunajského typu domu. Vývojově dosáhl tento stavební typ svého vrcholu na přelomu 19. a 20. století. Její půdorysný tvar odpovídá písmenu U otočenému o 90°. Spojováním usedlostí vzniká uzavřená urbanistická struktura. Obytná část je situována v křídle orientovaném do ulice. Uliční fasáda byla reprezentativní částí usedlosti. Části hospodářské jsou situovány ve křídlech dvorních. Vjezd do dvora je průjezdem umístěným na okraji nebo uprostřed obytného křídla.

Využití hospodářských traktů se od poloviny 20. století trvale snižuje. Částečnou náhradou za zemědělské využití jsou provozovny pro drobné podnikání. Pokud se jedná o kombinaci podnikání a rodinného bydlení, ponechává se původní koncept, kdy uliční část slouží bydlení a dvorní trakty slouží podnikání. Zde dochází ke konfliktu 2 různých funkcí – bydlení a podnikání (výroba, obchod, doprava atd.).

1.2 Příklad

Na příkladu provozovny řeznictví v Bílovicích (okres Prostějov) si můžeme ukázat zásadní nevýhody tradičního konceptu. Většina obytných místností je tak jako u ostatních usedlostí orientována do ulice. Ulice v tomto místě neposkytuje žádnou výraznější kvalitu. Nedostatečná šířka, neexistence zeleného pásu, využívání pro příležitostné a trvalé parkování jsou zásadními nedostatky. Rovněž se zde vyskytuje problém známý ze všech hanáckých vesnic, kterým je chodník vedoucí přímo vedle fasády kombinovaný s nízkým okenním parapetem. Dvůr, který by měl být nositelem kvality bydlení v zemědělské usedlosti, slouží jako přístupový prostor k provozovně. Pro odpočinkový a rekreační prostor zde není místo. Bydlení má tedy charakter bydlení v bytovém domě nižší kvality. V hospodářských traktech je umístěna prodejna a výroba. Dvůr slouží jako poloveřejný průchod k prodejně a manipulační plocha pro dopravu. Z hlediska provozního je problémem konflikt pěší a příležitostné automobilové dopravy a složitější vjezdové podmínky. Z hlediska marketingového je nevýhodné umístění prodejny ve dvoře, kde je pro okolo jdoucí nebo jedoucí neviditelná.



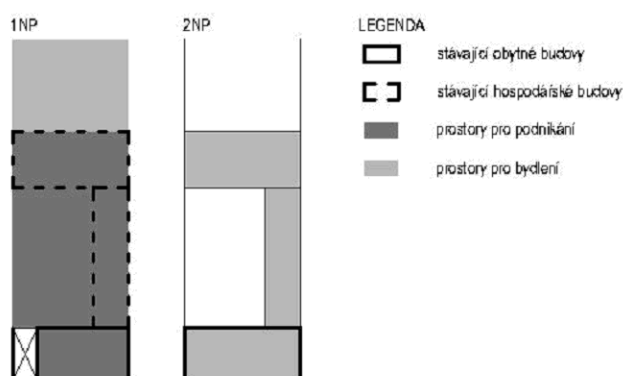
Letecký snímek území [1] Mapy.cz

2 Potenciál

Stávající koncepce rodinných usedlostí je poplatná době vzniku. Perspektivnost těchto domů spočívá v možnosti uzpůsobit je moderní koncepci, kdy je v obytné části kladen důraz na soukromí a části pro podnikání je důležitý dobrý přístup. Následující možnosti zónování neřeší plošné nároky ani funkční a dispoziční požadavky podnikatelských provozoven.

2.1 Zónování vertikální

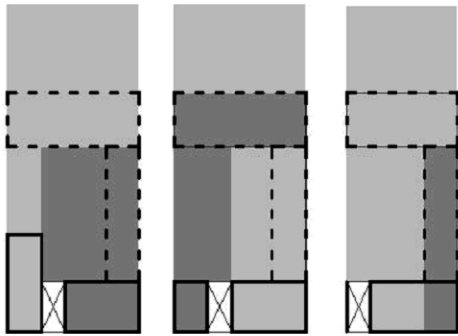
Vertikální zónování je vhodné pro patrové usedlosti při potřebě rozsáhlých ploch k podnikání. K podnikání je možné využít celého 1. nadzemního podlaží včetně dvora. Bydlení je umístěno ve 2. nadzemním podlaží. Vnější rekreační zóna pro funkci bydlení je umístěna v úrovni 2. nadzemního podlaží.



Schématiké půdorysy, legenda

2.2 Zónování příčné

Zónování příčné je velmi výhodné pro objekty s průjezdem uprostřed dispozice. Výhodou je možnost využití dvora pro potřeby podnikání a zároveň propojení jak obytné, tak i podnikatelské části s ulicí.

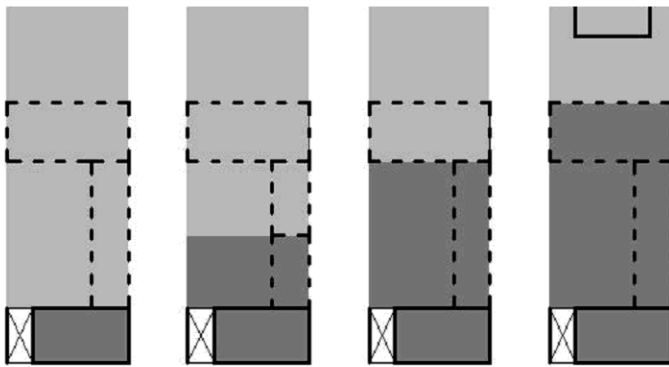


Schématické půdorysy

2.3 Zónování podélné

Zónování podélné

Zónování podélné je nejjednodušejí aplikovatelným případem na většinu usedlostí. Nevýhodou tohoto konceptu je odtržení obytné části od veřejného uličního života. Umožňuje velkou variabilitu plochy pro podnikání.



Schématické půdorysy

3 Literatura

[1] Letecké snímky – www.mapy.cz