

Zápis z jednání Komise pro výstavbu a územní plánování a investice

ze dne 11.2.2015 v 18:00,

které se konalo v kulturním sále objektu DPS

Přítomní členové komise:

Petr Borecký (starosta města Úvaly a předseda komise),

Vítězslav Pokorný, Ing. arch. Martina Bredová, Ing. Michal Breda, Bc. Jan Němec,

Ing. Ivan Černý, Ing. Petr Kytlica, Miloslav Kolařík, Ing. Radek Netušil

Nepřítomní/omluvení členové komise:

MUDr. Jan Šťastný MBA, Ing. Roman Krásný, Ing. Jiří Vosecký

Přítomní hosté:

Michal Engelthaler a pan Benda za společnost Censeo, s.r.o.

Daniel Urban za společnost Nanette, s.r.o.

Další přítomní:

Bc. Petr Matura – Odbor investic a dopravy

Zbyněk Mach – Odbor investic a dopravy

Na zasedání byly projednány body týkající se výstavby, územního plánování a investic ve městě Úvaly.

Jednotlivé body jednání:

Dostavba rodinných domů v lokalitě Výpustek

- Zástupci společnosti Censeo, s.r.o. představili členům komise svou prezentaci s návrhem dostavby rodinných domů v lokalitě Výpustek od společnosti Exafin, uzavřený investiční fond, a.s. V současné době v této lokalitě společnost Censeo, s.r.o.

již dokončuje výstavbu 36 řadových rodinných domů a ráda by ve výstavbě pokračovala na dalším pozemku v lokalitě Výпустek. Jími plánovaná výstavba by se dotkla parcel číslo 1717/4, 1717/5, 2248/1a, 3548/1 (všechny dotčené parcely jsou v katastrálním území města Úvaly) a zahrnovala by výstavbu 63 rodinných domů, 8 dvojdomů a jednoho solitéru. Celkem by se mělo jednat o výstavu 80 domů. Celková plocha využití lokality v návrhu společnosti Exafin činí 41 517 m².

- Pan Michal Engelthaler uvedl, že z celkové výměry zabírají soukromé parcely 24 761 m², veřejné plochy 11 045 m² a komunikace 5 711 m². Zároveň uvedl, že předložený návrh by měl být navazující na současný projekt realizovaný společností Censeo.
- V bodu komunikační sítě prezentovaného projektu uvedl pan Engelthaler, že byla vyvinuta snaha navázat na stávající komunikace a také pokus, o co nejmenší zatížení komunikační sítě v lokalitě.
- Pan Ing. Michal Breda vznesl dotaz, zda bylo plánované napojení komunikační sítě projektu na ulici Jirenská (silnice 101) odsouhlaseno Policií ČR a to z důvodu malé vzdálenosti mezi jednotlivými křižovatkami.
- Pan Engelthaler uvedl, že toto napojení na silnici 101 (Jirenská) s Policií ČR dosud nekonzultovali. Projednané jej ale v tuto chvíli mají s KSÚS. Dále uvedl, že napojení ze silnice 101 mělo být již kdysi využito jako příjezd na stávající stavbu a jako jediný odpůrce tohoto řešení byla Správa komunikací. Zároveň ale přiznal, že záležitost je samozřejmě důležitá s Policií ČR projednat.
- Pan Miloslav Kolařík reagoval připomínkou, že obdobnou koncepci prezentovaného projektu již viděl v provedení od společnosti Canaba. Panu Kolaříkovi se nelíbila vysoká koncentrace rodinných domků na relativně malém prostoru (celkem 80 domů) a dále řešení komunikační sítě.
- Paní Ing. Arch. Bredová upozornila, že hustota řadových domů je v rozporu s plánovaným územním plánem.
- Pan Kolařík se dále dotázal na řešení dešťové kanalizace v konceptu.
- Pan Engelthaler reagoval na připomínku tím, že prostor prezentovaného konceptu se snažili využít dle možností, které tento pozemek nabízí. K vysoké koncentraci rodinných domů uvedl, že co se týče šíře domů, vycházejí z osvědčené šíře 6,5 m. Tato šíře se již osvědčila v předchozích projektech a dle slov pana Engelthalera je i oblíbená a proto nevidí důvod, proč by se neměli domy z konceptu dobře prodávat. V nynější verzi projektu se snaží vyhnout dlouhým řadám domů (původně 12 domů v řadě, nově nejvíce 5 domů).
- K dotazu na řešení dešťové kanalizace odpověděl pan Engelthaler, že v konceptu dešťová kanalizace řešená bude, ale blíže problematiku zatím neřešil. Její plánované napojení na stávající dešťovou kanalizaci by mělo být do ulice Rašínova, ale je obtížné a komplikované. Z informací, které obdržel od pana Ing. Vachty (zpracovatel projektové dokumentace na rekonstrukci ulice Rašínova) je zřejmé, že poloha dešťové kanalizace ve zmíněné ulici není zcela jistá. Pan Kolařík uvedl, že v předchozích studiích bylo odvodnění řešeno např. prostřednictvím jezírka, které by plnilo funkci retenční nádrže, z které by po té byl přepadem řešen mírný nátok do dešťové kanalizace.

Pan Engelthaler k návrhu dodal, že v této problematice není zcela zběhlý a řešil by ji formou projektu prostřednictvím odborníka.

- Další dotaz byl vznesen panem Vítězslavem Pokorným k problematice zeleně v konceptu. Pan Pokorný uvedl, že v plánu je příliš málo zeleně a zda společnost Censeo počítá s projektováním zeleně v ulicích.
- Pan Engelthaler argumentoval dotaz tím, že v tuto chvíli je ještě brzy na takový závěr a zezeň v představeném konceptu je řešena stejně jak například byla navrhována v roce 2007 v Palackého ulici.
- Pan Pokorný ale reagoval tak, že mu skutečně vadí vysoké zahuštění mezi domy, které je na poměry v Úvalech nezvyklé. Dle jeho slov jsou domy malé s minimální zahradou, kde se ještě zaparkováním vozidel v zahradách domů ukazuje, jak malý prostor je zeleni dán.
- Pan Engelthaler odpověděl, že téměř jeden hektar tvoří v konceptu zezeň.
- Pan Ing. Ivan Černý navázal na předchozí diskuzi o řešení likvidace dešťových vod a napojení komunikační sítě s názorem o přehodnocení celé koncepce projektu. V Prvé řadě, jak uvedl, je třeba řešit dopravní situaci, aby se nestala bezvýhodnou. Pan inženýr se hlavně obává nárůstu dopravního zatížení křižovatky ulic Jirenská, Rašínova, Šafaříkova a Klostermannova. Napojení další ulice by bylo, jak zmiňuje, katastrofální a to i z pohledu norem, kde je situace neřešitelná. K likvidaci dešťových vod upozornil pan Ing. Černý na problém vyústění dešťové kanalizace v lokalitě kdesi v přílehlém kraji klánovického lesa. Díky tomuto vyústění se lokalita stala již teď silně bažinatou a pan inženýr se obává, že další nátok je pro lokalitu neúnosný. A to už jen díky jílovému podloží v celé oblasti. Teprve až po zhodnocení těchto faktorů by uvažoval o celkovém reálném počtu domů, které je možné v lokalitě vystavět.
- Panu inženýru Černému bylo odpovězeno, že společnost Censeo, s.r.o. projekt v lokalitě zpracovala narychlo během měsíce a vycházela z předložených podkladů.
- Pan Ing. Petr Kytlica odmítl uzavření této lokality zástavbou vůči Klánovickému lesu, který by měl zůstat podle jeho slov klidovou zónou. Situaci si pan Ing. Kytlica přenesl do orto-foto mapy a z ní je patrné nepřiměřené nahuštění obydlí v lokalitě. Zároveň uvádí, že domy jsou podle této koncepce lokality neprodejně vzhledem k orientaci světových stran a oslunění lokality. Z demografického výhledu, prezentovaného panem inženýrem Kytlicou by do roku 2020 byl nárůst o 15 míst v mateřské školce a přibližně o 20 míst v základní škole. A s takovými údaji je do budoucna v projektu počítat. Koncept je tak podle něj předimenzovaný a ekonomicky tlačený.
- Zástupci společnosti Censeo připustili špatnou situaci severně orientovaných pozemků. Jejich prodeje se ale neobávají.
- Závěrem uvedl pan starosta, že spolupráce s takovýmito společnostmi je pro město partnerskou záležitostí, ale musí být pro obě strany nějakým způsobem výhodná. Což tento koncept nenabízí.

Usnesení:

Komise pro výstavbu, územní plánování a investice nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Výpustek předloženou společností Censeo, s.r.o. dne 11.2.2015 na zasedání komise.

Komise požaduje:

- a) Snížení navrženého počtu řadových domů na úroveň požadovanou návrhem územního plánu.
- b) Předložení návrhu a řešení likvidace dešťových vod v lokalitě.
- c) Vyřešení veřejných prostor.
- d) Vyřešení dopravní obslužnosti lokality bez navýšení stávající zástavby.
- e) Rozšíření pouličních prostorů o veřejnou zeleň a prostorů pro separovaný odpad.

Výsledek hlasování:

Pro: 7

Proti: 0

Zdrželo se: 2

Využití pozemků mezi komunikací II/101, tokem Výmoly a obcí Horoušánky

- Pan Daniel Urban uvedl členům komise svůj návrh projektu na využití pozemků mezi komunikací II/101, tokem Výmoly a obcí Horoušánky.
- Presentovaný projekt počítá s 95% zalesnění celé lokality (výměra celé lokality je 20 ha) a s následnou výstavbou 80 energeticky nezávislých domků (na jeden dům připadají cca. 2 ha zeleně).
- Zeleň by měla být prakticky průchozí
- Pan Urban čerpal inspiraci projektu ve Skandinávii.
- Projekt by měl do budoucna přinést „zelený obchvat“ města Úvaly
- V současné době ještě nemá pan Urban dořešené všechny majetkové vztahy na dotčených pozemcích. Nic méně ale s majiteli pozemků nadále jedná.
- Pan Urban počítá v koncepci i se zapojením plánované cyklostezky v oblasti.
- Náklady na údržbu lesa a komunikací v lokalitě by chtěl pan Urban řešit jistou formou měsíčního nájemného. Lidé by tak měli v lokalitě kupovat pouze pozemek a nikoliv les.
- Komunikace by měli být řešeny alespoň polozasakovacím systémem. Pan Urban odmítá využití asfaltových cest v lokalitě.
- Pan starosta se v obavě o ekonomiku projektu pana Urbana dotázal, jakým způsobem by měl být projekt financován a jaké jsou celkové náklady projektu.
- Financování projektu by mělo být hrazeno z investičních fondů, s kterými pan Urban spolupracuje.
- Pan Urban uvedl, že výhodou konceptu je v první řadě vysazení lesa, který by případně zůstal v majetku města i přes neuskutečnění výstavby. Vychází z myšlenky, že by pozemek byl v územním plánu využit jako les. A tím pádem by se stal celý pozemek „nedotknutelným“ pro případnou jinou výstavbu, která by mohla naopak lokalitě uškodit

- Komise se shodla na potřebě územní studie pro lokalitu a zhodnocení funkce využití.
- Pan předseda uzavřel diskuzi k bodu tím, že v této fázi se jedná o jistou vizi, na které je třeba ještě dále pracovat. Jednotliví členové komise se na zasedání prozatím rozhodli umožnit pokračovat panu Urbanovi v předloženém konceptu.

Usnesení:

Komise pro výstavbu, územní plánování a investice bere na vědomí projekt předložený panem Danielem Urbanem na jednání dne 11.2.2015 v podobě prezentované ateliérem Štulc a předloží jej k dalšímu projednání v orgánech města Úvaly.

Výsledek hlasování:

Pro: 9

Proti: 0

Zdrželo se: 0

Schodiště Kladská – Dobročovická

- Panem starostou, byla předložena komisi studie od pana Ing. Tomáše Hockeho na rekonstrukci schodiště mezi ulicemi Kladská a Dobročovická a to ve třech variantách.
- Náklady na rekonstrukci se pohybují v rozmezí 500 až 700 tisíc korun
- Pan starosta uvedl, že současné schodiště mezi jmenovanými ulicemi je málo frekventované a projekt společně se samotnou výstavbou nákladný. Dle slov pana předsedy si město Úvaly v tuto chvíli nemůže takovouto investici dovolit.
- Členové komise se naopak shodli na nutnosti řešení cesty pro pěší
- Komise s ohledem na výši nákladů nedoporučuje realizaci rekonstrukce schodiště mezi ulicemi Kladská a Dobročovická.

Usnesení:

Komise pro výstavbu, územní plánování a investice s ohledem na výši investičních nákladů k poměru na využití rekonstruovaného schodiště nedoporučuje schodiště v Kladské ulici rekonstruovat dle projektu od Ing. Arch. Tomáše Hockeho. Komise naopak doporučuje vyřešení cesty pro pěší podél rybníku Fabrák v úseku Bulharská, Dobročovická a dále komise doporučuje dořešit přístup pro pěší v úseku Dobročovická, rybník Fabrák až silnice I/12.

Výsledek hlasování:

Pro: 9

Proti: 0

Zdrželo se: 0

Vzdělávací centrum pro děti, mládež a dospělé v č.p. 18

- Pan Vítězslav Pokorný ve stručnosti uvedl, že smyslem prvního jednání pracovní skupiny, která se zabývá projektem Vzdělávacího centra v č.p. 18 bylo ujasnění si

prvního zadání vzhledu architektům s připojenými představami a nápady členů pracovní skupiny v maximální možné míře.

- Záležitost byla předána panu Ing. Arch. Hofmanovi k posouzení reálnosti přednesených záměru pracovní skupiny. Jak pan Pokorný uvedl, posudek od pana Hofmana zatím k dispozici není, a proto není možné se v tuto chvíli záležitost dále zabývat.
- Pan Pokorný doporučil komisi prozatímní seznámení s návrhy pracovní skupiny Vzdělávacího centra pro děti, mládež a dospělé.
- Pan starosta členům komise vysvětlil, že materiál je pouze informativní. Až na základě výstupu od Ing. Hofmana bude jasnější skutečné reálné využití prostor v rámci Vzdělávacího centra.
- Pan Pokorný uvedl, že prozatímní návrh počítá s rozdělením na etapy. V první etapě by mělo být řešeno umístění Městské knihovny a ve druhé pak další rozšíření v rámci vzdělávacího centra pro děti, mládež a dospělé.

Usnesení:

Komise pro výstavbu, územní plánování a investice bere na vědomí informaci o jednání pracovní skupiny ve věci Vzdělávacího centra pro děti, mládež a dospělé v č.p. 18

Výsledek hlasování:

Pro: 9

Proti: 0

Zdrželo se: 0

Během zasedání byly projednány i tyto body:

Pasport a koncept komunikací ve městě Úvaly

- Podklady byly uloženy Bc. Petrem Maturou a jsou k dispozici na stránkách uloz.to
- Jedná se o koncept zpracovaný firmou Eurovia v rámci řešení rekonstrukce komunikací ve městě Úvaly
- Pan starosta požádal členy o prostudování materiálu do termínu zasedání příští komise.

Rekonstrukce náměstí Arnošta z Pardubic a Husovy ulice

- 2.3.2015 se uskuteční veřejná diskuse k tomuto projektu
- Pan starosta požaduje po členech komise prostudování materiálu do termínu příští komise.

Železniční koridor Praha - Běchovice

- Pan starosta seznámil členy komise s tím, že po dobu od 3.3.2015 do poloviny Července 2015 bude úplně uzavřen železniční přejezd a průjezd pod železničním mostem v ulici Na Spojce z důvodu rekonstrukce tohoto mostu. Otevřen bude podchod a to z ulice Jiráskova do ulice Vydrova po celou dobu uzavírky
- Souběžně s rekonstrukcí ulice Na Spojce bude probíhat od Února a března stavba přístupu z ulice Husova v ulici Pod Tratí a stavba protihlukových stěn.
- Pan starosta také vysvětlil řešení vedení dopravy během uzavírky. Zmínil, že lidé mohou využít objízdnu trasu vedenou ulicemi Škvorecká, Dobročovická, Komenského a Havlíčkova. S tím, že ulice Havlíčkova bude v tu dobu celá zjednosměrněná a to ve směru od Nerudovy k Pražské ulici. Náměstí Arnošta z Pardubic se stane slepou ulicí. Na okrajích města budou vyznačeny objízdny trasy.
- Do ulic v oblasti pod nádražím bude umístěno přenosné značení zákazu stání. Důvodem je obava z nárůstu parkujících vozidel v této oblasti během uzavírky.

Voda a kanalizace

- Pan starosta zašle členům komise prezentace k prostudování do příštího zasedání komise

Zapsal: Zbyněk Mach

Ověřil: Petr Borecký, předseda komise