



Zápis z jednání Komise pro výstavbu, územní plánování a investice

Zápis č. 3/ 2017

Termín	:	17.5.2017, 17.00 hod
Místo	:	Kulturní sál objektu DPS, náměstí Svobody, Úvaly
Rozdělovník	:	členové komise, členové rady města, tajemník městského úřadu
Přítomní členové	:	Petr Borecký (starosta města Úvaly a předseda komise pro výstavbu, územního plánování a investic), Ing. Peter Kytlica, Ing. Jan Černý, Ing. Ivan Černý
Omluveni	:	Dr. Vítězslav Pokorný, Ing. arch. Martina Bredová, MUDr. Jan Šťastný, Miloslav Kolařík, Bc. Jan Němec, Ing. Jiří Vosecký, Ing. Radek Netušil
Nepřítomní členové	:	Ing. Roman Krásný, Ing. Michal Breda,
Host	:	Tereza Ditrychová, Petr Lein, Tomáš Ditrych, Ing. arch. David Kraus, Gabriela Leinová, Ing. Milan Šmíd, Zdeněk Dohnálek
Zapisovatel	:	Anežka Růžičková

Stav přítomných

V 17.10 hod byli přítomni 4 členové komise, zasedání bylo oficiálně zahájeno.

Program jednání

Pan Borecký přivítal přítomné a v 17.10 hod zahájil jednání komise pro výstavbu, územní plánování. V tuto chvíli byli přítomni 4 členové. Komise není usnášeníschopná. Pan Borecký seznámil přítomné s programem jednání.

bod předmět

č.

- 1 Žádost o výjimku ze stavební uzávěry pro pozemky parc. č. 3348/22, 3348/24, 3348/25 v k. ú. Úvaly u Prahy
- 2 Nová zástavba – lokalita Zálesí
- 3 Rekonstrukce koupaliště
- 4 Nachlingerův park
- 5 Rekonstrukce komunikace v ulici Podhájí
- 6 Bytové domy Úvaly – náměstí Svobody
- 7 Ideové návrhy architekta města na oživení oblastí Fabrák, stará ČOV Horoušany a lávka přes Výmolu

1) Žádost o výjimku ze stavební uzávěry pro pozemky parc. č. 3348/22, 3348/24, 3348/25 v k. ú. Úvaly u Prahy

Pan Borecký zahájil první bod jednání ve věci žádosti o výjimku ze stavební uzávěry pro pozemky parc. č. 3348/22, 3348/24, 3348/25 v k. ú. Úvaly u Prahy v lokalitě U Horoušánek. Jedná se o pozemky na levé straně podél silnice třetí třídy č. 10164 směrem na Horoušánky. Po pravé straně je existující zástavba – Glucmanova, Šámalova, Tygridova. Naproti jsou pozemky, které jsou vlastnictví rodiny Leinových, na kterých chtějí majitelé pozemků stavět. Na celou lokalitu včetně těchto pozemků je vyhlášena v tuto chvíli stavební uzávěra. Pan Lein požádal o výjimku ze stavební uzávěry s tím, aby tam mohl stavět rodinný dům, novostavba navazuje na silnici č. III/10164. Stavební uzávěra souvisí s přípravou nového územního plánu na základě projednávání stávajícího územního plánu se Středočeským krajem. Pro schválení nového územního plánu Středočeský kraj požaduje redukci výstavby včetně této plochy. Návrh územního plánu – plocha vedle biokoridoru. Rada města nedoporučuje povolit zástavbu v této lokalitě. Zastupitelstvo města požaduje, aby se k této situaci také vyjádřila komise pro výstavbu, územního plánu a investice a aby dala doporučení, jak v této záležitosti dále postupovat. Dále byla tato situace projednána s panem Ing. arch. Vavříkem, který zpracovává nový územní plán a také nedoporučuje, aby zde byla udělena výjimka. Pokud by nastala situace, že by město trvalo na povolení, kraj nevydává souhlasné stanovisko. Možnosti:

1. trvat, že nebude povolena výstavba v této oblasti,
2. odsouhlasit výstavbu v této lokalitě po splnění technických podmínek, město rozhodne, zda bude celá lokalita zastavěna + město bude muset případně redukovat zastavitelné území někde jinde.

Pan Borecký předal slovo panu Leinovi.

Pan Lein: pozemky byly koupeny v roce 2002. V té době byla jiná situace. Současný územní plán je platný. V okolí se staví – Jirny, naproti přes silnici. Biokoridor je mimo. Není důvod, proč by se nemohlo stavět. Parcely jsou zakresleny, a proč se tedy nekomunikovalo s námi dříve. Dozvídáme se to na poslední chvíli.

Pan Borecký: stavební uzávěra v této lokalitě byla zveřejněna na webu města.

Pan Lein: bylo špatně zveřejněno. Bylo to na vývěsce, která byla zamrzlá. Webové stránky nefungovaly. Kdybychom nedostali informaci od právního zástupce majitele jiné nemovitosti o této situaci nevíme.

Pan Borecký: bylo zveřejněno řádně dle zákona.

Pan Lein: přehrajte si záznam, kde bylo napadnuto, že to nebylo zveřejněno dle zákona.

Pan Borecký: nevím, že bylo něco napadnuto.

Pan Lein: proto se nedalo ani včas odvolat.

Paní Leinová: už proběhly nějaké finance do tohoto záměru. Pro nás je to ztráta.

Pan Borecký: nelze vyhovět všem. Nelze řešit jednotlivé pozemky. Musí se k této lokalitě postavit jako celku. Pokud se vydá výjimka ze stavební uzávěry, tak se bude muset vydat výjimka pro celou lokalitu.

Paní Leinová: paní Polákové výjimka byla vydána.

Pan Borecký: ano, ale jedná se o území, které navazuje na stávající zástavbu a je zde komunikace, která navazuje na ulici Tygridova. Vaše pozemky jsou vedle přes silnici, jedná se o rozšiřování dál do pole.

Pan Lein: firma zasahuje do zeleného koridoru.

Pan Borecký: plánovací smlouva.

Paní Leinová: naše zástavba je menší než ostatní větší zástavby, které jsou zvýhodněny.

Pan Lein: pořád se řeší, že nestačí parkoviště na nádraží, tak tady se to povolí a dva domy vadí.

Pan Borecký: nejedná se o zvýhodnění. Neřeší se jen Váš dům, ale celá zástavba.

Pan Lein: pozemky byly koupeny jako stavební, jednalo se se stavebním úřadem, jelikož se to kupovalo na úvěr, banka chtěla povolení je povolený vjezd a teď je to všechno pryč. Veškeré investice – projekt, sítě. Vše je to zaplacené.

Pan Borecký: jedná se o pozemky, které jsou stavební, ale 18 let se tam nestavělo. Město musí řešit kompletní lokalitu. Pokud bude povolena tato novostavba, musí se vše zastavět a s tím souvisí další věci – školka, škola, parkoviště, doprava atd. Jsou dvě možnosti 1. stavební uzávěru nechat, 2. zrušit stavební uzávěru – jelikož byly vynaloženy nějaké peníze s tím, ale zvýší se příspěvky stavebníků na infrastrukturu města, aby bylo možné zajistit služby.

Pan Ditrych: dva roky před uzávěrou by byla možnost stavět?

Pan Borecký: ano, dva roky před uzávěrou po splnění všech podmínek.

Pan Ditrych: dva roky před uzávěrou proběhla konzultace s paní Ing. arch. Bredovou, která sdělila, že se jedná o záplavovou oblast, že nemůžeme stavět.

Pan Lein: neustálé oddalování. Čekáme 5 let.

Pan Borecký: netuším, co bylo před pěti lety. Tato lokalita má špatné odvodnění, špatnou kapacitu splaškové kanalizace, jelikož obec Horoušánky má problémy s připojováním – nevyhovující kapacita ČOV.

Pan Lein: já mám informace, že mají navyšovat kapacitu.

Pan Borecký: ano, ale ČOV ještě není rozšířena.

Pan Ditrych: biokoridor?

Pan Borecký: pole.

Pan Ditrych: takže budeme platit zemědělskou daň?

Pan Borecký: Váš pozemek nezasahuje do biokoridoru.

Pan Lein: zástavba naproti našemu pozemku Vám zatíží kapacitu, ne plocha u nás. V Jirnech je také pozvolný nárůst.

Pan Borecký: za pár let bude rovněž více domů. je nutné jasně říct, jak se k této problematice postavít.

Ing. Jan Černý: jaké kroky a náklady byly provedeny? Koupě a teď projektová příprava?

Pan Lein: koupě pozemku, zatrubněný vjezd, projektová dokumentace na oba rodinné domy, projektová dokumentace na inženýrské sítě.

Ing. Kytlica: koupě jako stavební pozemek?

Pan Lein: ano.

Ing. Kytlica: ve Vsetíně se stalo totéž – město nabídlo jiný pozemek. Taková možnost tu není?

Pan Borecký: na Vinici je také uzávěra, Radlická čtvrť – uzávěra, za pozemkem pana Leina také uzávěra.

Ing. Kytlica: firma JAROREAL také staví a neřeší to kapacitu splaškové kanalizace, dopravu, parkování atd. Město by mělo pomoci. V novém územním plánu – nezastavitelné území. Oni kupovali stavební pozemek za cenu stavebního pozemku a mají doklady a i banka dala úvěr. Pokud by to šlo k soudu, špatné pro město.

Pan Borecký: judikatura neexistuje, nebyl rozhodnut žádný případ v této záležitosti. V tuto chvíli nelze říci, jak by to skončilo. Výměna za jiný pozemek – pokud by se jednalo s panem Leinem o tomto postupu, budou pak chtít všichni tento krok.

Ing. Kytlica: oni to koupili jako stavební parcelu.

Pan Borecký: to i developneři.

Pan Lein: pozemky jsou také rozparcelovány.

Ing. Jan Černý: to nehraje žádnou roli.

Pan Borecký: 1. zruší se stavební uzávěra pro celé území, 2. trvat na stavební uzávěře celého území.

Ing. arch. Kraus: z lidského pohledu, tato debata měla proběhnout v době, kdy se řešil územní plán, proč se dělá tato uzávěra – na to by měl odpovědět pan Ing. arch. Vavřík.

Ing. Jan Černý: Středočeský kraj zamítne.

Pan Lein: Středočeský kraj se vyjádřil k tomuto záměru kladně, stanovisko ze dne 4.5.2015, odbor životního prostředí a územního rozvoje. Jedná se o lokalitu Z58H. Zmiňované parcely jsou k odsouhlasení.

Ing. Jan Černý: povolila by se pouze jedna řada podél silnice?

Pan Borecký: těžko pak odůvodnit, proč pak zbytek lokality nezastavět. Třetí pozemek nesousedí se silnicí.

Ing. Jan Černý: víte o někom, kdo je v takovéto fázi připravenosti?

Pan Lein: my jsme schopni do 14 dnů zažádat o vydání stavebního povolení.

Ing. Jan Černý: komise může říct názory, ale ve finále pokud kraj nařídí redukci ploch k zastavěnosti, tak tato plocha je logická.

Pan Lein: ale mám kladné stanovisko kraje.

Pan Borecký: ale to řeší jiné orgány.

Pan Ditrych: je nutné rozhodnutí.

Pan Borecký: požádat pana Ing. arch. Vavříka ohledně jednání na kraji, aby bylo k tomuto vyjádření, zda bude na tuto lokalitu uzávěra nebo ne. Kraj požaduje redukci. Může být pouze pruh u silnice a pak uzávěra.

Pan Lein: v této lokalitě se staví (navazuje na obec) a schvaluje se zástavba, kde se nestaví, proto kraj chce redukci.

Pan Borecký: buď vše k výstavbě, ale bude chybět infrastruktura a služby. Co členové komise?

Ing. Ivan Černý: v prvotním územním plánu byla zástavba v roce asi 1995, dále se dělala ulice Tygridova – hranice, kde dá stavět a které bylo v rezervě. Developner – napravo od silnice směrem na Horoušánky – podmínka pro zpracování územního plánu zóny. Další pozemky (pozemky pana Leina) – to nejsou původní pozemky, ale parcely dle schválené původní dokumentace. Toto se odehrálo v roce cca 2000. Kraj vyjadřoval, že město má redukovat, tehdy bylo odesláno, že na plochách se začalo něco dít a vlastníci mají nárok na náhradu. Na to kraj neodpověděl. Nevím, zda ostatní udělali kroky jako rodina Leinova – udělat dělítko, že oni udělali tyto kroky a ty ostatní ne. Když dojde k soudnímu sporu, aby město platilo náhradu – na poradu s právníkem. Přiklánět se ke kompenzaci pozemku někde jinde v nějaké míře. Spíše nestavět, ale jsou udělány kroky. Pokud město vyhoví, budou další žadatele.

Ing. arch. Kraus: pokud se to kupovalo jako stavební pozemek, jedná se o selhání státní správy. Je asi možné argumentovat, kdo má vyjádření a kdo ne. Standartní proces je, že se má spojit majitel. Pro náhradu.

Pan Borecký: šlo to vyhláškou.

Ing. Kytlica: nahradit jiným pozemkem, koupili stavební parcelu, ale ostatní pole. Nedokážu říct, zda stavět nebo ne – tak konkrétně neznám. Jednu řadu nechat zastavěnou, dokážu si představit.

Ing. Jan Černý: pro jednu řadu. Je otázka, zda by se podařilo rozlišit situaci rodiny Leinových od ostatních, tak náhrada, ale i když je stavební uzávěra může se parcelovat.

Pan Borecký: parcelace nemá vliv. Dokumenty ke stavbě předložili pouze Leinovi.

Ing. Jan Černý: náhrada místo povolení stavby, pokud nikdo jiný má dokumenty.

Text usnesení č. 9/2017		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice: 1. doporučuje nezastavovat plochu nalevo komunikace III/10164 směrem na Horoušánky 2. doporučuje jednat s rodinou Leinových o kompenzaci jiným vhodným stavebním pozemkem		
Pro	3	Usnesení nebylo přijato, z důvodu nedostatečného počtu hlasů
Proti	1	
Zdržel se	0	

Pan Borecký: toto rozhodnutí vhání město do neřešitelné situace. Osobně navrhu zastupitelstvu města rozhodnout o tom, zda bude celá lokalita zastavěna nebo ne. Pokud bude zastupitelstvo města pro, lze uzávěru zrušit. Proti – řešit, co dále. Zastupitelstvo města zasedá dne 22.6.2017.

Ing. Černý: náhrada nebo pruh?

Pan Borecký: náhrada je i finanční otázka.

Pan Lein: varianta, že by se stavělo pouze u silnice, nepřipadá v úvahu?

Pan Borecký: nejde pouze o Vás. Bude projednáno s právními zástupci.

Pan Lein: požaduje výsledek z jednání s právními zástupci.

2) Nová zástavba – lokalita Zálesí

Pan Borecký zahájil druhý bod jednání ve věci nové zástavby – mezi lokalitou Zálesí a Hájovna a předal slovo panu Dohnálkovi, jako zástupci investora.

Ing. Dohnálek: současný územní plán – určeno k obytné zástavbě, jedná se o tři parcely, z toho investor vlastní pozemek parc. č. 3399/1. Další parcely jsou v jednání. Pan Ing. arch. Vavřík požaduje řešit celou lokalitu. Zřejmě se nestihne projednat s vlastníky sousedního pozemku. Proběhl průzkum velikosti parcel v této lokalitě. Průměrná plocha je 816 m². Protáhne se ulice Smrková, která se napojuje na ulici V Zálesí, doplňuje se druhá polovina komunikace Jalovcová a vznikne nová ulice – návrh jména ulice Cedrová. Dvě původní varianty:

- A) střed řešeného území rozdělit na 6 parcel, dětské hřiště není mezi domy, ale je přístupné ze všech stran – v přirozeném těžišti řešeného území. Východní část – dvojdomy. V současné době je dětské hřiště navrženo v místě, které ještě nepatří investorovi. Všechny nové komunikace respektují stávající typy navazujících komunikací v lokalitě, mají identický profil (obousměrná zpevněná komunikace š. 6m) s krajními zatravněnými pásy š. 1,5m), lokálně upravené jako "Obytná zóna". Parcelace vychází ze zastavovací studie. Uliční čára je ve vzdálenosti 6m od hranice pozemků pro možnost parkování před domem.

Popis návrhu řešení:

A/ vilky nebo větší rodinné domy (zastavěná plocha 175 - 250 m²)

B/ rodinné domy (z.p. 125 - 200 m²)

C/ dvojdomy (z.p. dvojdomu 150 - 225 m²)

- B) střed řešeného území rozdělit na 8 parcel, zahutit. V současné době je dětské hřiště navrženo v místě, které ještě nepatří investorovi. Všechny nové komunikace respektují stávající typy navazujících komunikací v lokalitě, mají identický profil (obousměrná zpevněná komunikace š. 6m) s krajními zatravněnými pásy š. 1,5m), lokálně upravené jako "Obytná zóna". Parcelace vychází ze zastavovací studie. Uliční čára je ve vzdálenosti 6m od hranice pozemků pro možnost parkování před domem.

Popis návrhu řešení:

A/ vilky nebo větší rodinné domy (zastavěná plocha 175 - 250 m²)

B/ rodinné domy (z.p. 125 - 200 m²)

C/ dvojdomy (z.p. dvojdomu 150 - 225 m²)

Po konzultaci s panem starostou a městským architektem byla zpracována varianta C).

- C) Všechny nové komunikace respektují stávající. Typy navazujících komunikací v lokalitě, mají identický profil (obousměrná zpevněná komunikace š. 6m) s krajními zatravněnými pásy š. 1,5m), lokálně upravené jako "Obytná zóna". Parcelace vychází ze zastavovací studie. Území vyhrazené pro hřiště a odpočinek je navrženo v místě propojujícím jak stávající tak i navrhovanou zástavbu u silnice II/101.

zástavbu posouvá více do klidové zóny ke Klánovickému lesu. Uliční čára je ve vzdálenosti 6m od hranice pozemků pro možnost parkování před domem.

Popis návrhu řešení:

A/ vilky nebo větší rodinné domy (zastavěná plocha 175 - 250 m²)

B/ rodinné domy (z.p. 125 - 200 m²)

C/ VEŘEJNÝ PROSTOR (hřiště, sportoviště, odpočinek)

Nejdříve zasítovat pozemky a pak prodávat.

Pan Borecký: po dohodě s investorem bude šířka komunikací od plotu k plotu 9,5 m jako ve stávající zástavbě, na kterou se navazuje s tím, že jsou dvě varianty:

- obousměrná komunikace o šířce 6 m, na kterou bude navazovat po obou stranách pas zeleně a parkovací zálivy.

- jednosměrná komunikace o šířce 4 m, na kterou bude navazovat střídavě parkovací zálivy a bude rozšířen veřejný prostor o zeleň na vzrostlé keře a stromy.

Ing. Dohnálek: koncepce řešení dopravy, jednosměrná ulice je výhodnější, více prostoru.

Pan Borecký: součástí výstavby je odvodnění lokality.

Ing. Dohnálek: nepovoleno do strouhy, zasaky přímo do zelených pásů u komunikací. Jednosměrná více prostoru, ale pokud budou vysázeny stromy, tak zasaky nelze.

Pan Borecký: vysoká hladina spodní vody, zasaky nereálné. Řešila stávající lokalita (ulice Tisová, Jedlová, Smrková, Modřínová) a tam je jediné řešení - do kopce vést vodu trubkou do ulice K Hájojně a dál do vodoteče. Pokud nebude povoleno do strouhy, bude pak nutné řešit komplexně celé území. Zasaky nebudou fungovat.

Byl předán kontakt na pana Ing. Vrzáka – provedena důkladně hydrogeologie lokality pro město.

Ing. Dohnálek: město má oddělenou kanalizaci?

Pan Borecký: ano, oddělenou kanalizaci.

Ing. arch. Kraus: pro hustší typ zástavby, ale teď je méně zastavěná plocha. Ulice Jirenská je relativně rušná, z toho důvodu jsem navrhoval vyčlenit plochu vpravo na veřejnou sportovní zelenou část. Silnice co nejširší. Logické, aby silnice navazovala na šířku stávající silnice. Kdyby silnice byla obousměrná, tak zeleně bude méně. Logická snaha investora mít menší pozemky, takže stanovit optimum, co je akceptovatelné pro město a adekvátní pro okolí. Rozumný návrh po nějakých úpravách. Trvat na zeleni. Travní pozemek oplocen 4 m, cca 3 hřiště pro víc věkových kategorií. Pro jednosměrky.

Ing. Jan Černý: nevidím důvod, proč zastavovat v této době.

Pan Borecký: pozemek spojí dvě lokality ve městě.

Ing. Jan Černý: to je pouze argument. Souhlas s panem architektem ve věci jednosměrek a obousměrek, uliční prostor 9,5 m – u Výpustku bylo řečeno, že stačí 8,5 m. Prostor pro hřiště u komunikace – ok, ale majitelé posledního domu by si mohli teoretický stěžovat na to hřiště.

Ing. arch. Kraus: proto návrhy typů hřišť – např. cvičení pro starší děti, nejen pro malé děti.

Ing. Jan Černý: plot?

Ing. Dohnálek: síťovina.

Ing. Jan Černý: neuvažuje se o nějaké zdi?

Pan Borecký: lepší udělat plot se síťoviny a vysázet to zelení, který to oddělí.

Ing. arch. Kraus: urbanisticky bude ta lokalita, krajina lepší, když bude hřiště.

Ing. Jan Černý: majetkově?

Pan Borecký: v tuto chvíli investor chce koupit celou lokalitu, ale záleží na dohodě. Pokud nebude dohoda s vlastníky pozemků, tak by byla zrealizována část, kterou vlastní. Nicméně ta lokalita by s návrhem zástavby nebo uliční sítě jako celek.

Ing. Jan Černý: trvat na tom řešit lokalitu jako celek. Jelikož ten benefit propojit dvě lokality by nebyl naplněn.

Ing. arch. Kraus: udělá se regula na tuto lokalitu jako celek a má tady danou strukturu.

Ing. Jan Černý: chápu, že struktura není problém. I když bude regula, tak stejně se může stát, že nám bude chybět těch 15 m kanalizace.

Ing. arch. Kraus: pokud se udělá regula celku, např. že parcely budou propojeny, tak budoucí kupec přijde k naplánované věci a bude se muset k tomu takto postavit.

Ing. Jan Černý: ano, ale pokud se neudělá celá lokalita, nebude možné propojit kanalizaci do Zálesí.

Ing. Dohnálek: když se zrealizuje tato část lokality s tím, že zde bude dětské hřiště, tak investor, který vlastní ty další pozemky přijde k hotovému – vše bude zasítované a bude zde veřejný prostor.

Pan Borecký: přijatelné zpracování z hlediska určené lokality. Podmínka není odůvodnitelná ani právně, že bude povolena zástavba pouze celé lokality.

Ing. Ivan Černý: pokud se to bude dělat pouze po ulici Cedrovou, tak se tyto dvě lokality nepropojí.

Pan Borecký: ano, ale bude se jednat pouze o 15 m a ne o cca 45 m.

Ing. Ivan Černý: nedokážu říct, pokud investor požádá pouze o tyto 2/3 pozemku, zda to projde. Bylo navrženo zastavit toto území při několikáté změně územního plánu cca v roce 1998. Bylo navrženo celé zastavení území, prošlo to. Později bylo zjištěno, že zde bude veden nadregionální biokoridor, který propojí Klánovický les s údolím Výmoly až k Labi. Středočeský kraj toto nezahrnul do stanoviska. Pozemky, které byly připraveny až po ulici

Jalovcovou, tak ty byly odsouhlaseny. Nejsem si jist, zda není stavební uzávěra. Původní vlastníci těchto pozemků byli naštvaní, ale město muselo nechat prostor pro biokoridor. V současné době biokoridor se vede jinudy, ale stavební uzávěra v roce 2000 zde byla.

Pan Borecký: nevím, zda zde byla stavební uzávěra.

Ing. Ivan Černý: logicky zastavitelné území.

Pan Borecký: město bude řešit koncept dalšího zastavení.

Ing. Kytlica: uliční čára? Pozemky jsou malé.

Ing. Dohnálek: 6 m.

Ing. Kytlica: jsou nějaké regulativy na domy? Přízemí, patro, podkroví?

Ing. Jan Černý: pouze výška budovy. Uliční čára je zde zakreslena, ale není vymahatelná.

Ing. Dohnálek: jelikož město nemá regulační plán, je toto doporučení.

Ing. Kytlica: proti jednosměrné ulici, raději obousměrnou ulici. Když budou jednosměrky, bude problém. A děti si mají hrát pouze na hřišti? Ulice bývaly součástí pozemků. Zatíží to město.

Ing. Dohnálek: v současné době platí nějaká studie, může se změnit na základě našeho návrhu. Nenavyšuje se to, co bylo povoleno.

Ing. Kytlica: chodník co tam vede podél silnice II/101?

Pan Borecký: vede k Zálesí a pak nutno na druhou stranu?

Ing. Kytlica: takže se musí udělat přechod.

Ing. Dohnálek: v současné době není.

Ing. Ivan Černý: bylo řečeno, že zeleň hlukově izoluje – nepočítat s tím, že to takto bude. Tato studie bude závazná i pro dalšího investora nebo může být změna?

Pan Borecký: Nový územní plán řeší min. 800 m² pro pozemek. Ano, mělo by být závazné.

Ing. Ivan Černý: dále zvážit, udělat na konci ulice oratiště, aby se např. hasiči mohli otáčet.

Ing. Jan Černý: nebude to vymahatelné.

Pan Borecký: k parcelaci se vyjadřuje město Úvaly, v této fázi může město vyjadřovat vůli.

Ing. Ivan Černý: rozšířit konec ulice Zálesí z důvodu hasičů.

Ing. Dohnálek: v současné době otáčecí kladivo je.

Pan Borecký: hasiči by potřebovali obratiště.

Ing. Černý: záleží na vzdálenosti od křižovatky, toto není nad 50 m.

Ing. Kytlica: kdo se bude starat o dětské hřiště?

Pan Borecký: město Úvaly.

Text usnesení č. 10/2017		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice: 1) bere na vědomí navrhovaný plán zástavby v lokalitě Zálesí dle varianty „C“ 2) souhlasí s řešením systému ulic formou příčných jednosměrných ulic 3) požaduje řešení parteru veřejné zeleně, tj. 4 m jednosměrná ulice, po obou stranách vzrostlá zeleň		
Pro	2	Usnesení nebylo přijato, z důvodu nedostatečného počtu hlasů
Proti	2	
Zdržel se	0	

Ing. Kytlica: předložit představu, jaký bude typ rodinného domu.

Ing. arch. Kraus: doporučil investorovi, aby lokalitu řešil jako celek s architektem. Doporučit investorovi, aby spolupracoval s architektem.

3) Rekonstrukce koupaliště

Pan Borecký zahájil třetí bod jednání ve věci rekonstrukce koupaliště. Všechny podklady k rekonstrukci koupaliště byly zveřejněny na webových stránkách města. Komise tyto podklady rovněž dostala. Pan Ing. Jan Černý zpracoval jiné varianty. Předal slovo zpracovateli panu Ing. Šmídovi.

Ing. Šmíd: úkolem bylo posoudit stávající stav koupaliště v rámci auditu a navrhnout řešení dle platné legalizace pro znovu otevření koupaliště. Posudek bazénových konstrukcí – bazénové vany jsou relativně v pořádku, až na horní část, která je špatná z toho důvodu, že byla vystavena povětrnostním vlivům, spodní část je chráněna přes zimu vodou.

1. varianta: použít stávající vany a odříznout tu horní část, provést nové záhlaví bazénu, vyspravit část konstrukce, které by spadly a napojit na novou úpravnu vody, současná technologie není vyhovující. To co je z hlediska technologického naprosto špatně – akumulární jímka tvoří spojitě nádoby. Bazén je provozován tak, že hladina vody je částečně kousek pod žlábků a přelévá se voda, která vzniká vlnobitím a všechno se to vyrovná v této jímce a ta má kapacitu cca 19 m³, ale výpočtově 90 m³. Předpokládá se, ať se použije jakákoliv varianta řešení, tak by se tyhle části přemístily (strojovna a technologie) do nového místa, které budou odpovídat platným podmínkám z hlediska hygieny. Objem vody se přetočí min. jednou za 18 hod. Tato varianta zachová vodní plochu a objem vody v původní podobě.

Další varianty jsou ty, které by odpovídaly 21. století. Dovnitř do stávající vany by se vybetonovaly nové bazény, nový systém cirkulace, např. by se zmenšila hloubka bazénu, která by nám způsobila to, že napouštění vody by mohlo být daleko menší, bazény by se zmenšily a mohla by se vložit část technologie. Tyto varianty byly tři. To co se oceňovalo, byla varianta s nejmenším zásahem a pak ta varianta s největším zásahem, tzv. zmenšení vany. Ze dvou bazénu se vytvořila jedna vodní plocha a dětské brouzdaliště. Ve všech těchto variantách se dostáváme na kapacitu odvozenou od vodní plochy, daleko větší než je využívaná kapacita koupaliště. Počítá se 5 m² na plavce, 3 m² na neplavce a 1 m² na dítě (hygienická vyhláška).

K těmto variantám byl vytvořen odhad investičních nákladů. Předpokládá se vybudování jednoduchých konstrukcí pro pokladnu, prostor pro obsluhu koupaliště a pro vodní dozor, komerčních prostorů pro občerstvení. Uvažuje se, že se opraví stávající sportoviště, nutno řešit parkovací místa, které musí odpovídat kapacitě koupaliště. Rovněž se řešily provozní náklady. S vedením města se řešila kapacita koupaliště: návštěvnost 30 tis. lidí za sezonu – podle toho, co koupaliště unese, ne podle velikosti vodní plochy.

Pan Borecký: navrhuje, že komise bere na vědomí danou informaci, jelikož se toto bude probírat na veřejném zasedání zastupitelstva města.

Ing. Kytlica: pokud komise bere pouze na vědomí informaci, tak se to neprojednalo. Celá tato akce vznikla díky referendum, které mělo úspěch, a vedení města se tento výsledek nezamlouvalo. Takto předražený projekt je pomsta Úvalákům za referendum. Dávat na koupaliště přes 40 mil. Kč, což je čtvrtina úvěru, a jiná města za to dávají menší částky a hlavně koupaliště udržují. Co se týče koncepce: jedná se o koupaliště s lesní plochou – bude zastavěna zbytečnou stavbou. Proč se neudělá přírodní systém. Neviděl jsem zadání, ale výsledek byl po termínu.

Ing. Šmíd: není to projekt, ale je to koncepce řešení. Jelikož zadání bylo upřesněno v prosinci, muselo se počkat, až rozmrzne led v bazénu. Objednávka pouze na průzkum.

Ing. Ivan Černý: stěny v horní části jsou degradované – to je co? Horní část svislé stěny nebo kanál s mřížkou?

Ing. Šmíd: ten betonový kanál, který by se odříznul a nahradil by se novým betonovým žlábkem.

Ing. Ivan Černý: když se to betonovalo (dno a svislé stěny), hygienik nechtěl povolit, jelikož se beton ulamoval. Pokud jsou poruchy ve žlábkách, tak proto, že tam zůstala voda. Základní vana je v pořádku.

Ing. Šmíd: ano, základní vana je v pořádku. Ve variantě 1. je odříznout tento žlábek a udělat znova. Případně vyspravit to, co se odloupne. Tato kapacita je daleko větší, než je reálná návštěvnost.

Ing. Ivan Černý: je potřeba říct, buď chceme stávající koupaliště a pojďme pro to něco udělat nebo koupaliště budeme zmenšovat. Ale zmenšování koupaliště není efektivní.

Ing. Šmíd: rozhodování bude vždy na městě. Předkládáme tři varianty řešení, které jsou oceněny odhadem investičních nákladů, propočtem provozních nákladů na návštěvnost, která je odvozena od vodní plochy a k tomu návštěvnost, která je dána po dohodě s panem starostou podle toho jaká návštěvnost může na koupališti být, tj. 30 tis. návštěvníků za sezonu + jsou spočítány provozní náklady.

Ing. Jan Černý: studna – investice?

Ing. Šmíd: bylo zjišťováno. Vycházely vysoké provozní náklady na výrobu 1 m³ vody.

Ing. Kytlica: jaké bylo zadání?

Ing. Šmíd: dle poznámek z jednání a zadání v cenové nabídce.

Pan Borecký: pokud zastupitelstvo rozhodne, že se budou dělat jenom bazény, tak to tak bude. Pokud město bude investovat nemalé peníze do koupaliště, tak by koupaliště mělo úroveň 21. století. Pakliže zastupitelé rozhodnou, že chtějí opravu bazénu, že budou stačit původní sociálky, tak ano.

Ing. arch. Kraus: Evropa chce vše dle legislativ. Z tohoto pohledu mi přijde tato debata nekonstruktivní. Z pohledu občana, jsem pro jednodušší opravu.

Ing. Jan Černý: počet vodního dozoru – existuje koupaliště v ČR v obdobné velikosti, aby se jelo podle normy?

Pan Borecký: může to fungovat jako do teď, ale tohle bude fungovat pouze do doby než se něco nestane a pak bude problém.

Text usnesení č. 11/2017**Výsledek hlasování**

Komise pro výstavbu, územní plánování a investice vyslechla zprávu Ing. Šmída o provedení technického auditu koupaliště a navržení variant jeho rekonstrukce

Pro	3	Usnesení nebylo přijato, z důvodu nedostatečného počtu hlasů
Proti	1	
Zdržel se	0	

4) Nachlingerův park

Pan Borecký zahájil čtvrtý bod jednání ve věci Nachlingerův park. Dostali jsme dotaci na rekonstrukci Nachlingerova parku vedle skautského areálu. Bude se kácet a vysazovat a bude se dělat cesta - chodník. Komise má doporučit z jakého povrchu udělat cestu: 1. kamenná dlažba, 2. asfalt, 3. mlat, 4. lesní pěšina. Cesta je neuznatelný náklad – z hlediska dotace nevadí, z čeho cesta bude zrealizována.

Ing. arch. Kraus: mlat.

Ing. Ivan Černý: mlat. Dříve byla cesta využitelná více, takže kdyby se cesta zrealizovala, bude určitě více lidí tuto cestu používat.

Ing. Kytlica: lesní pozemek? Jakmile bude mlat, musí se udržovat.

Ing. Jan Černý: kolik by stál mlat?

Pan Borecký: mlat cca 150 tis. Kč, kamenná dlažba cca 500 tis. Kč. Pro mlat.

Ing. Ivan Černý: zviditelnit cestu, že se dá zde projít.

Ing. Kytlica: lesní pěšina.

Ing. Jan Černý: lesní pěšinka nebo mlat, 50:50.

Pan Borecký nechal hlasovat o povrchu cesty:

- pro mlat: 3

- lesní pěšina: 1

5) Rekonstrukce komunikace v ulici Podhájí

Pan Borecký zahájil pátý bod jednání ve věci rekonstrukce komunikace v ulici Podhájí. Ulice Podhájí bude rekonstruována současně s náměstí Arnošta z Pardubic. Jsou dvě varianty – dlažba a asfalt. V současné době probíhá správní řízení ke stavebnímu povolení. Parkování udělat jako bude náměstí.

Ing. Ivan Černý: bude to zbytečně drahé?

Pan Borecký: bude použita recyklovaná dlažba z náměstí.

Ing. Jan Černý: do obloučku?

Pan Borecký: vějířová dlažba.

Ing. Ivan Černý: doporučuje dlažbu. Když bude povodeň, tak dlažbu lze lépe obnovit, asfalt bude vyboulený. Co se týče asfaltu na mostu – tam se doporučuje asfaltová vozovka.

Pan Borecký: prostor by měl navazovat na plochu náměstí.

Text usnesení č. 12/2017		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice souhlasí s řešením komunikace ulici Podhájí v kamenné dlažbě		
Pro	4	Usnesení nebylo přijato, z důvodu nedostatečného počtu hlasů
Proti	0	
Zdržel se	0	

6) Bytové domy Úvaly – náměstí Svobody

Pan Borecký zahájil šestý bod jednání ve věci bytových domů Úvaly – náměstí Svobody. Město kontaktoval vlastník budovy na náměstí Svobody (parkoviště, Fitness Mamut). Od tohoto vlastníka má město parkoviště pronajato. Návrh vlastníka je celou plochu změnit, objekt strhnout a zastavit včetně parkoviště bytovými domy v kombinaci s nějakou komercí. Původní návrh členové komise obdrželi. Tento návrh se městu nelíbí. Škoda, že tento prostor se nechal zastavět, tak jak se zastavěl – mohlo být využito lépe. Vlastník chce zastavět. Na jednání s městem a vlastníkem pozemku bylo řečeno, že město požaduje, aby plocha hrála roli náměstí s komercí a další služby jako je pošta, ideálně i prostory, které by mohlo využívat město + byty. Město chce, aby vznikla plocha s charakterem náměstí a parkoviště pro auta (stávající kapacitu zanechat + parkování pro byty). Bylo navrženo, aby provedl investor podzemní parkoviště. Dále probíhaly diskuze mezi městským architektem a

investorem. Komise by se teď neměla vyjadřovat k tomu, jak ty domy budou vypadat, ale spíše to, co by mělo na náměstí vzejít. Pan architekt Kraus zpracoval nějakou ideu, jak by plocha mohla být zastavěna.

Ing. arch. Kraus: developeři mají informace o této lokalitě, já ne. Investor tuto plochu nevnímá jako náměstí, ale jako svůj pozemek. Investor necítí tendenci, že je to výjimečná plocha. Město by mělo sledovat tento pozemek a požadovat, aby tam bylo něco výjimečného. Dle mého má čelo zdola, nahoře je spíše zadní strana pozemku, je zde výškové převýšení. Na to místo položit objekty, které budou různě natočený, kolem nich bude takový tekoucí prostor, veřejný prostor bude náměstí samotný. Investor navrhl tři podlaží, dáváme na zváženou umístit zde vertikální domy – mírně převýšit. Návrh variant řešení, nutné po investorovi vyžadovat nějaký hlavní prvek. Byly zpracovány návrhy:

1. věž (výškové domy) – zviditelní místo;
2. šachovnicový systém – jeden objekt malý schodišťový dům a plocha mezi nimi může být typově rozdílná (ulice);
3. dvě dlouhé věže – dvojice a okolo bude rozsáhlá zeleň a v přízemí komerce;
4. had – tím území se položí „had“ a vytvoří se úplně odlišené prostory, které se spojí v hmotě a vytvoří jiný charakter prostoru;
5. kombinace, že do čela se postaví něco výrazného a menší bytové domy;
6. hlavolam - položí se zvláštní objekt, který bude neužitečný z hlediska m² pro developera, tj. malá věc a který se osadí do volné plochy a udělá se z toho zvláštní hlavolamový objekt.

Všechny verze počítají s parkováním v podzemí. To, co navrhl investor, není špatné.

Pan Borecký: zkusit, aby investor vyhlásil architektonickou soutěž.

Ing. Jan Černý: nabídnout za město spoluúčast aby bylo definované zadání, udělat veřejný prostor, také aby to splnilo počet parkovacích míst. V této čtvrti si lidé stěžují, že zde není nic. Společně provést s investorem a podělit se o nápady.

Pan Borecký: pokud bude mít investor vůli v té variantě, že by se město podílelo finančně, nebylo by to jednoduché z hlediska zákona o obcích. Uvidíme, co přinese investor. Těch možností řešení je dost a architektonická soutěž, je dobré řešení.

Ing. arch. Kraus: nevýhodné pro investora, jelikož se může stát, že budou vloženy nějaké finance a sejde se několik návrhů a ani jeden nebude ekonomický.

Pan Borecký: tomu se dá zabránit – uvede se podmínka ve věci max. hodnoty stavby.

Ing. arch. Kraus: ekonomicky z hlediska výtěžnosti plochy versus toho, co je k dispozici. Dá se definovat jako zadání, ale zřejmě bude neshoda s investorem.

Ing. Ivan Černý: objekt byl postaven před rokem 1989. Do územního plánu bylo nějak zaneseno?

Ing. Jan Černý: všeobecně smíšené území.

Ing. Ivan Černý: pod tím je vojenský kryt. Možná je zatopen z půlky vody. Spodek postaven ze skeletu S 1.2. Je tam mezipatro. Nevím, zda by se mohl využít na podzemní parkoviště. Domov důchodců – původně se chtělo, aby před tímto objektem byl malý prostor, aby nebyli důchodci uzavřeni, ale teď je to zabetonované. Musí vzniknout veřejný plac uprostřed lokality. Pro tvar „U“ směrem na jihozápad. Netuším, zda lze nadefinovat developerovi, aby např. nepřekročil počet bytových jednotek nebo počet komerčních prostorů.

Pan Borecký: investor ví o těchto podzemních místnostech.

Ing. arch. Kraus: tímto to zavřete vůči městu.

Pan Borecký: my nemůžeme developerovi nadiktovat architektonickou soutěž. Co se týče počtu bytových jednotek, tak je to dáno dle obecných pravidel – 30 % zastavěnost pozemku, v této lokalitě myslím, že to jsou dvou až tří podlažní domy. Osobně mě se líbí nápad s věžákem. V tomto případě se přikláním k architektonické soutěži, ale zřejmě bude muset město udělat ústupek v kapacitě tohoto území. Navrhuji teď čekat na to, co navrhne developer.

Ing. Kytlica: ideální plocha na náměstí včetně komerce, ale aby to nebylo celé zastavěné. Tato architektura se sem nehodí.

Pan Borecký: ano, souhlasím, ale s nárůstem počtu obyvatel se mění pozice i charakter města. Možná si město zaslouží trochu z toho velkoměsta.

Ing. Kytlica: náměstí je vlastně průjezdná komunikace, náměstí u Cukrovaru nebude a zde je možnost udělat náměstí.

Pan Borecký: já jen řekl, že toto je zajímavá myšlenka.

Ing. Ivan Černý: toto charakterem do města Úvaly mě nevadí, dosáhnout toho, aby byl veřejný prostor.

Pan Borecký: zatím nechat bez usnesení.

7) Ideové návrhy architekta města na oživení oblastí Fabrák, stará ČOV Horoušany a lávka přes Výmolu

Pan Borecký zahájil sedmý bod jednání ve věci ideových návrhů architekta města na oživení oblastí Fabrák, stará ČOV Horoušany a lávka přes Výmolu a předal slovo Ing. arch. Krausovi.

Ing. arch. Kraus:

1. stará čistička u Horoušánek – v současné době neudržitelná plocha, zrealizovat z toho např. klubovnu pro místní komunitu. Volně by se zde položili věci, které budou pro děti a dospělé. Tento objekt má charakter ve využití dalšího použití: vyndat technologii bývalé ČOV, úprava krovu (zvednutí kleštin – bylo konzultováno se statikem) a mohl by být dvoupatrový klubovna, kde byl fotbálek, minikuchyně apod. Odhad nákladů je asi 1 mil. Kč, z toho min. 400 tis. Kč na vnitřní úpravu.

Ing. Jan Černý: inženýrské sítě?

Ing. arch. Kraus: pouze zajistit elektřinu, WC zřejmě na jímku.

Ing. Jan Černý: nevím, jestli za 400 tis. se udělá vnitřky, přípojky a WC a ještě pak zkolaudovat.

Pan Borecký: tři možnosti, jak k tomu přistoupit:

1. nechat tak, jak je – ohrazený pozemek se starou ČOV.
2. nízkonákladová varianta - zásah pouze do zahrady na sezení atd., nezasahovat do vnitřku ČOV. Časem by se dodělal vnitřek objektu.
3. pozemek prodat jako stavební pozemek na RD, pozemek má 618 m². Nový majitel by musel udělat sanaci objektu – likvidace ČOV.

Můj názor je, udělat zde centrum setkávání s tím, že se udělá pouze venkovní část.

Ing. Kytlica: cena, výkon, návratnost objektu, a zda to je v zásobníku projektu?

Pan Borecký: Jedná se o společenskou infrastrukturu, pod kterou se to dá zapsat, není to návratná investice.

Ing. Kytlica: není to nezbytný projekt.

Ing. Jan Černý: udělat včetně klubovny. Je tam ještě jeden pozemek – uvažuje se hřiště.

Pan Borecký: pozemek mezi domy – bude diskuze co s tím, jelikož sousedům se hřiště nelíbí. Nejrozumnější řešení je udělat sportoviště mezi zasakovacím pásem a ulicí Tygridova. Tento pozemek mezi sousedy prodat a z výnosu zafinancovat společenskou aktivitu.

Ing. Kytlica: objekt má kolik m³.

Ing. arch. Kraus: netuším, ale počítalo se se syrovou konstrukcí.

Ing. Kytlica: buď celek řešit, nebo nic. Krovky budou zřejmě poškozený.

Ing. Jan Černý: udělat zkoušku, zda jsou krovky v pořádku. Bude to společná věc těch lidí.

Ing. Ivan Černý: pro to udělat, lokalita to potřebuje.

Text usnesení č. 13/2017		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice:		
1. bere na vědomí návrh řešení projektu staré ČOV u Horoušánek		
2. doporučuje pokračovat v rozpracování projektového záměru		
Pro	4	Usnesení nebylo přijato, z důvodu nedostatečného počtu hlasů
Proti	0	
Zdržel se	0	

Ing. arch. Kraus: řešila se lávka u devíti oblouků, z tohoto důvodu jsme měli navrhnout lávku v těchto místech. Byly navrženy čtyři varianty. Lávka se dá přesunout zprava doleva. Spojila by se stezka podél potoka s Fabrákem a pak s cestou podél Fabráku. Pod obloukem jsou prostory pro sešlost. Dalo by se udělat místo nad potokem rovněž po sešlost. Náklady 880 tis. Kč na výstavbu lávky. Molo nad potoky, nejen lávka.

Ing. Jan Černý: minule bylo řečeno, že velké náklady jsou pro podpěry.

Pan Borecký: SŽDC, která má ve správě mosty nechce lávku.

Ing. arch. Kraus: mělo by to být včetně založení, ale není známa geologie.

Ing. Jan Černý: Povodí Labe?

Pan Borecký: Povodí Labe chce, aby lávka byla nad stoletou vodou.

Ing. Jan Černý: takto to je nad stoletou vodou?

Ing. Kraus: dá se to zvednout.

Ing. Kytlica: na soutoku dvou potoků, není to ideální. Cena – výkon.

Pan Borecký: lávka usnadní cestu lidem ze Slovan a Radlické čtvrti na úřad a náměstí – nejkratší cesta do centra. Je možné zpracovat studii, kde bude určeno, kolik lávka bude stát?

Ing. arch. Kraus: ano, je to možné – je nutná statika, geologie.

Text usnesení č. 14/2017		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice: 1. bere na vědomí návrh lávky na soutoku Výmoly, Přišimaského potoka a pod Fabrákem 2. doporučuje nechat zpracovat projektovou studii, která upřesní náklady na realizaci této stavby		
Pro	4	Usnesení nebylo přijato, z důvodu nedostatečného počtu hlasů
Proti	0	
Zdržel se	0	

Ing. Kytlica: cvičební prvky nejsou nutné.

Pan Borecký: nejsou nutné, primárně lávka. Dále bylo zadání pro městského architekta zkulturnit prostor kolem Fabráku a východní část, co je pod Cukrovarem tak, aby to bylo zpřístupněný občanům.

Ing. arch. Kraus: jsou trasy lidí, kteří chodí kolem Fabráku. Provést cestu, což znamená terénní úpravy a je to finančně náročné, takže by se provedlo dřevěné zvednuté podium.

Pan Borecký: náklady na tuto akci?

Ing. arch. Kraus: 4.000 Kč / m. Bylo poptáno u stavební firmy.

Pan Borecký: toto je nějaká idea.

Ing. Jan Černý: pouze pro pěší? Kočárky?

Ing. arch. Kraus: kočárky musí objíždět.

Ing. Ivan Černý: jak to bude dle předpisů?

Pan Borecký: bude dle předpisů. V tuto chvíli rozhodnout, zda pokračovat.

Ing. Jan Černý: pro, ale bez loděk a mola kvůli rybářům.

Pan Borecký: ideou je propojení, ne molo. Podél silnice není možné zrealizovat chodník za rozumnou cenu.

Ing. Jan Černý: jedná se o délku 150 m, celkem cca 750 tis. Kč.

Pan Borecký nechal hlasovat o pokračování této akce:

- Pro: 3

- Proti: 1

Jednání ukončeno ve 21.20 hod.

Zapsala: Anežka Růžičková

Ověřil: Petr Borecký, předseda komise