



## Zápis z jednání Komise pro výstavbu, územní plánování a investice

### Zápis č. 3/ 2018

<b>Termín</b>	:	11.6.2018, 17:00 hod
<b>Místo</b>	:	Kulturní sál objektu DPS, náměstí Svobody, Úvaly
<b>Rozdělovník</b>	:	členové komise, členové rady města, tajemník městského úřadu
<b>Přítomní členové</b>	:	Petr Borecký (starosta města Úvaly a předseda komise pro výstavbu, územního plánování a investic), Ing. Peter Kytlica, Ing. Jan Černý, Ing. Ivan Černý, Bc. Jan Němec, Ing. Radek Netušil, Naděžda Spáčilová, Ing. Jiří Vosecký, Ing. arch. Martina Bredová, Ing. Michal Breda
<b>Omluveni</b>	:	Dr. Vítězslav Pokorný
<b>Nepřítomní členové</b>	:	Miloslav Kolařík, Ing. Roman Krásný, MUDr. Jan Šťastný
<b>Hosti</b>	:	Ing. Renata Stojecová, Josef Polák, Jan Havel, Ing. Michael Odvárko, Jakub Čapek, Jaroslav Dusil, Ing. arch. Petr Kříž, Jindřich Kukačka, Petr Fiala, Jakub Volka, Miloš Červenka
<b>Zapisovatel</b>	:	Anežka Růžičková

### Stav přítomných

V 17:00 hod bylo přítomno 7 členů komise pro výstavbu, územní plánování, zasedání bylo oficiálně zahájeno. Komise není usnášeníschopná.

### Program jednání

1. Komerční zóna, Úvaly – lokalita Hostín
2. Obchodní centrum v ulici Pražská
3. Výstavba na náměstí Svobody
4. Různé

Pan Borecký přivítal přítomné členy a hosty a v 17:00 hod zahájil jednání komise pro výstavbu, územní plánování a investice.

V tuto chvíli bylo přítomno 7 členů komise pro výstavbu, územní plánování a investice. Komise není usnášeníschopná.

## 1) Komerční zóna, Úvaly – lokalita Hostín

Pan starosta zahájil první bod jednání komise. Jedná se o lokalitu, která je podél silnice III/10168 směrem na Přišimasy. Předal slovo zástupci investora.

Ing. Odvárko: Jedná se o průmyslovou zónu. V současné době se zpracovává projektová dokumentace pro páteřní komunikaci, která jde přes tuto zónu. Některé pozemky v této zóně byly již prodány dalším subjektům. Dále připravujeme pro další nové investory pozemky 1, 2 a 3. O pozemek č. 3 má zájem marketingový zájemce pro obchodní centra. Zbývající dva pozemky se připravují v rámci původní dohody a to tak, že zde nebudou skladovací haly nebo těžký průmysl, ale lehká výroba, malé objekty. V současné době jsou spíše lokální firmy, které si rozšiřují své působíště. Projektová dokumentace:

- I. etapa – povoleno stavebním povolením;
- II. etapa – projednává se projektová dokumentace na komunikaci, která se bude teď povolovat;
- III. etapa - inženýrské sítě pro celou průmyslovou zónu.

V 17:10 hod příchod Ing. Netušil

Záborový koridor bude asi 13 m na šířku, 7 m komunikace, po pravé straně odvodnění, 1, 5 m po levé straně zelený pás, 1,5 chodník. Záměr odvodnění v té první etapě je, že voda se bude vsakovat přímo na místě. Druhá část odvodnění povede na druhou stranu kvůli spádu terénu do stávající kanalizace z polí. Ostatní sítě se projednávají. Představa zeleného pásu je taková, že bude strom vhodné výstavby (to bude řešeno v další fázi projektu).

Pan Borecký: když bylo řešeno s Vaší společností dopravní obslužnost této lokality, tak byla priorita, aby v budoucnu nejezdila auta přes ulici Škvoreckou, ale ze silnice I/12. Jak bude navazovat komunikační část na konci komunikace? Ze situace není zřejmé.

Ing. Odvárko: projekt je dimenzována tak, aby následně mohlo dojít k napojení na silnici I/12.

Pan Havel: výjezd na silnici I/12 – v minulosti, když se zřizovala lokalita Hostín, tak se v podstatě zřizovala další obytná část s centrem náměstí apod. Teď je tam skládka, stavebniny a okolo se tvoří obytná část. Teď opět tam přivedeme další dopravu.

Pan Borecký: umístění této průmyslové zóny, je dle plánovací smlouvy z roku 2008 - 2010.

Pan Havel: to je zřejmě pravda, ale kdy teda město přistoupí k tomu, aby zóna měla výjezd a napojení na silnici I/12? Není normální, aby výjezd/vjezd byl přes obytnou zónu.

Pan Borecký: souhlasím s Vámi, ale opět opakuji, že tyto otázky jste měl pokládat před 10 lety k plánovací smlouvě z roku 2008.

Pan Havel: jaký je problém to zařídit tak, aby vjezd do zóny byl ze silnice I/12?

Pan Borecký: problém je, že pozemky nejsou ve vlastnictví města. Nelze naplánovat komunikaci bez ničeho. Aby se tento výjezd dal provést, je potřeba zařídit dohodu o parcelaci a plánovací smlouvu pro celé území mezi průmyslovou zónou a silnicí I/12. Je to věc, která nebude zařízena okamžitě. Proto je tato komunikační síť navržena tak, aby se to dalo napojit. Až zde bude moci vzniknout propojovací výjezd, tak vznikne.

V 17:15 hod příchod Ing. Breda

Pan Havel: co městu bránilo tohle zařídit předčasně neboli v souběžnosti s touto průmyslovou zónou?

Pan Polák: v tomto úseku je dost vlastníků.

Pan Borecký přednesl návrh usnesení.

Text usnesení č. 9/2018		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice bere na vědomí a souhlasí s návrhem komunikační sítě v průmyslové zóně v lokalitě Hostín směrem na Přišimasy		
Pro	6	Usnesení nebylo přijato z důvodu nedostatečného počtu hlasů
Proti	0	
Zdržel se	3	

## 2) Obchodní centrum v ulici Pražská

Pan Borecký zahájil druhý bod jednání a předal slovo zástupci investora.

Pan Kukačka: mnohé bylo již řečeno, a moc se toho nezměnilo od poslední prezentace. Mnoho bodů jsme se snažili zakomponovat do dokumentace. Případně technické dotazy zodpoví Ing. arch. Kříž. Příjezd do areálu ze silnice I/12 – v současné době se jedná s úřady o napojení na silnici, jelikož se v těchto místech projednává kruhová křižovatka na Jirny. Vjezd musí být proveden dle norem. Bude to předmětem dalších diskuzí. Dále příjezd z ulice Pražská zůstal na samém místě. Dalším požadavkem bylo vybudovat autobusovou zastávku. Tu jsme zapracovali, zastávku jsme propojili s chodníkem – z důvodu hloubky, bude v zálivu. Zásobování: problematika, kterou jsme se snažili vyřešit, je zde výškový rozdíl 2m. Zásobováním velkým autem, které má až 14 m. Původně objekt měl pravidelný obdélníkový tvar. Proto zásobování je z ulice Pražská směrem od Prahy pomocí tzv. točny – zacouvat, případně najet a otočit se tak, aby se neomezila doprava přímo na ulici Pražská.

Parkoviště: kaskádového tvaru, zelené pásy jsou přirozenou hranicí parkovacích míst. Parkoviště bude o 30 stupňů klesat. Dále proběhla úprava objektu B, kde u občerstvení je zájem o drive otočku z důvodu velké frekvence aut. Za objektem B vznikne val (zábrana), která bude oddělovat vedlejší parcelu od obchodního centra. Bude zde potravinový řetězec, řeznictví, elektroprodejna, lékárna, občerstvení, drogerie, zahradní technika. Prosím členy komise, aby podávali dotazy.

Ing. Kytlica: byly poslány dopředu mé připomínky a dotazy.

Ing. arch. Kraus: obalové křivky se záměrem zásobování s návěsem od Prahy. Ve všech variantách je zásobování od Prahy a odjezd směrem od centra. Vše se odehrává v areálu obchodního centra.

Ing. Kytlica: bude couvat z ulice Pražská?

Ing. arch. Kříž: nebude couvat z ulice Pražská v žádné z variant. Pochopitelně nemáme celý projekt, ale jsme ve fázi studie. Je nutné říct různé body, které můžeme zapracovat, který se technicky ověří. Využijeme terén a zásobovací auto nebude vidět, bude zde opěrná zeď. Bude couvat již v areálu obchodního centra za objektem A. Auto se zásobováním se nesmí objevit na parkoviště.

*V 17:35 hod příchod Ing. Jan Černý*

Ing. Kytlica: vjezd na zásobování se musí vyspádovat rovnou z ulice Pražská. Je zde převýšení cca 2 m. Málo místa.

Ing. arch. Kříž: není potřeba vyspádovat rovnou z ulice Pražská.

Ing. Kytlica: musíte doložit dopravní řešení, kde jsou oblouky.

Pan Kukačka: jsme ve stavu studie. V tuto dobu nemáme povolení, nechtějte po nás dokumentaci pro stavební povolení. Pokud se bude zajišťovat stavební povolení, tak město bude účastník řízení. V tuto chvíli nelze řešit tyto detaily, pokud město neschválí tento záměr. Teď se může řešit plocha záměru.

Ing. Kytlica: oponuji. Musíte přece prokázat, že se to sem vejde. Na minulém komisi bylo přislíbeno, že dodáte výškové řešení – na každém parkovišti bude výška. Relativně, aby bylo vidět, jak terén vypadá. Výška vjezdu, výška rampy, jaký bude sklon apod. Vizualizace vůbec neodpovídá tomu, jak to bude vypadat.

Pan Borecký: předčasně se toto řeší. Plánovací smlouva řeší, co tam bude, jak to bude vypadat apod. Ale to, jak budou řešeny vjezdy, obracení kamionů se přece řeší v rámci územního a stavebního řízení, kde město je účastník řízení a zde musí doložit tyto věci.

Ing. Kytlica: jde o to, aby se řidiči s kamiony neotáčeli v centru města Úvaly.

Pan Kukačka: zavazujeme se, že dopravu pro zásobování budeme směřovat tak, aby nejezdila přes město Úvaly.

Ing. Kytlica: na minulém zasedání komise jste slíbili dodání výškových kót. Je to problém dořešit?

Ing. arch. Kříž: je to problém, toto řeší dopravní inženýr. Dopravní inženýr musí toto řešit z hlediska dopravy a odvodnění, na který má 2% na spádování a je tady řešený systém. V nové vizualizaci již výšky jsou. Od minulého jednání jsme ubrali část objektu A kvůli zásobování. Pokud dáme zadání, že automobil nebude stát na silnici a že musí jezdit vyznačenou trasou. Pokud budou další podmínky, bude zapracováno do projektové dokumentace pro stavební povolení.

Ing. Vosecký: dejme si požadavky pro realizaci akce. Projektanti se s tím budou muset vypořádat. Normy a vyhlášky řeší státní správa.

Ing. Kytlica: ale tyto požadavky jsme již říkali na minulém komisi. Investor potvrdil, že dodá výškové řešení.

Pan Havel: předbíháme. Obchodní centrum nevypadá špatně. Hlavně bude vidět z ulice Pražská. Město by si mělo dát do požadavku výškové založení oproti ulici Pražská. Objekt bude 5 m vysoký. Podél ulice budeme mít 100 m dlouhý plechový objekt, 35 m vjezd a dalších 31 m další plechový objekt. Je rozdíl, pokud stavba bude vysoká 5 m nebo 3 m (zapuštění objektu). Jak by toto řešil projektant, to je jeho věc. Objekt bude cca 11 m od ulice Pražská a 15 m je délka soupravy + cca 3,7 rampa. Pokud se z ulice Pražská dostane do vrat k budově, tak to bude výborný. Tak jak jste to navrhli, tak se tam návěs nedostane.

Ing. arch. Kříž: vrata jsou od komunikace Pražská 28 m.

Pan Havel: jedná se o to, že město řekne, že max. výška založení oproti ulici Pražská bude 2,2 m a pak se Vám to tam nebude vejít a vy to zvednete.

Ing. arch. Kříž: tady jsme 2 m pod komunikací.

Pan Havel: ano, ale vy pak zjistíte, že se zde tam takto nevejdete a dáte to celé nahoru.

Pan Borecký: Vám se jedná se o to, aby objekty nebyly v rovině s ulicí Pražská. Budova je 5,4 m vysoká a 3,2 m nad terénem ulice Pražská.

Pan Kukačka: Pro nás je to neekonomické, pokud bychom šli s terénem nahoru. Pokud bychom objekt navyšovali, tak se navyšují náklady. My děláme vše proto, abychom vyšli vstříc požadavkům obce.

Pan Havel: vzadu je kritické místo. Pokud by bylo zásobování ze silnice I/12, tak ok.

Ing. Kytlica: citace usnesení č. 5/2018 „Komise pro výstavbu, územní plánování a investice požaduje předložit na nejbližším možném jednání komise návrh výškopisu a umístění budov“. Výsledek hlasování 9-0-0. Pokud není předloženo, není splněno.

Ing. Jan Černý: v plánovací smlouvě je, že projekt musí odpovídat tomu, co bude v příloze smlouvy.

Pan Kukačka: dokumentace se nebude měnit. Bude se jednat o detaily.

Pan Borecký: výškopisy jsou v situačním výkresu, které členové komise obdrželi před jednáním komise.

Ing. Kytlica: málo čísel. Např. zde bude rampa – výšková kóta, sklon apod.

Pan Kukačka: usnesení č. 5/2018 jsme splnili. Vrstevnice a výšky doplníme do plánovací smlouvy.

Ing. Kytlica: dále jste slíbili, že dodáte vzorové řešení z města Kolín – zásobovací trať.

Pan Kukačka: my jsme dodali návrh řešení. Terénní nerovnost je tak velká, že nebylo možné to zajistit tak, aby auta nezajížděla do města Úvaly. Proto se navrhnul tento dvůr pro zásobování.

Ing. Kytlica: nejsem proti obchodnímu centru. Ale některé věci by měly být vyřešeny – dopravní řešení zásobování apod. Vy prezentujete, že máte kaskádové parkoviště, ale na vizualizaci máte rovné silnice. Není zde výška.

Pan Borecký: podstatné je, aby nákladní doprava a zásobování nejezdily do obytných zón města a bude toto řešeno v rámci projektu. Je jedno, zda bude zajíždět na zásobování popředu nebo bude couvat.

Ing. Jan Černý: můžeme jako město určit max. výšku v plánovací smlouvě?

Pan Borecký: můžeme dát do plánovací smlouvy, že horní střecha objektu nebude výše než cca 3,2 m?

Pan Kukačka: zřejmě ano, cca 4 m.

Ing. Jan Černý: můžeme dodatkovat.

Pan Kukačka: nechceme projektovat, dokud nebude schválen záměr zastupitelstvem města. Další otázkou je, kde bude určena nula.

Ing. arch. Kříž: nechci, aby to bylo velké, ale klidně bych dal 5 m, stejně objekt bude zapuštěný. Předpoklad je, že budova nebude více jak 5 m.

Pan Havel: dejte výšku oproti ulici Pražská.

Pan Borecký: zaměřil bych se na úroveň komunikace Pražská. Výška objektu je 5,4 m a 2,2 jste pod terénem ulice Pražská. Limit 3,5 m nad terén ulice Pražská je v pořádku.

Pan Kukačka: takto se zavazujeme něčemu, co teď nedokážu říci.

Ing. arch. Kříž: ulice Pražská má po své délce výškový rozdíl 1 m.

Bc. Němec: zajímat se, jak to bude vypadat. Neřešit výšku.

Pan Borecký: výška objektu je 5,4 m v nejvyšším bodě. Do plánovací smlouvy uvést, že výška objektu nepřesáhne 5,4 m. A potom co se bude týkat usazení do terénu, to se bude řešit v územním a stavebním řízení, případně se bude řešit, jak to bude ozelenění apod.

Pan Kukačka: ano. Směrem k ulici Pražská budou osazeny zelené stěny nad opěrné zdi – závazné a bude doplněno do plánovací smlouvy.

Ing. Jan Černý: soulad s územním plánem. Budeme to zde řešit?

Pan Borecký: platný územní plán, umožňuje tuto výstavbu. Soulad s územním plánem posuzuje nadřízený orgán, což je Brandýs nad Labem, odbor územního plánu.

Ing. Jan Černý: jedná se o čistě obytné území a je zde umožněna výstavba obchodu pro dané území. To je otázka definice daného území. Jinými slovy to znamená, že kdekoli může být umístěn jakýkoliv obchod.

Ing. Vosecký: nesouhlas. V tuhle chvíli mi řešíme konkrétní věc na konkrétním místě. Řešte to, zda to chceme nebo ne. Tato debata je zavádějící.

Ing. Ivan Černý: nesouhlas. Pokud to není v souladu s územním plánem, město zahájí proces změny územního plánu.

Pan Borecký: článek 5 odst. 2 - ve stávajícím platném územním plánu je jasně napsáno, co lze postavit a co ne.

Ing. arch. Bredová: je to v souladu s územním plánem.

Pan Havel: k čemu přihlíží Brandýs nad Labem?

Pan Borecký: zda to je v souladu nebo není s územním plánem a k místním podmínkám (neznám přesnou textaci zákona).

Pan Havel: kdo určí, že to takto velké obchodní centrum může být pro lokalitu?

Ing. Vosecký: Brandýs nad Labem.

Pan Borecký: Brandýs nad Labem řekne, zda to je nebo není v souladu s územním plánem.

Ing. Ivan Černý: tuto informaci mělo vědět město již na minulém jednání komise.

Pan Kukačka: byla jedna z prvních schůzek s úřadem, zda to je nebo není v souladu s územním plánem.

Ing. arch. Kříž: dodržujeme i parametry nového návrhu územního plánu.

Pan Havel: v návrhu územního plánu je nechat 5.000 m<sup>2</sup> pro takové zařízení. Další otázka je, zda se toto bude stavět jako celek nebo na etapy.

Ing. Kytlica: v emailu, který jsem zaslal, je stávající situace dle platného územního plánu – 03 čistě obytné území. Je zde vidět, že to není dle stávajícího územního plánu.

Pan Borecký: toto, co zde prezentujete, je grafická část územního plánu. Dále je ještě textová část.

Ing. Kytlica: dále je nový návrh územního plánu. Neříkejte, že držíte parametry nového územního plánu.

Pan Kukačka: stávající územní plán je platný pro nás všechny. Proč zde řešíme nový územní plán, který není schválený.

Ing. Kytlica: nejde ani o návrh, ale spíše se jedná o plánovací smlouvu.

Ing. Jan Černý: vyplatí se provést obchodní centrum bez objektu B?

Pan Kukačka: pro nás má smysl řešit kompletně celý koncept.

Ing. Jan Černý: samotný potravinový řetězec by nestačil?

Pan Kukačka: ne.

Pan Borecký: připomínky, které budou uvedeny v plánovací smlouvě:

- výška objektu 5,4 m;

- směrem k ulici Pražská budou osazeny zelené stěny na opěrné zdi.

Pan Borecký přednesl návrh usnesení.

Text usnesení č. 10/2018		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice bere na vědomí záměr výstavby obchodního centra v ulici Pražská dle předložené situace ze dne 11.6.2018.		
Pro	7	Usnesení nebylo přijato z důvodu nedostatečného počtu hlasů
Proti	1	
Zdržel se	2	

### 3) Výstavba na náměstí Svobody

Pan Borecký zahájil třetí bod jednání a předal slovo zástupci investora. Členové komise záměr znají, prosím řekněte hlavní změny záměru.

Pan Fiala: připomínky byly zapracovány tak, aby byly akceptovány. V severní části je v záměru vypuštěn potravinář. Nebude zde velká samoobsluha (vyvolával by přísun větší dopravy), ale místo pro menšího potravináře. Zatím zde nebude žádný potravinář. Proto bylo možné snížit objekt o cca 3 m, dále z ulice Bezručova uskakuje dovnitř areálu o 2 m z důvodu vytáčení auta. Z důvodu, že nebude zde potravinář, vzniká tak menší požadavek na dopravu v klidu. Také bude menší plocha podzemního parkoviště. Koncepce je stejná.

Pan Borecký: investor vyšel vstříc k připomínkám místním občanům, ale obchod by byl prospěšný. Byty jsou větší zátěž pro město a infrastrukturu. Místnost pro městský objekt zde zůstává – došlo k nějakým změnám, ale bude se o tom ještě jednat.

Paní Spáčilová: jaký bude vjezd/výjezd do garáží?

Pan Borecký: tím, že se zmenšuje plocha podzemních garáží, nedávalo smysl dodělat plochu podzemních garáží do ulice Bezručova. V současné době je navrženo 87 parkovacích míst v podzemí. Byly připomínky občanů, že by právě měli výjezd/vjezd přímo u bytů v ulici Bezručova.

Pan Fiala: vyplývá z dopravní studie, nejlepší varianta pro okolí.

Paní Spáčilová: takhle to uzavře náměstí z pohledu urbanistického. Lidé zde budou chodit pěšky, na kole.

Pan Borecký: je zde místo pro chodce. Napojení z domova důchodců.

Ing. Volka: zřejmě budou stupně nebo rampa.

Pan Borecký: musí být zachována bezbariérovost.

Pan Polák: vjezd do garáží – jak velký bude viditelný otvor do garáží? Část vjezdu se zakryje nebo bude odkrytý?

Ing. Volka: bude to odkrytý.

Pan Fiala: takto je to lepší. Když se to zakryje, tak vznikne „krabice“ v úrovni chodníku.

Ing. Volka: velikost je 6x20 m. Je tam pozvolné stoupání.

Ing. Kytlica: minule jsme se bavili o odvodnění.

Ing. Jan Černý: sklon výjezdu – nepříjemný pro řidiče stát v kopci.

Pan Fiala: je zde rovina pro jedno auto pro výjezd a pro jedno auto pro vjezd.

Pan Borecký: otázka estetického řešení samotného výjezdu, aby to nějak vypadalo.

Ing. Kytlica: výjezd/vjezd do křižovatky není vhodný.

Ing. Jan Černý: je zde křižovatka jen „T“.

Pan Borecký: proč není výjezd/vjezd z ulice Bezručova?

Pan Fiala: podzemní garáže jsou na druhé straně území, což by takto znamenalo navýšení stavebních prací. Dále to byla připomínka sousedů. Lepší se doprava vyřeší zde.

Ing. Ivan Černý: prostor pro menší obchodní jednotku pro okolí?

Pan Fiala: ano, je zde možný prostor pro obchod – může se zmenšit pošta, případně nebude restaurace, ale obchod.

Pan Borecký: právě proti těm větším obchodním prostorům byly výhrady občanů.

Ing. Ivan Černý: ptám se na malou obchodní jednotku.

Ing. arch. Bredová: zásobování České pošty?

Ing. Volka: přímo z chodníku. Zajíždělo by se na podélné stání před poštou.

Pan Červenka: zaparkuje před objektem České pošty a projde přes chodník. Případně z garáží.

Ing. Ivan Černý: jsou bytové jednotky nad poštou a nad fitness? A je to dle původního projektu?

Ing. Volka: ano.

Pan Borecký přednesl návrh usnesení.

<b>Text usnesení č. 11/2018</b>		<b>Výsledek hlasování</b>
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice bere na vědomí variantu návrhu zástavby polyfunkčního domu na náměstí Svobody v Úvalech dle předložené architektonické studie ze dne 11.6.2018.		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	2	

Jednání ukončeno v 18:40 hod.

Zapsala: Anežka Růžičková

Ověřil: Petr Borecký, předseda komise