



Zápis z jednání Komise pro výstavbu, územní plánování a investice

Zápis č. 1/ 2020

Termín	:	5.2.2020, 17:00 hod
Místo	:	Kulturní sál objektu DPS, náměstí Svobody, Úvaly
Rozdělovník	:	členové komise, členové rady města, tajemník městského úřadu
Přítomní členové	:	Josef Martinovský (předseda komise pro výstavbu, územního plánování a investic), Jan Havel, Ing. Ivan Černý, Josef Polák, Ing. Petr Novák, Ing. Jan Černý, Ing. Renata Perglerová, Ing. Radek Netušil, Ing. arch. Michal Grošup,
Omluveni	:	Martin Hlávka, Ing. Michal Breda, Ing. arch. Martina Bredová
Nepřítomní členové	:	Miloslav Kolařík, Ing. Roman Krásný
Hosti	:	Petr Mareš, František Vágner, Jan Smílek, Josef Pfeifer, Ing. Zdeňka Havránková
Zapisovatel	:	Anežka Růžičková

Stav přítomných

V 17:00 hod bylo přítomno 8 členů komise pro výstavbu, územní plánování, zasedání bylo oficiálně zahájeno. Komise je usnášení schopná.

Program jednání

- 1) VILA DOMY PANORAMA ÚVALY
- 2) TAWESCO AUTOMOTIVE s.r.o., ÚVALY
- 3) Územní plán
- 4) Informace ve věci márnice
- 5) Různé

Ing. Martinovský zahájil jednání komisí. V tuto chvíli bylo přítomno 8 členů komise pro výstavbu, územní plánování a investice. Komise je usnášeníschopná.

1) VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

Ing. Martinovský zahájil první bod jednání a předal slovo projektantovi a investorovi záměru „VILA DOMY PANORAMA ÚVALY“.

Pan Pfeifer: místo rekonstrukce objektu, bude provedena demolice stávajícího objektu a výstavba nového. Bude mnohem větší uživatelský komfort pro budoucí majitele a větší možnost pracovat s pozemkem a architekturou domu, který do lokality lépe zapadne než stávající objekt. V současné době je objekt nevzhledný. Výstavbou vzniknou dva bytové domy, které budou propojeny. Vznikne 12 bytových jednotek. 15 parkovacích míst bude v zapuštěném suterénu pod domem (umožňuje podélný spád ulice Štefánikova) – polozapuštěný suterén jako stávající, 4 na pozemku investora a zbytek zahrnout do ulice Štefánikova – parkovací záliv na pozemku investora. Materiály použité na domech:

- Dřevěná eurookna nebo dřevo-hliníková okna;
- Omítané fasády;
- Plechová krytina;
- Pohledový beton.

Bude zde maximální plocha pro zeleň, dle územního plánu 60 % zeleně na rostlém terénu. Pro venkovní parkovací místa na pozemku investora bude ze zatravnovací dlažby. Snaha začlenit do lokality. Chceme řešit se zahradníkem pozemek, aby se začlenil do lokality.

Ing. Martinovský: celkem obytná plocha?

Pan Pfeifer: 1000 m².

Ing. arch. Kraus: požadavek na zákres do ulice. Je k dispozici?

Pan Pfeifer: není, nemáme zaměření. Jakmile bude k dispozici, neprodleně zašleme.

Ing. Jan Černý: délka výstavby včetně demolice?

Pan Smílek: záleží, jak město vyjde vstříc ohledně povolení. V podstatě je k dispozici souhlas, že je v souladu s územním plánem. Ulice Štefánikova má být rekonstruována a vedení města upozorňovalo, že si nepřeje, aby těžká technika jezdila po rekonstruované silnici. Doba výstavby je asi jeden rok.

Ing. Jan Černý: na zastupitelstvu města se projednávala petice ve věci špatného signálu O₂ ve městě. Jaký je plán v tomto smyslu?

Pan Pfeifer: nelze zbourat, aniž bychom neudělali provizorní stožár. V tuto chvíli na střeše. Zatím je studie. Ústředna zůstane, ta se nemění. Antény zřejmě na samostatný stožár, aby nebyly na domě, možná redukce.

Ing. Jan Černý: definitivní umístění zřejmě na nějaký stožár?

Pan Pfeifer: stožár, koordinace s CETIN a ČEZ. Možnost přemístit zpět na budovu, ale zřejmě méně komfortní pro budoucí uživatele. Ale definitivní řešení ještě není.

Ing. Netušil: doprava v klidu – 24 parkovacích míst (15 míst v suterénu, 4 místa na zatravnovací ploše a zbytek v ulici).

Pan Smílek: parkování na ulici, ale na svém pozemku, byla posunuta zeď.

Pan Pfeifer: další varianta je rozšířit podzemní parkování.

Ing. Netušil: snažit se dát nejvíc parkovacích míst do suterénu.

Pan Pfeifer: 24 parkovacích míst je požadavek města.

Pan Vágner: parkování v suterénu budou využívat majitelé, venkovní parkování využívat návštěvy.

Ing. Ivan Černý: 12 bytů – zátěž obecně pro lokalitu. Ulice jsou ovlivněny terénem. Zřejmě bude nutné upravit provoz – jednosměrka. Je to lokalita s rodinnými domy. Navýšení osobní dopravy.

Pan Pfeifer: nárůst dopravy určitě bude. Pokud se opraví ulice Štefánikova s patřičným povrchem, bude standard.

Ing. Ivan Černý: podíl na rekonstrukci ulice Štefánikova?

Pan Smílek: příspěvek městu je 450.000 Kč za jednu bytovou jednotku. Výstavba je jedna z možností. U rekonstrukce by bylo horší parkoviště – stávající objekt neumožní parkovat v suterénu. Vedení počítá s rekonstrukcí komunikace, a proto výstavba a přípravné práce se budou směřovat tak, aby nebyla poškozena komunikace.

Ing. arch. Kraus: najít oboustranný akceptovatelný kompromis.

Ing. Pergnerová: nelze říct, že když bude větší počet parkovacích míst v podzemí, tím ubyde zeleň. Musí být v souladu s územním plánem.

Pan Smílek: samozřejmě, ale nějaký požadavek (nejvíce parkovacích míst v suterénu) je na úkor něčeho jiného (zeleň).

Ing. Pergnerová: musí být v souladu s územním plánem. Pokud nebude nad garážemi betonová plocha a voda bude svedena někam jinam, nebude problém.

Ing. arch. Kraus: 2 parkovací místa na jednu bytovou jednotku je správný požadavek z hlediska města.

Ing. Jan Černý: celková výška objektu?

Pan Pfeifer: stávající stav je 13 m, nový stav je 15,5 m jeden objekt a 14 m druhý objekt s tím, že byl snížen nulový bod oproti stávajícímu, takže výška hřebenu je níže než stávající.

Pan Havel: teď je to vedené jako bytový dům?

Pan Pfeifer: bylo konzultováno s Ing. arch. Vavříkem.

Text usnesení č. 1/2020		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice bere na vědomí předložený záměr „VILA DOMY PANORAMA ÚVALY“ a nemá námítky proti předkládanému záměru s tím, že budou dodrženy podmínky stanovené územním plánem pro výstavbu v této lokalitě		
Pro	7	Usnesení nebylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	1	

Ing. Ivan Černý: pokud bude demolice a bude postaven nový objekt, musí být dodrženy parametry územního plánu, tj. 2 podlaží a 1 podkroví. Toto jsou 3 podlaží a 1 podkroví.

Ing. arch. Kraus: pokud to takto je, není v souladu s územním plánem.

Pan Havel: design je ok, nepřevyšuje původní výšku. Zátěž na dopravu a infrastrukturu.

V 17.45 hod příchod pan Polák

Ing. arch. Kraus: ostatní věci jsou plus.

Ing. Jan Černý: v územním plánu je bytový dům, výška není podmínka.

2) Územní plán

Ing. Martinovský zahájil druhý bod jednání a předal slovo Ing. Janu Černému.

Ing. Jan Černý: předložený materiál je komisi na vědomí. Ing. arch. Vavřík neposlal aktualizovaný územní plán, jakmile bude k dispozici, bude Vám zaslán. Ke stávajícímu návrhu bylo zasláno asi 80 připomínek. Pro komisi jsem vybral 8 oblastí, které se opakují v připomínkách a na které zřejmě proběhne diskuze. V březnu roku 2020 bude veřejné projednání – občan a majitel pozemku může vznést připomínku. Pokud se něco změní, je nutné opět projednat s dotčenými orgány státní správy (dále jen „DOSS“) a bude se opět projednávat, ale pouze ve věci změn. DOSS schválily změny, v současné době probrat, které drobné změny ještě chceme. Zpracoval jsem přehled oblastí k diskuzi:

- Plocha U Horoušánek

V současném územním plánu je plocha zastavitelná. Město má v ploše své pozemky, které by muselo vracet v případě, že se plocha stane nezastavitelnou. V ploše jsou i pozemky vydané restituentům jako náhrady. Návrh: Zpět do zastavitelných ploch s podmínkami dokončení OV (škola, školka, VAK, terminál BUS).

Ing. Perglerová: pokud zde je bonita půdy 1 nebo 2, Zemědělský půdní fond nepovolí výstavbu, ani když to je převzato z původního územního plánu. Bude to tedy řešeno s DOSS.

Ing. Ivan Černý: směrem od silnice Jirenská na Horoušánky se už staví.

Ing. Perglerová: ano, nejsou regulativy.

Ing. Jan Černý: další plocha je:

- Plocha Hodov

Zařazení plochy Hodov jako smíšená, ale nikoliv obytná, je terčem několika připomínek.

- Plocha koupaliště

Nejvíce připomínek se sešlo k ploše koupaliště. Jedná se o předefinování ploch kolem bazénů, ploch hřiště a plochy okálu. Regulativy převážně v textové části.

- Plocha nad koupalištěm

Plocha není ve stávajícím územním plánu definována jako zastavitelná, ve stávajícím územním plánu je nezastavitelná. Logicky navazuje na zástavbu. Je nutno tuto změnu vysvětlit.

Pan Polák: došlo by k propojení lokality. Jedná se o pole mezi stávající zástavbou. Jednalo by se o zkulturnění.

Ing. Ivan Černý: k diskuzi.

Ing. Jan Černý: navrženo do územního plánu jako zastavitelná plocha, projednáno s DOSS. Muselo by dojít ke změně názoru ze strany města. Shodný názor, že by měla být zastavitelná plocha.

Ing. Ivan Černý: terén pro prodloužení ulice Mánesova je velice technicky náročné.

Ing. Jan Černý: další plocha je:

- Plocha pro OC Pražská
V návrhu územního plánu je definována menší plocha než ve schválené plánovací smlouvě.
Pravděpodobně o velikosti OC Pražská bude samostatně hlasovat zastupitelstvo. Třeba jen jeden obchod s potravinami, bez druhé budovy.

Vznikla diskuze ohledně OC Pražská ve věci vjezdu/výjezdu ze silnice I/12, chybějící okružní křižovatka apod.

Ing. Martinovský: je nutné na jednání komise řešit územní plán. Nicméně v současné době je návrh OC Pražská, kde je vjezd/výjezd ze silnice I/12. Předpoklad je, že výjezd zásobování do ulice Pražská. Připomínkovat na jednání, až bude na programu.

Ing. Jan Černý: ano, počítá se, že vjezd/výjezd bude ze silnice I/12 – podmínka zastavitelné plochy. Podmínka kruhový objezd – je to jiná plocha a plánuje se jinak, než se zde počítá, ale nemělo by zasahovat na lesy (složitá jednání s ochránci přírody).

Pan Polák: poslední jednání s investorem – schválen vjezd/výjezd ze silnice I/12, uvažuje se o autobusové zastávce v areálu OC Pražská. Pokud by se schválil jen jeden objekt, tak investor nebude budovat OC Pražská, není výhodné.

Ing. Jan Černý: další plocha je:

- Plocha za bývalými jatkami - již od I/12 mezi Radlickou čtvrtí a čtvrtí na Slovanech
Plocha je vyřazena z ploch zastavitelných. Předmět připomínek majitelů pozemků. Projednáno s DOSS.

Ing. Perglerová: není zde kruhový objezd u pneuservisu. Byl problém s ochránci zemědělského půdního fondu, bonita půdy 1 nebo 2. Jedná se o dopravní stavbu, měla by zde být zakreslena.

Ing. Jan Černý: další plocha je:

- Plocha bývalé Ovčárny
Dnes je zastavitelné území, má platnou plánovací smlouvu, plocha je rozparcelována. Bude se jednat / hlasovat o jejím vyškrtnutí ze zastavitelných ploch.

Ing. Ivan Černý: zamítavé stanovisko ochránců přírody.

Ing. Jan Černý: bylo projednání s DOSS a ty to schválily. Po veřejném projednání s občany, by měla stanovisko dát komise.

Ing. arch. Grošup: kdy bude platit nový územní plán?

Ing. Jan Černý:

1. Veřejné projednání;
2. Změny, které je nutné projednat s DOSS;
3. Opakované projednání s občany, které se bude týkat pouze změn;
4. Z předchozího bodu výkres pro schválení v zastupitelstvu.

Cca v roce 2021.

Ing. Martinovský: než bude schválen územní plán, nesmí být OC Pražská. Až po schválení územního plánu se může začít řešit stavební povolení apod. Začátek výstavby cca v roce 2022, v té době může být kruhový objezd.

V 18.30 hod odchod Ing. Jan Černý

Text usnesení č. 2/2020		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice bere na vědomí informace ve věci vybraných podnětů, připomínek a problematických míst návrhu územního plánu, které byly předloženy členům komise		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

3) TAWESCO AUTOMOTIVE s.r.o., ÚVALY

Ing. Martinovský zahájil třetí bod jednání a předal slovo panu Polákovi.

Pan Polák: byl zpracován oponentní posudek právním zástupcem města panem Šebestou. Z toho vyplývá, že město nesouhlasí s EIA, má připomínky, výhrady. Bude projednáno na mimořádné zastupitelstvu města a bude odesláno na Krajský úřad. Komise se má vyjádřit a dát případně další připomínky. EIA byla zpracována investorem záměru. Např. počet aut projíždějících uvedeno v EIA nesouhlasí se skutečností. Město musí dát záporné stanovisko. V minulém roce byl jiný návrh. Občané nechtějí další stavbu, město chtělo nějaké kompenzace (příspěvek na sport, infrastruktura apod.). Ted' projednáváme EIA - nepřijatelné.

Ing. Havránková: co se stane, když město dá negativní stanovisko?

Pan Polák: Krajský úřad musí řešit naše připomínky.

Ing. Ivan Černý: Krajský úřad může vrátit EIA k přepracování. EIA není pro zastavení stavby.

Ing. arch. Kraus: investor se může odvolat k negativním stanoviskům.

V 18.45 hod příchod Ing. Jan Černý

Text usnesení č. 3/2020		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice podporuje stanovisko vedení města ve věci rozporování předložené dokumentace o posuzování vlivů na životní prostředí na záměr „Realizace montážní haly a odhlučnění areálu Tawesco Automotive s.r.o. Úvaly“		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	1	

4) Informace ve věci márnice

Ing. Martinovský zahájil čtvrtý bod jednání a předal slovo panu Polákovi.

Pan Polák: márnice není ve vlastnictví města, je ve vlastnictví církve. Církev peníze nemá na demolici, má to zařídít město.

Ing. Martinovský: není to jednoduché, jedná se o cizí majetek. Muselo by být převedeno do majetku města.

Další otázkou je, zda bourat nebo ne – nedoporučuji bourat. Pokud bourat, říct, co místo toho na místě vznikne.

Objekt je zakomponován do zdiva. Oprava střechy a fasády bude na stejné cenové úrovni jako demolice.

Pan Polák: město to nechce bourat. Dopis od církve není úřední dokument, který nás opravňuje k demolici cizího majetku.

Ing. Jan Černý: objekt pro WC?

Pan Polák: WC klasické – finančně nákladné a kanalizace je hluboko. Na novém hřbitově je WC.

Ing. Ivan Černý: město musí vyzvat církev o údržbu objektu, hrozí nebezpečí na zdraví.

Ing. Havránková: objekt márnice zanechat. WC je potřeba, ale není důstojné pro tento objekt. Udělat zde informační tabuli – pietní místo, lavičky apod.

Pan Polák: dobrý nápad, církev musí dát souhlas. Město nemůže dávat finance do cizího majetku. Raději dát peníze na opravu zdi, než na opravu objektu církve. Církev nebude chtít objekt darovat, spíše prodat.

Ing. Ivan Černý: farář nemá právo o tomto rozhodovat.

Ing. Jan Černý: vlastník je Římskokatolická farnost Úvaly.

Ing. arch. Kraus: je potřeba s objektem něco udělat formou nájemní smlouvy.

Text usnesení č. 4/2020		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice doporučuje vedení města ve spolupráci s Římskokatolickou farností Úvaly zajistit v objektu márnice pietní místo dle návrhu Ing. Havránkové.		
Pro	9	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

Ing. Havránková: je možné, že i na tento návrh by přispěli místní občané.

5) Různé

Ing. Ivan Černý: vybudována retenční nádrž v lokalitě Výpustek II. Pokud bude město přebírat, doporučuje, aby nádrž zkontroloval technik. Je vydlážděné dno, ale nejsou zpevněny svahy – může se zanést.

Ing. Havránková: není převzato hřiště na Vinici. Je zde navážka, zajistit proti sesuvu na vedlejší pozemky pod gabionem.

Ing. Jan Černý: jak je to s předáním stavby?

Pan Polák: řeší paní Stojecová, část věcí opraveno, část věci nutno dodělat.

Pan Havel: jak bude řešeno propojení silnice I/12 se silnicí III/10168 u nového sběrného dvora? Jak město plánuje zklidnění dopravy?

Ing. Jan Černý: z pohledu územního plánu je veřejně prospěšná stavba, pokud bude takto schváleno, pak musí být šířka silnice více jak 3 m. Záleží na podmínkách města s investorem, aby zde komunikaci vybudovali. Je zde naplánována komunikace.

Pan Havel: je nějaká aktivita ze strany města?

Pan Polák: je zde více majitelů. Byli osloveni, aby se vzdali určité části svého pozemku pro plnohodnotnou komunikaci. Majitelé odmítli, negativní stanoviska.

Ing. Jan Černý: lze vyvlastnit, jelikož se jedná o veřejně prospěšnou stavbu.

Pan Havel: hraniční řešení. Komunikace pozemky zhodnotí.

Ing. Jan Černý: tranzitní dopravy k přeložce I/12 a přeložka k D11.

Ing. Ivan Černý: ve stávajícím územním plánu to není definováno?

Ing. Jan Černý: zřejmě ne, možná jen v územní studii „Hostín“. Město nemůže samo investovat do této silnice. Pokud to je v územní studii „Hostín“, která je neopomenutelným podkladem, město může zabránit např. zdí na hraně pozemku s budoucí silnicí, která by pak bránila výstavbě komunikaci.

Ing. Ivan Černý: navýší se doprava na ulici Škvorecká. V současné době na hranici kapacity. Pokud by se sem navrhnul kruhový objezd, kapacita by se navýšila.

Pan Polák: křižovatka u BILLA – narovnávají se majetkoprávní vztahy, v současné době se sem nevejde kruhový objezd.

Ing. Martinovský: kruhový objezd nenavýší kapacitu křižovatky.

Ing. Jan Černý: otázka je, zda je vhodné sem dávat kruhový objezd.

Ing. arch. Kraus: nepřírozené.

Ing. Martinovský: téma pro dopravní komisi.

Člen komise pan Havel upozorňuje Radu města na včasné řešení problematiky ve věci komunikace v budoucí průmyslové zóně ve východní části města u nového sběrného dvora pro dopravní zklidnění lokality (propojení silnic I/12 a III/1068).

Ing. arch. Kraus: Ing. arch. Vavřík spolupracuje s dopravním inženýrem?

Ing. Jan Černý: doprava není řešena do hloubky.

Ing. arch. Kraus: důležité to konkretizovat.

Pan Polák: generel dopravy je finančně náročný. Není potřeba.

Pan Havel: na tom se nemá šetřit.

Ing. Ivan Černý: původní územní plán měl vrstvu dopravy.

Ing. Perglerová: ano, je to drahé, ale je dobré mít k dispozici. Má to smysl.

Ing. Jan Černý: v návrhu územního plánu není samostatná vrstva dopravy. Neupravovat územní plán, spíše zajistit dopravní generel.

Ing. arch. Kraus: pozvat Ing. arch. Vavříka na jednání komise.

Ing. Jan Černý: zpracovat připomínky DOSS a výkres rozeslat členům komise a až bude po veřejném projednání dát do komise.

Ing. Perglerová: doporučuji pozvat před veřejným projednáním.

Ing. Martinovský: pozvat zastupitele na toto jednání.

Jednání ukončeno v 19.30 hod.

Zapsala: Anežka Růžicková

Ověřil: Ing. Josef Martinovský, předseda komise