



**Město
Úvaly**

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

Zápis č. 1/2021

Termín	: 11.1.2021 – 17:00 hod
Místo	: Volnočasové centrum č.p.65, Riegerova ul., Úvaly
Rozdělovník	: členové komise, členové rady města, tajemník městského úřadu
Přítomní členové	: Ing. Josef Martinovský – předseda komise, Michal Breda, Ing. Radek Netušil, Josef Polák, Miloslav Kolařík, Ing.arch. Michal Grošup, Ing. Roman Krásný, Ing. Jan Černý, Jan Havel, Ing. Renata Perglerová, Ing. Ivan Černý, Ing. Petr Novák
Omluveni	: Martin Hlávka
Nepřítomní členové	: Ing.arch. Martina Bredová
Host	: Petr Borecký, Ing. Alexis Kimbembe, Ing.arch. David Kraus, Ing. Hana Kameníková
Tajemník	: Kopecká Eva

Stav přítomných

V 17:00 hod bylo přítomno 12 členů komise pro výstavbu, územního plánování a investice. Zasedání bylo oficiálně zahájeno. Komise je usnášení schopná.

Program jednání

1.	Návrh parcelace v lokalitě Zálesí
2.	Obchodní centrum Úvaly - Pražská
3.	Architektonická studie pro budoucí využití lomu
4.	Architektonická studie pro budoucí využití areálu Cukrovar
5.	Ostatní

Ing. Martinovský zahájil jednání komise.

1) NÁVRH PARCELACE V LOKALITĚ ZÁLESÍ

Ing. Martinovský zahájil první bod jednání

Ing. Breda: shrnutí připomínek členů komise zapsat do zápisu z komise.

Ing. Martinovský: bylo by dobré, jestli ještě někteří členové chtějí k tomuto tématu říci svůj názor.

Pan Polák: byl jsem se podívat na místě samém s arch. Krausem a problém je, kam bude svedena dešťová voda, je nutné, aby toto developer vyřešil - problém se vsakováním. Je otázkou kde hřiště umístit zda u silnice, kde bude odděleno zelení, nebo u lesa.

Ing. Martinovský: myslím, že vedení města není pro zvláštní změny, prosím o nějaké stanovisko vedení města pana místostarostu nebo pana starostu.

Pan Kolařík: byl jsem se na tuto lokalitu podívat. Výstavba bude pokračovat ul. Smrková, Modřínová, bylo by dobré, aby v této lokalitě vznikly RD jako je to na pravé straně, pokračovat RD a určitě nestavět např. paneláky nebo něco podobného. Co se týče dešťové vody, tak každý majitel RD a pozemku si musí dešťové vody odvádět na svůj pozemek. Město zajišťuje odvádění dešťových vod pouze chodníků a silnice. Můj názor - vznik RD.

Ing. Jan Černý: neměly by tam vzniknout paneláky, nebo obytné domy, rozhodně ne nic vysokého, ale RD něco jako je v Tróji - čtyřdomky. Co se týče hřiště, které je tam navrženo, spíše bych preferoval umístění v lese podobně jako je hřiště u Hájovny a ne u silnice i kdyby bylo hřiště oplocené.

Ing. Krásný: můj názor hřiště ne, tento prostor bych řešil spíše jako technické zázemí (svoz odpadu atd.) a nebo několik parkovacích míst např. pro návštěvy atd., k odpočinku toto navržené místo opravdu moc není, lidé si mohou zajít odpočinout do přilehlého lesa. Bude lepší technické zázemí, než hřiště.

Ing. Breda: nesouhlasím, mám odlišný názor, toto hřiště nemusí být pouze pro malé děti, ale i pro větší děti, mohlo by tam být vybudované volejbalové hřiště, nohejbalové hřiště atd. Myslím, že by toto mělo velké využití. Bude to oddělené od silnice.

Ing. Krásný: myslím, že toto místo moc k odpočinku není, aby nedocházelo k nehodám na silnici, míče na silnicích atd., viděl bych to klidně o parcelu dále, aby toto bylo bezpečnější

Pan Borecký: jednoznačně si myslím, že hřiště by tam určitě mělo být. Zájem vedení města je, aby v každé čtvrti Úval vznikl veřejný prostor (hřiště apod.). Tady v lokalitě Zálesí a v Setých žádný veřejný prostor není. Lidé nemají možnost se někde sejít, něco si ugrilovat, zahrát volejbal atd. Je také pravda, že hřiště by bylo umístěno ve veřejné zástavbě. Je tedy možnost domluva s developerem - výměna pozemků, jedna, nebo dvě parcely za parcely u lesa, umístění hřiště u silnice, oddělení od komunikace - stromy a keře. Můj názor je, že pokud se rozhodneme, že by mělo být hřiště u lesa, asi nebude problém se s developerem domluvit na výměně pozemku za pozemek u silnice. Co považuji za nerozumné, abychom v této lokalitě žádný veřejný prostor nedělali. Veřejný prostor by tam měl určitě být.

Ing. arch. Kraus: automobily na této komunikaci jezdí pomalu, takže tam takový hluk od komunikace není. Co se týče umístění hřiště u silnice, hlukově se odcloní do komunikace. U lesa bude určitě hřiště hezčí.

Ing. Krásný: zeleň neodcloní hlukově, ale pohledově, hlukově to odcloní RD, můj názor je výměna parcely za jinou parcelu, kde bude umístěno hřiště. Určitě se nebráním tomu, aby tam město vysázelo zeleň.

Ing. Breda: je možná domluva s developerem, aby tam vysázel zeleň?

Pan Borecký: poznámka k zeleni, zeleň to neodcloní hlukově, ale pohledově, tady bych souhlasil s Ing. Krásným, hlukově to odcloní RD a ne zeleň.

Ing. Martinovský: také souhlasím, zeleň hlukově neodcloní, ale RD ano.

Pan Havel: také souhlasím, chtěl jsem říci to samé. Ale teď je nutné si určit, co tam přesně bude, jaké hřiště, zda dětské hřiště pro malé děti, nebo např. volejbalové hřiště atd., a aby to také nevadilo lidem, kteří si tam koupí parcely a budou tam bydlet. Jasně říci, jaké hřiště chceme vytvořit, aby to sloužilo lidem v dané lokalitě.

Ing. Jan Černý: je již vypracována plánovací smlouva, kde je specifikováno jaké hřiště bude vytvořeno a zda bude investorem developer, nebo město?

Pan Borecký: developer poskytne finanční prostředky a město veřejný prostor postaví, je to podobný postup jako se teď staví na Skeříkově. Funguje to tak, že město zhodnotí, že veřejný prostor bude mít hodnotu např. cca 1.500.000 Kč a developer poskytne finanční prostředky v této hodnotě městu. Myslím, že by tady měl vzniknout veřejný prostor např. nějaké posezení, na grilování a sportovní vyžití volejbal, nohejbal apod.

Pan Polák: je nutné si říci, co bude náplní výše uvedené výstavby hřiště, zda pro malé děti, nebo tak jak říkal pan starosta místo na setkávání apod.

Pan Havel: tato výstavba hřiště v takovéto lokalitě je spíše místem setkávání.

Pan Borecký: lidé když budou chtít tak si toto místo v této lokalitě sami najdou, stejnou funkci má např. hřiště na Slovanech nebo v Horoušánkách.

Ing. Jan Černý: asi by bylo dobré se zeptat občanů, kteří v této lokalitě žijí, jaké hřiště by se jim líbilo.

Pan Borecký: občanů jsme se samozřejmě zeptali, a občané nám sdělili, že přesně takový prostor na setkávání lidí jim tu chybí. Je také otázka využitelnosti, ale myslím si, že tato lokalita takový veřejný prostor potřebuje. Otázka na debatu zda veřejný prostor umístit u silnice nebo u lesa. Veřejný prostor ano, ale teď je otázka kde.

Ing. Krásný: parcela kde má být vybudován veřejný prostor má 1034 m², když bude vybudováno volejbalové hřiště, nohejbalové hřiště, odpočinková zóna atd, moc dalšího prostoru tam určitě nezbývá, není možné určit, co by na tomto veřejném prostoru jasně vzniklo.

Pan Havel: jasně určit co s prostorem, jak bude veřejný prostor vypadat.

Pan Borecký: určitě se nebráním tomu, aby pan arch. Kraus nakreslil - uspořádání hřiště, plocha je dostačující.

Pan Havel: je nutné si říci, jaké hřiště tam bude, jaká idea.

Ing. arch. Kraus: ano souhlasím, mám velmi dobré zkušenosti s víceúčelovými hřišti, jsou sice dražší, ale tato hřiště umožňují veškeré vyžití jak pro děti tak pro dospělé.

Pan Havel: lidé si tam kupují parcely na bydlení a aby měli k bydlení klid, mi jim tam postavíme hřiště, tím jim bydlení znepríjemníme. Co s tím?

Text usnesení č. 1/2021		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice souhlasí s návrhem umístění veřejného prostoru v lokalitě v Zálesí		
Pro	10	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	2	

Ing. Martinovský: navrhuji pro informaci zjistit, kolik členů by bylo pro umístění hřiště u silnice, nebo u lesa.

Kdo je pro umístění hřiště u silnice Jirenská: 6 členů

Kdo je pro umístění hřiště u lesa: 6 členů

Ing. Breda: v této lokalitě určitě ne řadové domy

Pan Borecký: musím souhlasit s Ing. Bredou, v této lokalitě nejsou řadové domy, za mě řadovky negativní. Je tu možnost do plánovací smlouvy zahrnout druh výstavby domu.

Text usnesení 2/2021		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice doporučuje radě města zvážit ostatní připomínky, které byly vzneseny při emailové komunikaci se členy komise		
Pro	3	Usnesení nebylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	9	

Ing. Ivan Černý: neměli bychom zapomenout na připomínku pana Poláka – odvádění dešťové vody v dané lokalitě, developer by toto měl systémově řešit a měl by se tímto zabývat. Když se v této lokalitě budou stavět nové RD, měla by se také dořešit pěší dostupnost k autobusovým zastávkám.

Ing. Jan Černý: autobusové zastávky jsou od sebe hodně daleko, měli by se posunout blíže k sobě.

Ing. Breda: myslím, že autobusové zastávky jsou umístěné správně. V Úvalech máme více zastávek a lidé docházejí na zastávky i z delších vzdáleností.

Pan Borecký: na krajských silnicích musí být vybudována autobusová zastávka se zálivem, což není nejlevnější záležitost, dále musí být zastávky od sebe minimálně 300 m, na výjimku 500 m minimálně. Jestliže bychom chtěli posunout zastávky, museli bychom zrušit autobusovou zastávku v Zálesí. Když zrušíte zastávku v Zálesí, zhoršíte tím pěší dostupnost lidí žijících v Horoušánkách atd.

Ing. Jan Černý: autobusové zastávky jsou od sebe vzdáleny 850 m.

Ing. Martinovský: Autobusové zastávky v lokalitě Zálesí je téma, které patří na dopravní komisi. Dopravní komise by toto měla projednat.

Ing. Ivan Černý: je nutné vyřešení odvádění dešťových vod u nově postavených rodinných domů. Město musí vědět předem, jak bude toto řešeno.

Ing. Perglerová: toto je vše řešeno zákonem, občané jsou povinni dešťové vody odvádět na svém pozemku.

Pan Borecký: byl vybudován zasakovací pás, od té doby není problém s dešťovou vodou. Bude to řešeno plánovací smlouvou a toto je řešeno i zákonem.

Ing. Kameníková: budou k dispozici další dokumenty, které budou řešit vsakování vody?

Pan Borecký: ano samozřejmě.

Ing. Kameníková: jde o to, že tato oblast má jílovitou půdu a k vsakování vody tam dochází velmi minimálně, proto by měl být dokument, který bude řešit celou tuto lokalitu ohledně vsakování vody.

2) OBCHODNÍ CENTRUM ÚVALY - PRAŽSKÁ

Ing. Martinovský zahájil druhý bod jednání a předal slovo panu starostovi.

Pan Borecký: projekt OC Pražská je v jednání již od roku 2018, v roce 2018 také byla schválena plánovací smlouva, mezitím obdržel investor negativní stanovisko k územnímu plánu od MěÚ Brandýs nad Labem. Z tohoto důvodu nemohl investor v tomto rozsahu dle schválené plánovací smlouvy tento projekt realizovat. Od této doby se tento investiční záměr vyvíjel a byly uskutečněny jednání s městem, investorem atd. Dnešní stav je takový, že investor preferuje, aby mohl vzniknout projekt OC Pražská, tak je zapotřebí vyřešení křižovatky II/101 - I/12 a II/101 - ul. Pražská, přičemž řešení těchto křižovatek je dneska ve dvou úrovních. První úroveň, že se dotáhne dokonce platné územní rozhodnutí na stavební povolení na kruhový objezd a s tím, že na něj bude navazovat křižovatka Pražská směr na Jirny, měla by se rozšířit o připojovací pruh a směrem ke kruháku se vyznačí připojovací pruh nalevo. Druhá varianta je, že místo kruháku se upraví úsečná křižovatka na silnici I/12 a to tak, že se tam vytvoří jednak připojovací pruh směr Praha a odbočovací pruh směr Kolín, kdy ten odbočovací pruh bude s vodorovným značením, toto řešení je celkem funkční. Toto je první věc, kterou musí investor splnit. Další věcí je, že by měl být zachovaný pás keřů u silnici I/12, tzn. centrum zůstane odizolované od silnice. Směrem k zástavbě vznikne val, který bude osázený zelení. OC bude mít zelené střechy a zůstane zachován zelený pás u silnice Pražská.

Další změna je, že VO bude vybudováno tak, aby neoslňovalo, a po 22 hod se bude vypínat. Co se týká výjezdu na silnici I/12 v jižní části OC, tak v současné době je to silnice I. třídy a jsou další okolnosti ze kterých vyplývá, že není možné napojení a výjezd na silnici I/12 směr na Prahu. Tento stav potrvá do té doby, pokud to bude stále silnicí I. třídy a nebo do té doby dokud nebude vybudován obchvat Úval, aby se toto mohlo změnit. Investor bude dávat na VZZM 28.1.2021 žádost – souhlas o změnu územního plánu, která by umožnila tuto akci realizovat.

Ing. Martinovský: děkuji panu starostovi, asi se všichni shodneme, že největší problém je dopravní řešení OC Pražská, bude velký nárůst dopravy na ul. Pražská, bylo by dobré nějaké opatření, aby se neprojízďelo centrem Úval, ale přes silnici I/12. Dopravní připojení – výjezd a nájezd na silnici I/12 je v tuto chvíli nereálné. Bylo by vhodné vypracování dopravní studie na nárůst dopravy. Pokud nebude toto všechno vyřešeno (doprava atd.), neměla by rada města a VZZM schvalovat změnu územního plánu.

Ing. Jan Černý: investor ví, že mu není umožněn výjezd a nájezd na silnici I/12? Zda je seznámen, že toto nepovolilo ŘSD, Policie atd. Zelený pás u silnice I/12, tím odcloňovat OC Pražská je zbytečné.

Pan Borecký: Úvaly jsou město v zeleni, zelený pás je tam desítky let, tak bude asi dobré zelený pás ponechat. Alej stromů v ul. Pražská bude zachována v max. výši a budou vysázeny i nové stromy.

Ing. Jan Černý: není možné, aby zásobování jezdilo jiným vjezdem? Byl by vhodný samostatný vjezd pro zásobování.

Pan Borecký: dopravně je zásobování navrženo správně.

Pan Havel: územní plán by měl být závazný, pokud možno neměnný a respektován všemi zastupiteli bez ohledu na to kdo je v současné době ve vedení města. V roce 2008 plocha T5 – OC přístupné ze silnice I/12, až po vybudování obchvatu Úval. V roce 2017 byla změna územního plánu – vymezen pozemek cca 4 000 m² na OC, byl ponechán i zelený pás u silnice I/12. V roce 2018 schválena plánovací smlouva na 18 000 m². Město by mělo jednat s developerem co je pro

město nejlepší, co to městu přinese. Město by mělo mít regulační plán. Hlavní výstavba v Úvalech bude v lokalitě na Hostíně a u hřbitova, a OC se postaví na druhém konci Úval. Samozřejmě nestavíme OC jen pro občany Úval. Budou sem jezdit i občani s okolních obcí např. Újezd nad Lesy, Květnice atd. Není to dostupné OC, ale dojezdné OC. S občany v této lokalitě nikdo za ty 2 roky nejednal, za tu dobu přibily v projektu další věci jako čerpací stanice, zasakovací plocha atd., tímto se znemožní do budoucna vybudovat výjezd na silnici I/12.

Pan Borecký: problém územního plánu z roku 2006 – 2010 – monofunkční plochy pro bydlení, zejména v části, kde by mělo být postaveno OC. OC nám obslouží západní část Úval, část Jiren, část Horoušánek, možná východní část Újezd nad Lesy a pravděpodobně Škvorec a okolní vesnice, myslím, že velké dopravní zatížení centra města Úval OC nepřinese.

Pan Havel: musí být vyřešen dopravní uzel, vjezd a výjezd na silnici I/12.

Ing. Jan Černý: komise nevyřeší velikost centra, je nutné vyřešit vjezd a výjezd na silnici I/12, jestliže momentálně nejde vyprojektovat výjezd na silnici I/12 směr Praha – dopravně vyřešit do budoucna. Problém, že není možné vybudování výjezdu na silnici I/12 je od ŘSD, nebo Policie?

Pan Borecký: dopravní Policie za stávající dopravní situace výjezd ani nájezd nepovolí.

Ing. Jan Černý: doporučení - domluva o vyprojektování nájezdu a výjezdu variantně se všemi náležitostmi.

Ing. Perglerová: bude se schvalovat změna územního plánu? Jak to bude v ÚP s nájezdem na silnici I/12?

Pan Borecký: v ÚP nájezd na silnici I/12 nebude.

Ing. Perglerová: bude v ÚP poznámka, že toto bude umožněno v budoucnu. Bylo by dobré dát do ÚP poznámku o umožnění vybudování nájezdu na silnici I/12.

Pan Borecký: připomínka změna v územním plánu – umožnění vybudování nájezdu a výjezdu na silnici I/12 – přidat do textové části do územního plánu.

Ing. Perglerová: bylo by to dobré takto udělat, ale uvidíme jak se k této změně v ÚP vyjádří Policie zda toto odsouhlasí.

Ing. Jan Černý: Policie se bude vyjadřovat ke změně ÚP?

Ing. Perglerová: ano, budou se vyjadřovat všechny dotčené orgány.

Ing. Ivan Černý: toto je k té realizační otázce a co ta finanční otázka, dokáže město cca za 10 let, když budou splněny veškeré podmínky, např. bude změněna silnice z I. třídy na silnici II. třídy atd., přinutit investora k vybudování vjezdu a výjezdu na silnici I/12?

Ing. Martinovský: vždy je to otázka nákladů a výnosů, doporučuji překreslit tak, aby byly nájezd a výjezd lehce napojitelný na silnici I/12.

Ing. Krásný: jestliže bude v budoucnu vybudován výjezd a nájezd na silnici I/12 bude to atraktivnější pozemku OC.

Pan Havel: bude tady špatná dopravní situace, jako je u OC v Šestajovicích, také tam jezdí mnoho automobilů.

Ing. Krásný: velký problém v navrhovaném projektu OC Pražská je čerpací stanice.

Pan Borecký: čerpací stanice není součástí plánovací smlouvy, developer by rád čerpací stanici postavil, ale město dalo negativní stanovisko, je zde možnost dohody mezi investorem a městem zda čerpací stanici postavit za určitých podmínek.

Ing. Martinovský: pokud nebude vybudován výjezd a nájezd na silnici I/12, čerpací stanice u OC nemůže být.

Text usnesení č. 3/2021		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice nedoporučuje výstavbu čerpací stanice u OC Pražská		
Pro	12	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

Pan Borecký: investor bude žádat na VZZM 28.1.2021 o souhlas se změnou územního plánu, bylo by dobré toto odhlasovat na VZZM, aby byl zahájen další postup a v mezidobí bude čas řešit dopravní situaci atd. a investorovi zbývá dost času, aby zapracoval do projektu nájezd a výjezd na silnici I/12. Poté návrh bude projednán v komisi.

Pan Havel: upozorňuje, že nebyly projednány sepsané připomínky, které byly zaslány emailem, musíme si přesně říci, jak bude OC Pražská vypadat, co tam chceme atd. Poté investor vyprojektuje návrh a komise k tomuto návrhu zaujme stanovisko.

Pan Borecký: požádal jsem pana doc. Čárského – dopravní fakulta ČVUT o vypracování nezávislé dopravní studie tohoto území. Jedna studie již existuje, byla vypracována pro vybudování kruhového objezdu na silnici I/12 x II/101 – tento materiál je dostupný. Studie bude rozeslána všem členům komise – zajistí zapisovatel.

Část občanů je pro postavení OC Pražská a část občanů je proti postavení OC Pražská.

Pan Havel: bylo by dobré, nechat vypracovat dopravní studii na silnici Kolínská, Jirenská a Pražská.

Ing. Jan Černý: v dopravní studii bude patrné, jaký tam bude provoz atd.?

Pan Borecký: ano, v dopravní studii bude obsaženo, jak ovlivní OC Pražská dopravní situaci v tomto území při dnešní intenzitě dopravy a jaké jsou možnosti řešení.

Pan Havel: pan doc. Čárský je schopen navrhnout i dopravní uzel?

Pan Borecký: ano, má velké zkušenosti s dopravou.

Ing. Martinovský: soustředme se na dopravní studii a z toho vyplývající další postupy.

Text usnesení č. 4/2021		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice doporučuje zpracování dopravní studie dotčené oblasti, jejímž výstupem bude návrh napojení OC Pražská na přílehlé komunikace, včetně budoucího napojení na silnici I/12, jakož i nové řešení křižovatek ul. Pražská x II/101 a II/101 x I/12, dále by mělo být souhlasné projednání v komisích města. Tato studie by měla být také projednána v radě města a VZZM, kde bude dohodnut další postup		
Pro	12	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

3) ARCHITEKTONICKÁ STUDIE PRO BUDOUCÍ VYUŽITÍ LOMU

Ing. Martinovský zahájil třetí bod jednání.

Ing. Breda: co je cílem této debaty o využití lomu, máme studii na které se komise shodne, nebo budeme debatovat o tom, jestli vůbec chceme, aby toto bylo využití lomu?

Pan Borecký: pokud stavební komise neřekne, že tento návrh na využití lomu, je nesmysl tak bychom chtěli na radě města zadat zpracování projektové dokumentace panu architektovi, aby tuto studii převedl do projektové fáze, tzn. projekt pro územní rozhodnutí a stavební povolení, aby mohlo město žádat o dotace na realizaci tohoto projektu. Tedy debata je o tom, aby se komise vyjádřila k úpravám atd.

Ing. arch. Kraus: záměrem projektu je návrh společného prostoru, který vytváří vhodné podmínky pro různé zájmové skupiny/komunity a umožní jejich maximální interakci a inspiraci. Lom je v blízkosti centra, zároveň je to velmi izolovaný prostor, místo pro aktivity teenagerů, kteří potřebují být trošku separovaní. Účelem využití - je to víceúčelová plocha, bude to mix ploch pro teenagery. Studie prošla prezentací na místní základní škole s dětmi různého věku. Také proběhla veřejná prezentace v objektu č.p. 65. Využití bude např. workout, skatepark, basketbal, pumptrack, boulder, pin pong, graffiti zeď, malá horolezecká zeď, grilování – stolování atd., budou tam také zelené zálivy. Cena za výstavbu tohoto projektu se pohybuje cca 25 – 30 mil.

Ing. Krásný: navrhovaný projekt je velmi dobrý, moc se mi líbí, ale mám jednu připomínku - je ta skála začleněná do víceúčelového hřiště, nebo bude oddělená – stabilizace skály.

Pan Borecký: ideální by bylo, kdyby skála byla začleněna do tohoto víceúčelového prostoru, ale až se bude zpracovávat PD tak se bude řešit, zda se to dá za provozních a bezpečnostních podmínek realizovat. Pokud toto nebude možné, tak se bude muset skála oddělit plotem, zdí apod. Skála se bude muset destabilizovat kari sítí, nebo pod kvůli padání kamenů.

Ing. arch. Kraus: z finančních důvodů budeme muset skálu oddělit od víceúčelové plochy, nutná stabilizace skály.

Ing. Ivan Černý: existuje geologické posouzení?

Pan starosta: ano existuje, je vypracováno.

Text usnesení č. 5/2021		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice doporučuje radě města odsouhlasit architektonickou studii pro budoucí využití lomu		
Pro	12	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

Ing. Jan Černý: kdy je předpoklad realizace výstavby a jaké bude financování výstavby?

Pan Borecký: je několik variant: kraj bude vyhlášovat podpory pro obce, že by se podíleli na těchto akcích, a také věřím, že se nám podaří během příštích 3 let získat určitou finanční částku do rozpočtu města a samozřejmě dotace.

Pan Polák: v průběhu roku budou vyhlášovány dotace, pokud to bude možné, město bude žádat o dotaci.

4) ARCHITEKTONICKÁ STUDIE PRO BUDOUCÍ VYUŽITÍ AREÁLU CUKROVAR

Bod stažen – architektonická studie pro budoucí využití areálu Cukrovar bude projednána na dalším zasedání komise pro výstavbu, územního plánování a investice. Pozvánka komise s termínem jednání bude zaslána emailem.

Ukončení jednání: 19.45 hod

Zapsala: Kopecká Eva

Ověřil: Ing. Josef Martinovský – předseda komise

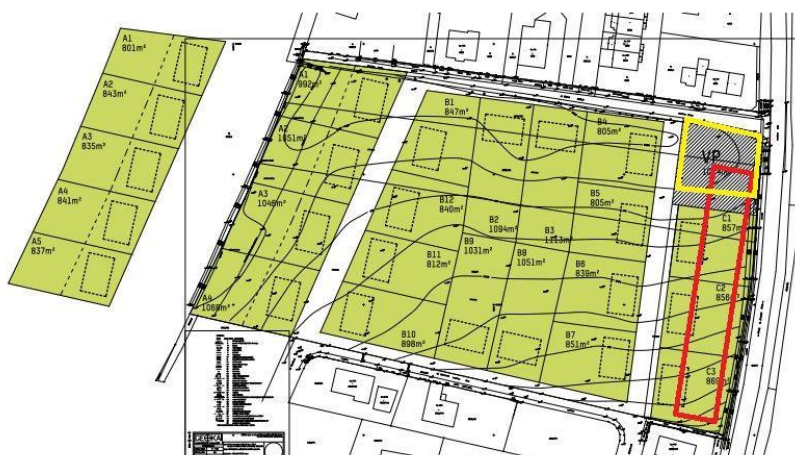
Přílohou zápisu je souhrn připomínek členů komise pro výstavbu, územního plánování a investice k výše uvedeným navrhovaným projektům, tj. Návrh parcelace v lokalitě Zálesí, Obchodní centrum Úvaly – Pražská, Architektonická studie pro budoucí využití lomu

Souhrn připomínek členů komise pro výstavbu, územního plánování investice k návrhu parcelace v lokalitě Zálesí – prostor mezi lokalitou U Hájovny a Zálesím

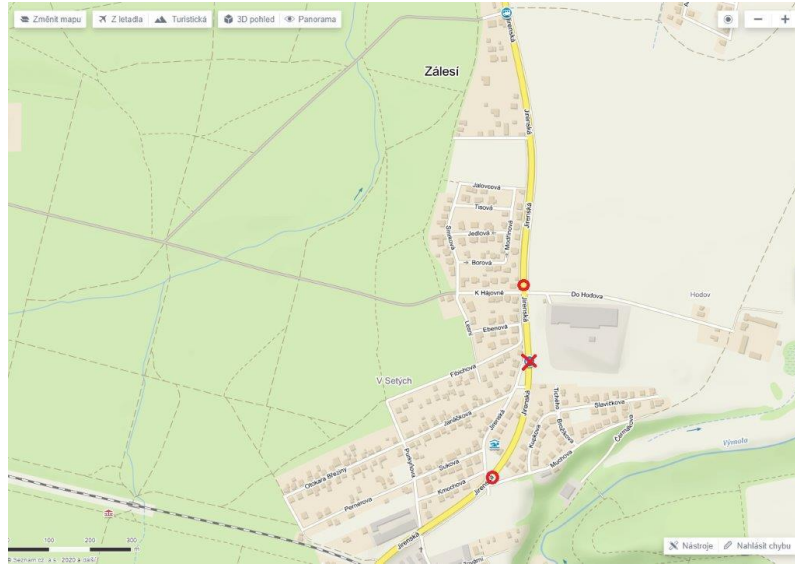
Členové komise obdrželi dne 27.11.2020 emailem návrh parcelace v lokalitě Zálesí – prostor mezi lokalitou U Hájovny a Zálesím od společnosti SMV Invest. Připomínky členů k návrhu byly zaslány emailem. Níže je souhrn všech připomínek. Návrh parcelace Zálesí bude také projednán na jednání komise pro výstavbu, územního plánování investice dne 11.1.2021. Pozvánka na toto jednání bude zaslána členům komise.

- zakomponovat do lokality prostor pro kontejnery na tříděný odpad;
- soustředit se na řešení komunikací a veřejného prostoru - s tím souvisí technická připomínka: parcely B10 a B7 řešit s přihlédnutím na tvar budoucích komunikací (oblouky komunikace = "useknutí" rohů parcel, viz stávající parcelace na jih od nové zástavby) a zajistit bezpečné průjezdy max. uvažovaných vozidel;
- šířky uličních prostranství – musí odpovídat stanoveným vyhláškám o obecných požadavcích na využití území. Dle přiloženého návrhu je šířka komunikací 9.5 metru (od rozhradu k rozhradu). Řešit jako zklidněné, a aby byla jasně vyznačená návštěvnická parkovací stání;
- odstínění od komunikace II/101 – např. řadový dům – viz obr. 1 vyznačeno červeně, případně zelení;
- pokud je v možnostech města, vyjednat jiné místo pro veřejný prostor než u silnice č. 101;
- v místě navrženého prostoru zajistit třeba jednu provozovnu (obchod, nějaké služby) – viz obr. 1 vyznačeno žlutě.
- zvážit nutnost realizace dětského hřiště v této lokalitě, případně odclonit od silnice keřovým patrem a stromy;
- dořešit veřejnou dopravu – viz obr. 2.

Obr. 1



Obr. 2



Na základě obdržených připomínek zpracovala Anežka Růžičková

Dne 16.12.2020

Souhrn připomínek členů komise pro výstavbu, územního plánování investice k návrhu OC Pražská v Úvalech

Členové komise obdrželi dne 30.11.2020 emailem návrh OC Pražská v Úvalech od investora RP Pražská, s.r.o. Připomínky členů k návrhu OC Pražská byly zaslány emailem. Níže je souhrn všech připomínek. Návrh OC Pražská v Úvalech bude také projednán na jednání komise pro výstavbu, územního plánování investice dne 11.1.2021. Pozvánka na toto jednání bude zaslána členům komise.

- rozpor s dosud platným územním plánem, který zde předpokládá obytnou zástavbu s případným zařízením pro obsluhu daného území;
- dopad na dopravní situaci v ul. Pražská a křižovatce Pražská versus silnice č. II/101, jakož i na Pražské směrem do Úval. OC s čerpací stanicí, aby ekonomicky fungovalo, nutně vygeneruje několik tisíc pohybů denně, soustředěných převážně do několika hodin. Je nutné, aby investor doložil dopravní studii, která bude řešit tyto záležitosti;
- je nutné doložit další dokumentaci - např. lékárna Dr. Max, chlazení Lidl, Benzina, sadové úpravy, seznam sadebních rostlin. Dále doložit půdorysy, pohledy, koordinační situace apod. Rovněž je nutné doložit vizualizace navrhovaných budov v celku, optimálně do fotky stávajícího stavu místa;
- je zcela nepřípustná likvidace jakýchkoli srážkových vod do dešťové či jiné kanalizace města;
- prověřit vztah navrhované trafostanice k stávajícím vedením;
- doplnit projekt organizace výstavby (dopad do okolí při realizaci, příp. uzávěrka či omezení ulice Pražská);
- nesouhlas s čerpací stanicí;
- nesouhlas s plošným kácením izolační zeleně /keřového pásu/ od silnice I/12;
- všeobecná shoda, že OC Pražská nelze vybudovat bez okružní křižovatky I/12 x II/101 a bez nájezdu z I/12;
- veškeré osvětlení areálu, reklamní pylony atd. musí splňovat poslední doporučení MŽP ČR pro minimalizaci světelného znečištění;
- je zcela nezbytné řešit odclonění OC od zástavby - zemní val osázený zelení, který OC pohledově i hlukově odcloní od obytné výstavby;
- parkování u obchodního centra zřejmě podhodnocené. Jistě odpovídá normovým požadavkům, ale parkování bývá u takových staveb vyšší;
- doložit stanoviska od Policie ČR a ŘSD k dopravnímu řešení, napojení na I/12 apod.;
- realizací OC z důvodu nárůstu dopravy vznikne větší zatížení dopravního uzlu silnice I/12, II/101 a ulice Pražská;
- vybudování jednoho kruhového objezdu s napojením silnic I/12, II/101 a ulice Pražská;
- zásobovací dvůr – prověřit, zda je rampa u objektu. Při prvním jednání bylo dokonce přislíbeno zakrytí dvora. Zásobovací souprava nebude moci plynule zajet do dvora, dojde k zastavení a ohrožení dalších vozidel vzhledem k malé vzdálenosti od křižovatky s Jirenskou ulicí. Vzhledem k tomu, že ze dvora je podél objektu výjezd na parkoviště bylo by možné z parkoviště (couváním zajet do zásobovacího dvora) a vybudovat rampu a celý prostor zastřešit;
- developer uvádí, že vzdálenost od bytové zástavby je 120 m. To je však současný stav. Územní plán počítá s bytovou zástavbou na přilehlém pozemku. Vzhledem k tomu, že stěna budovy je 5 m od hranice sousedního pozemku, vybudování valu bude obtížné;

- vsakovací objekt o celkové ploše cca 480 m je umístěn tak, že ani v budoucnu neumožní realizaci výjezdu na 1/12;
- čerpací stanice značně zvyšuje počet vozidel a zmenšuje prostor k realizaci výjezdu na silnici 1/12 a úpravu prostoru k možnému zajíždění do zásobovacího dvora z parkoviště;

Na základě obdržенých připomínek zpracovala Anežka Růžičková

Dne 16.12.2020

Souhrn připomínek členů komise pro výstavbu, územního plánování investice k architektonické studii pro budoucí využití lomu a areálu Cukrovar v Úvalech

Členové komise obdrželi dne 30.11.2020 emailem návrh architektonické studie pro budoucí využití lomu zpracovaný společností Architektura s.r.o. a areálu Cukrovar v Úvalech zpracovaný společností Architektura s.r.o. Připomínky členů k návrhům byly zaslány emailem. Níže je souhrn všech připomínek. Architektonická studie pro budoucí využití lomu a areálu Cukrovar v Úvalech bude také projednána na jednání komise pro výstavbu, územního plánování investice dne 11.1.2021. Pozvánka na toto jednání bude zaslána členům komise. Připomínky jsou rozděleny dle místa:

- 1) Architektonická studie pro budoucí využití lomu
 - návrh mírně překombinovaný, doporučeno zejména využití plochy uvnitř pumptracku zredukovat.

- 2) Architektonická studie pro budoucí využití areálu Cukrovar
 - navrhovaný bytový dům zatím působí předimenzovaně (viz zakres do fotografie). Podvarianta uvedená na závěr studie je lepší - pokračovat v řešení území spíše tímto směrem. I zde se snažit zmenšit objem bytového domu (hlavně vyšší částí);
 - prostor náměstí - musí být pokud možno jasně vymezené;
 - problémem je doprava ke škole, která velice zatíží ulici Bulharská a celou oblast nad Fabrákem;
 - ideálně střední škola;
 - doporučeno zkultivovat a zatraktivnit okolí skladovacích hal.

Na základě obdržených připomínek zpracovala Anežka Růžičková

Dne 16.12.2020