



**Město
Úvaly**

**Zápis z jednání Výboru pro investice, výstavbu a
územního plánování**

Zápis č. 5/2023

Termín	: 31.5.2023 – 16:00 hod
Místo	: zasedací místnost MěÚ Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, Úvaly
Rozdělovník	: členové výboru, členové rady města, členové zastupitelstva města, tajemník městského úřadu
Přítomní členové	: Ing. Hana Kameníková – předsedkyně komise, Ing. Jan Černý, Ing. Renata Perglerová, Jan Havel, Miloslav Kolařík, Ing. Jan Plašil, Ing. Michal Breda
Omluveni	: Ing. Roman Krásný, JUDr. Ing. Petr Petržílek
Nepřítomní členové	:
Host	: Bc. Markéta Rydvalová, Ing. Renata Stojecová, Ph.D., Bc. Miloš Ulrich
Tajemník	: Anežka Růžičková

Stav přítomných

V 16:04 hod bylo přítomno 5 členů výboru pro investice, výstavbu a územního plánování. Zasedání bylo oficiálně zahájeno. Výbor je usnášeníschopný.

Program jednání

1.	Informace starostky: - eTruhlárna s.r.o., - Odhlučnění areálu Tawesco Automotive s.r.o., - střední škola
2.	Dodatek č. 1 k plánovací smlouvě pro lokalitu Vinice
3.	Plánovací smlouva Zálesí
4.	Návrh parcelace pozemku parc. č. 3478/3
5.	Stavební úpravy kiosku Benzina
6.	Záměr společnosti Lidl – staženo z programu jednání
7.	Ostatní

Ing. Hana Kameníková zahájila jednání výboru.

1) Informace starostky:

- **eTruhlárna s.r.o.,**
- **Odhlučnění areálu Tawesco Automotive s.r.o.,**
- **střední škola**

Bc. Rydvalová: proběhla diskuze s občany v rámci záměru společnosti eTruhlárna s.r.o. Dotaz na členy výboru, zda budou nějaké podněty z Vaší strany. Dále proběhla diskuze s občany k záměru

Odhlučnění areálu Tawesco Automotive s.r.o. Doufám, že v obou těchto případech vznikne dohoda, aby oba projekty mohly pokračovat. Dále chci oživit diskuzi ve věci vzniku střední školy v Úvaly. Máme k dispozici studii areálu Cukrovar, která zahrnuje střední školu a multifunkční sál pro město. Přepošlu informace členům výboru a prosím o vyjádření. Pokud se sejde výbor před letními prázdninami, bude zařazen tento bod na program jednání.

2) Dodatek č. 1 k plánovací smlouvě pro lokalitu Vinice

Ing. Kameníková zahájila další bod jednání.

Ing. Černý: k situaci, která je promítaná, tak jsme měli celou řadu připomínek, které nejsou zapracovány. Kontejnerové stání je sice navrženo, ale TS k nim zajedou špatně. Obecně scházel chodník. Ráno půjdou děti do školy a část občanů pojedou autem. Chybí někde veřejné osvětlení. Rozpracovaný veřejný prostor - uvažovalo se, že budou bytové domy - DPS, občanská vybavenost + příprava na parkovací místa. Bude svazková škola, střední škola - byty pro učitelé. Toto je jedna z mála lokalit, kde můžou být byty pro učitelé. Hřiště by zůstalo.

V 16:07 hod příchod Ing. Breda

Ing. Perglerová: na 2 hektary musí být minimální plocha veřejného prostranství 1000 m². Je to povinnost projektanta spočítat. Když dáme DPS, tak abychom tím nezmenšili veřejné prostranství.

Bc. Ulrich: je zde zájemce, který by vybudoval domov pro seniory či DPS. Z větší části počítá s veřejným prostranstvím.

Ing. Perglerová: jen na to upozorňuji, nepočítají se do toho komunikace.

Ing. Černý: nevím v jaké fázi jsou jednání mezi městem a projektantem - zda je čas pro řešení připomínek - kontejnerová stání, osvětlení schodiště, druhá komunikace částečně osvětlená. Z projektu je zřejmé, že vodovod v ul. Podhájí je.

Bc. Rydvalová: pokud je to možné, je to na zvážení.

Bc. Ulrich: neměl by to být problém. Říct si, zda to řešit teď nebo pozdějším dodatkem.

Ing. Černý: klíčové je doplnit alespoň páteřní chodník.

Bc. Rydvalová: nevíme, jestli tam je dostatečná šířka. Za mě ano, jeden páteřní chodník by měl být. Dává to smysl.

V 16:15 hod příchod pan Kolařík

Ing. Černý: v části ulice Podhájí se má budovat vodovod a má se dělat pěší komunikace. Řešit z hlediska bezpečnosti i část komunikace v ulici Podhájí. V zimě je to nebezpečné. Řešit po úpravě vodovodu.

Bc. Ulrich: developer pro vybudování domova seniorů, DPS by chtěl pozemky města 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, které jsou u lesa.

Bc. Rydvalová: zatím nemáme konkrétní plány. Pouze jsme řešily varianty.

Bc. Ulrich: dále se řešilo, aby pro tuto lokalitu vznikl obchod - večerka, kavárna.

Ing. Breda: na začátku jsme uvažovali s touto službou (škola, sociální služby atd.) v přední části lokality u hlavní silnice, jelikož pozemky u lesa jsou nejcennější. Je škoda tyto pozemky zastavět takovouto stavbou. Tyto pozemky se budou nejlépe prodávat. Myslím, že by se to celé mělo posunout a postavit to na začátku. Je to i z toho důvodu, aby zásobování neprobíhalo přes lokalitu. Projektant by to měl vyřešit.

Ing. Kameníková: ano, souhlasím. Podmínka pro přepracování ploch.

Pan Kolařík: je potřeba zjistit, jaké tam je potrubí na vodu. Pokud se postaví domov pro seniory, tak se musí postavit trubka s průměrem 160 - požadavek hasičů.

Ing. Breda: to musí vyřešit projektanti.

Ing. Černý: nicméně toto zadání zřejmě nemají.

Ing. Breda: voda vede v tlustovouské silnici?

Pan Kolařík: nevede a nepovede. Voda bude vést přes ul. Riegerovu. Toto se řeší několik let.

Ing. Perglerová: je jedno, kde bude postaven domov pro seniory. Stejně se musí předělat inženýrské sítě.

Bc. Ulrich: to překreslování se může řešit dalším dodatkem. Je nutné se vyjádřit k dodatku č. 1.

Ing. Plašil: zajistit páteřní chodník, nezapomenout na to.

Ing. Breda: původně bylo navrženo, že každý z vlastníků měl ve svém pruhu udělat veřejný prostor. Teď obětujeme pozemky města na veřejný prostor.

Ing. Perglerová: v takovém případě se dělá dohoda o parcelaci.

Text usnesení č. 15/2023		Výsledek hlasování
<p>Výbor pro investice, výstavbu a územního plánování bere na vědomí dodatek č. 1 k plánovací smlouvě pro lokalitu Vinice za splnění následujících připomínek:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zajistit páteřní komunikaci včetně chodníků v lokalitě 2. Případnou realizaci domova pro seniory či DPS přesunout na začátek lokality k hlavní silnici 3. Provéřit vodovodní trubku o průměru 160 4. Provéřit u Technických služeb kontejnerová stání 5. Osvětlení schodiště do ul. Podhájí 6. Provéřit spravedlivý poměr veřejného prostranství a pozemků k zástavbě rodinnými domy či občanské vybavenosti 		
Pro	7	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

3) Plánovací smlouva Zálesí

Bc. Rydvalová: dnes proběhlo další jednání s developerem, takže není ještě vše dořešeno. K čemu se můžete vyjádřit je hřiště, které jsme vyřadili - tenisový kurt. Vzhledem k umístění lokality, je lepší volné prostranství s možností posezení. Bude upraveno, aby to bylo centrum pro tuto lokalitu.

Pan Havel: můj názor je, že hřiště by bylo lepší u lesa.

Bc. Rydvalová: dle developera jsou tyto pozemky lukrativnější.

Pan Kolařík vysvětlil navrženou kanalizaci a vodovod. Vše bude upřesněno v plánovací smlouvě.

Povolilo se, že se developer napojí do stávající čerpací stanice včetně starého Zálesí. Udělá se ještě jedna šachta, která zkapacitní stávající čerpací stanici. Takhle jak je to navrženo se nepovolí.

Bc. Rydvalová: musí se vše dořešit, bude staženo i z Rady města.

Pan Kolařík: veškeré naše podmínky jsou součástí zápisu z jednání s developerem ze dne 31.5.2023, které je nutné dodržet ve věci této problematiky.

Bc. Rydvalová: jakmile bude varianta, ke které se Technické služby kladně vyjádří, tak bude projednáno ve výboru.

Ing. Černý: udělat setkání s občany a developerem.

Bc. Rydvalová: ano, počítáme s tím.

4) Návrh parcelace pozemku parc. č. 3478/3

Ing. Kameníková zahájila další bod jednání.

Ing. Breda: jak velký jsou pozemky?

Bc. Rydvalová: cca 850 m².

Ing. Černý: je navržen propoj pro pěší do OC Pražská. Doplnit propoj pro cyklisty. Dále přemýšlím nad vjezdy do ulice Pražská – otázka, zda to nevyřešit jinou komunikací.

Pan Havel: chodník projednat s investorem OC Pražská, aby počítal s těmito vjezdy na pozemek.

Pan Kolařík: je nutné nejdříve vyřešit vodu a kanalizaci. Jedná se o parcely v horní části.

Ing. Černý: můžeme dát okrajové podmínky.

Pan Havel: je nutné řešit rychle vzhledem k výstavbě OC Pražská.

Bc. Rydvalová: prosím o podněty k této parcelaci.

Ing. Perglerová: investor řeší pouze rozdělení parcel včetně komunikace, ne samotný projekt.

V 16:55 hod příchod Ing. Renata Stojecová, Ph.D.

Ing. Černý: řešit pozemky, aby si parcelaci vyřešili tak, že nebude výjezd z parcel do ul. Pražská.

Ing. Perglerová: pak by se dalo napojení na vodovod a kanalizaci vyřešit ze spodní části.

Ing. Breda: udělat komunikaci, která bude jednosměrná.

V 17:02 hod odchod Bc. Rydvalová

Pan Havel: kdo předkládá tuto parcelaci?

Ing. Stojecová, Ph.D.: majitel pozemku. Na jednání bylo majitelům sděleno, že do ulice doplní zeleň a chodník.

Ing. Černý: prostor u silnice I/12 – ochranný val?

Ing. Stojecová, Ph.D.: je tam ochranné pásmo silnice. Navržený ochranný val není navržen.

Ing. Perglerová: ŘSD dávají podmínku, že budou realizována protihluková opatření. Také jde o to, co bude v územním plánu, zda to může být rozparcelováno takto.

Pan Havel: ochranné pásmo je na jejich parcelách.

Ing. Breda: ano, ale v ochranném pásmu nesmíte stavět. Navržené domy nejsou v ochranném pásmu.

Ing. Perglerová: rodinné domy nesmí být v tomto pásmu, ale u komerčních objektů to může být jinak.

Ing. Černý: protihlukové opatření – investor musí řešit s ŘSD. Nicméně je otázka, zda město by nemělo mít k tomu také připomínku, aby se nestalo, že si občani pak budou stěžovat, že mají hlučnou silnici.

Ing. Perglerová: musí si to řešit občani.

Ing. Kameníková: město vydává na tuto parcelaci souhlas?

Ing. Stojecová, Ph.D.: ne. Teď se projednává předběžný návrh. Než budou žádat, musí projít v komisích a výborech, kde budou sepsány poznámky. Následně si zažádají o stanovisko, které se předloží radě města.

Pan Havel: v územním plánu je dokonce tato komunikace zakreslená a protažena až do místa OC Pražská. Akorát proběhla změna v místě OC Pražská.

Text usnesení č. 16/2023		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územního plánování doporučuje úpravu parcelace dle níže uvedených podmínek:		Usnesení bylo přijato
- Doplnit chodníky a zeleň v ulicích		
- Napojení parcel na komunikaci nebude z ulice Pražská		
- Propoj do OC Pražská pro cyklisty		
Pro	7	
Proti	0	
Zdržel se	0	

5) Stavební úpravy kiosku Benzina

Ing. Kameníková zahájila další bod jednání.

Text usnesení č. 17/2023		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územního plánování		

souhlasí se záměrem „Stavební úpravy kiosku Benzina“		Usnesení bylo přijato
Pro	6	
Proti	1	
Zdržel se	0	

6) Záměr společnosti Lidl - Staženo z programu jednání

7) Ostatní

Vsakování v lokalitě Hostín

Ing. Černý: na předchozím jednání proběhla diskuze ohledně vsakování v lokalitě Hostín v průmyslové zóně za sběrným dvorem. Je nějaká koordinace?

Ing. Stojecová, Ph.D.: požádala jsem zástupce ŘSD a společnost KROMA o jednání. Jednání neproběhlo. Zástupce ŘSD nám poslal veškeré hydrogeologické výpočty a požaduje, aby to posoudil náš hydrogeolog. Jestliže se najde chyba, tak pak můžeme jednat.

Ing. Černý: proběhla diskuze hlavně ohledně jednotlivých stavebníků a jejich vsakování.

Ing. Stojecová, Ph.D.: ŘSD vsakovací jímku přesunul na druhou stranu valu, aby nedošlo k podmáčení valu. Jímku zkapacitnili pro své jednotlivé objekty. Dále každý stavebník si musí vsakovat na svém pozemku. Voda z komunikace se vsakuje do své jímky s přepadem do bezejmenného potoka. Hydro-výpočty vycházejí. Zřejmě město by mělo nechat posoudit tyto výpočty hydrogeologem. Následně musí pedolog dát vyjádření. Hydro-výpočty samozřejmě pošlu.

Ing. Plašil: na internetu je dostupná tabulka, do které se dosadí údaje. Jediný parametr, která to ovlivní je koeficient vsaku, který určí hydrogeolog.

Pan Havel: nebezpečí pro město?

Ing. Stojecová, Ph.D.: je tam bezejmenná vodoteč, kam se vztahují zřejmě drenáže. Tento tok vede pod silnicí I/12 k železnici, dále k parketárně a vede k ulici 5. května a vyúsťuje se v ulici Riegerova.

Pan Kolařík: voda zaplaví parcely před tratí. Veškerou vodu z tratě odvedli do této vodoteče.

Pan Kolařík vysvětlil vedení této vodoteče.

Ing. Stojecová, Ph.D.: není to problém investorů jako spíše ŘSD.

Ing. Černý: zajistit studii na trubku o průměru 400 a zkusit opět na ŘSD.

Pan Havel: když se řeší územní plán, mohla by být tato studie součástí územního plánu?

Ing. Perglerová: ne, řeší se plochy. Jediný co se dá udělat – územní studie a regulační plán, kde se bude toto řešit.

Ing. Černý: doplnit do návrhu územního plánu veřejně prospěšnou stavbu – z 400 na metrovou trubku. Zde to je velký problém.

Ing. Perglerová: pokyn dá určený zastupitel projektantovi, který to zajistí. Pokud se to dá jako veřejně prospěšná stavba, je nutné také doplnit pozemky. Dále možnost vyřešit tím, že se udělá před dráhou např. rybník, nádrž. Retenční nádrž jako podmiňovací stavba.

Pan Havel: tohle měli investoři vědět.

Část pozemku parc. č. 335/30

Pan Havel: jak to vypadá s touto částí parcely?

Ing. Stojecová, Ph.D.: v návrhu smlouvy od majitele je, že pokud nebude silnice do 10 let, tak město vrátí pozemek zpět majiteli. S tímto vedením města nesouhlasí.

Lidl

Ing. Černý: informovat výbor ohledně výstavby obchodu Lidl v jaké to je fázi.

Chodník k OC Pražská

Pan Havel: požadují, aby se město vzhledem k výstavbě OC Pražská začalo řešit chodník. Je tam školka a výstavbou OC bude velká doprava. Je nutné toto řešit. Tento bod zařadit na další jednání výboru.

Odbočovací pruh na II/101

Pan Havel: v jaké to je fázi?

Bc. Ulrich: je to v řešení v současné době.

Ukončení jednání: 18:00 hod

Zapsala: Anežka Růžičková

Ověřila: Ing. Hana Kameníková – předsedkyně komise