



**Město
Úvaly**

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

Zápis č. 6/2023

Termín	: 5.9.2023 – 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	: Miloslav Kolařík, Ing. Jan Plašil, JUDr. Ing. Petr Petržílek
Omluveni	: Ing. Hana Kameníková, Ing. Roman Krásný, Jan Černý, Ing. Renata Perglerová, Jan Havel, Ing. Michal Breda
Nepřítomní členové	:
Host	: Bc. Markéta Rydvalová, Ph.D., Bc. Miloš Ulrich, Ing. arch. David Kraus, Ing. arch. Miroslav Hofman
Tajemník	: Anežka Růžičková

Stav přítomných

V 16:11 hod byli přítomni 3 členové výboru pro investice, výstavbu a územního plánování. Zasedání bylo oficiálně zahájeno. Výbor není usnášeníschopný.

Program jednání

1.	Architektonická studie - dům Hakenova
2.	Lokalita Nad Koupadlem
3.	Zastavovací studie – dělení pozemků v ulici Prokopa Velikého
4.	Vinice
5.	Zástavba Cukrovar
6.	Ostatní

Anežka Růžičková zahájila jednání výboru.

1) Architektonická studie - dům Hakenova

Bc. Rydvalová: jedná se o aktualizovaný návrh. Plánovací smlouva se finalizuje. Za mě nutno vyřešit parkování – zda to nechat v rámci plochy nebo nechat parkování v ulici. Musíme počítat s projektem na náměstí Svobody, jelikož bude hodně aut.

Bc. Ulrich: podle plánovací smlouvy je 10 parkovacích míst.

Bc. Rydvalová: plánovací smlouva se ještě upravuje. 10 parkovacích míst se tam zřejmě nevejde.

JUDr. Ing. Petržílek: zřejmě by to bylo na úkor zeleně. Jak vypadá rozhrada mezi soukromým a veřejným prostorem?

Bc. Rydvalová: nejsem si teď jistá, co plánují. Zeď by být neměla, je to v intravilánu města. Prověříme.

Bc. Ulrich: řešilo se investorem přesunutí objektu do rohu pozemku?

Bc. Rydvalová: ano. Největší část pozemku je tam, kde je navržen dům. Je zde trafostanice. Dům v rohu by musel být úzký.

Ing. arch. Kraus: takto navržený objekt dává logiku. Parkovací místa lze přesunout na jejich pozemek, je to o domluvě.

Ing. Plašil: do jaké míry je tato studie včetně vizualizace závazná?

Bc. Ulrich: bude to součástí plánovací smlouvy.

Ing. Plašil: nepřijde mi, že by ctili urbanismus. Jde o tvar, ale pro investora je toto logické.

Ing. arch. Kraus: musí být závazné veřejné věci.

Bc. Rydvalová: bude specifikováno v plánovací smlouvě.

Ing. Plašil: návrh veřejného prostoru je za investora konečná verze?

Bc. Ulrich: investor navrhoval workout hřiště a dětské hřiště, ale tato hřiště jsou blízko. Větší smysl dává umístit odpočinkovou plochu.

Ing. Plašil: přechody k pěšinkám? Lavičky?

Bc. Rydvalová: nebudou přechody. Nejsou zde chodníky, ale mlatové cesty.

Bc. Ulrich: v plánovací smlouvě se odkazujeme na standardy města.

Ing. arch. Kraus: důležité je, aby investor věděl, že toto bude součástí plánovací smlouvy. Jelikož ve vizualizacích jsou drahé prvky.

Bc. Ulrich: plánovací smlouva čl. V odst. 6 - Design pouličních lamp bude odpovídat designu pouličního osvětlení užitého v městě Úvaly, zejména v navazující lokalitě jako architektonicky a technicky jednotný a ucelený systém veřejného osvětlení.

Bc. Rydvalová: co s parkováním?

Bc. Ulrich: navrhuji přesunout dvě parkovací místa od odpočinkové plochy blíže k objektu.

Ing. Plašil: návrh délky parkovacích míst nejsou v pořádku, jsou o 2 m kratší.

Ing. arch. Hofman: ano, je to pravda. Podélné parkovací místo není dlouhé 5 m, ale 7 m. Já bych spíše k tomu přistupoval jako ideovému plošnému řešení. Investorovi říct naše podmínky – trváme 10 parkovacích míst nebo 5 parkovacích míst na městském pozemku, které zainvestují. Dále jsme na úrovni změny územního plánu – dát podmínky do plánovací smlouvy. Situace není závazná do rozměrů, ale závazná do naplně – cestičky, lavičky atd. Např. oplocení by se mělo řešit v dalším stupni, který půjde opět přes radu.

Bc. Ulrich: dále se zavazují k 10 kontejnerovým stáním dle plánovací smlouvy.

Bc. Rydvalová: to je hodně.

Ing. Plašil: detaily se budou řešit v dalších fázích dokumentace.

Bc. Rydvalová: ano. Na základě požadavku upravíme plánovací smlouvu. Pro zařazení do změny územního plánu č. 14 potřebujeme plánovací smlouvu.

Závěr: přesun dvou parkovacích míst od odpočinkové plochy blíže k objektu.

2) Lokalita Nad Koupadlem

JUDr. Ing. Petržílek: pokud bude obousměrná komunikace, tak nebude propojení s parkoviště P+R.

Ing. arch. Hofman: propojení nebude kvůli výškovému uspořádání, podmínkám Stř. kraje atd. Napojení na lokalitu bude z další silnice, kterou bude hradiť město.

Bc. Rydvalová: tento týden byl zde zpracovatel projektové dokumentace na P+R a je to již zpracované. Stavbu chtějí dělat v příštím roce.

Pan Kolařík: požadovali jsme průjezd do ul. Nad Koupadlem a v situaci to není.

Ing. arch. Hofman: budou se napojovat na ul. Nad Koupadlem.

Bc. Rydvalová: napojení je, ale není to součástí jejich investice.

Pan Kolařík: to byla podmínka města. Kanalizace je, ale musí propojit vodu z ulice Mánesova do ulice Nad Koupadlem. Podmínka, že udělají průjezdnou cestu. To bylo první, co jsme požadovali.

Ing. arch. Hofman: investor bude mít investici na pozemku města, podmínka do plánovací smlouvy.

Bc. Ulrich: zároveň měli zkultivovat stávající cestu z ulice ke koupališti.

Ing. arch. Kraus: je toto závazná územní studie/situace?

Bc. Ulrich: bude součástí plánovací smlouvy.

Ing. arch. Kraus: protože domy nejsou vhodně umístěny ve vztahu sever/jih.

Ing. arch. Hofman: závazný je komunikační systém včetně napojení na komunikace, napojení na inženýrské sítě. Umístění domů neřešíme. Závazný je počet domů. Může také dojít zřejmě ke změně parcelaci, ale dané komunikace a inženýrských sítí.

Ing. arch. Kraus: v tom případě může dojít např. k výstavbě dvojdomů.

Ing. arch. Hofman: teoreticky by se k tomu stejně vyjadřovalo město. Podle mě ve výjimce bude podmínka jedna bytová jednotka.

Ing. arch. Kraus: ulice by měly mít parkování.

Vznikla diskuze ohledně parkování v této lokalitě.

Bc. Rydvalová: nedělat parkování v ulici, která propojuje ul. Mánesova z důvodu parkování návštěvníků koupaliště.

Ing. Plašil: teoreticky navrhnout parkování na pozemcích vlastníků. Dále šířka chodníku je mála – pouze 1,5 m. Navýšit na 2 m.

Pan Kolařík: až se zruší parkoviště pro návštěvníky koupaliště z důvodu zástavby, tak se všechny auta nahnou do okolních ulic.

Bc. Rydvalová: je plánované parkoviště.

Pan Kolařík: bude problém s auty. Auta budou parkovat, kde se dá. Měli bychom tomu zabránit.

Ing. arch. Hofman: do ulice se dá značka zákaz stání a MP to bude kontrolovat.

Bc. Rydvalová: v lokalitě je 7 parkovacích míst.

Ing. arch. Hofman: komunikace u parcel č. 1 – 8 je – 2 m chodník, 1 m zeleň, 5 m komunikace, 2 m parkovací zálivy, 0,5 m zeleň. Komunikace u parcel č. 4, 5, 8 – 13 je 1,5 m chodník, 5,5 m komunikace, 1 m nezpevněný pruh.

Bc. Rydvalová: rozšířit chodník u parcel č. 4, 5, 8 – 13 na 2 m místo 1 m nezpevněné plochy.

Pan Kolařík: upozorňuji na vedení plynu, abychom se v těchto místech následně vešli s vodou. Kanál zde již vede. Dělalí pouze kanál do spojky nahoře lokality.

Bc. Rydvalová po telefonické konzultaci s Ing. Renatou Stojecovou, Ph.D. sděluje: s investorem je domluveno, že propoj do ulice Nad Koupadlem, investor zrealizuje. Nicméně stávající cesta ke koupališti se nebude zkuřtívovat.

Bc. Ulrich: propojení do ulice Nad Koupadlem je součástí plánovací smlouvy – viz čl. VIII odst. 6.

Ing. arch. Hofman: realizace propojení do ulice Nad Koupadlem včetně nového povrchu na hranici ulice Purkyňova.

Bc. Ulrich: další parkování neřešit.

Závěr:

- Propojení ulice Mánesova a ulice Nad Koupadlem (voda, kanál, komunikace) včetně nového povrchu na hranici ulice Purkyňova.
- rozšířit chodník u parcel č. 4, 5, 8 – 13 na 2 m místo 1 m nezpevněné plochy
- rozšířit parkovací stání u parcel č. 6, 7, 8 na 2,5 místo 0,5 m zeleně, která nebude

3) Zastavovací studie – dělení pozemků v ulici Prokopa Velikého

Pan Kolařík: co investor požaduje?

Ing. arch. Hofman: rozdělení horních parcel.

Pan Kolařík: pokud to vznikne, musí se udělat nová kanalizace, která je hluboko a v dezolátním stavu v úseku od pozemku parc. č. 1595/1 k pozemku 1589/2.

Bc. Rydvalová: máme to na základě něčeho zamítnout?

Bc. Ulrich: můžeme se odkázat na kanalizaci?

Ing. arch. Hofman: město s tím souhlasit nemusí a nemusí to odůvodňovat. Stavební úřad i přesto může povolit dělení pozemku. Nicméně tím nejsou povoleny žádné stavby, není povoleno napojení apod.

Bc. Ulrich: v územním plánu je to čistě obytná zóna.

Ing. arch. Kraus: špatný stav kanalizace nevdá. Napojí na čističku odpadních vod.

Pan Kolařík: pokud je v okolí kanalizace, tak MěÚ Brandýs nad Labem nechce povolovat čističku odpadních vod.

Bc. Rydvalová: dáme podmínku, ať opraví kanalizaci.

Ing. arch. Hofman: dále se řešil dům na dolní části pozemku.

Bc. Rydvalová: pokud povolíme dělení, tak budou další stupně. Umožňujeme jim jít dále. Můžeme říkat, že kanalizace je v dezolátním stavu.

Ing. Plašil: blokují zbytek pozemku.

Bc. Rydvalová: můžou vyřešit zespoda z komunikace.

Ing. arch. Hofman: zkontrolovat textovou část územního plánu. Podmínit tím, že řešit celé území.

Ing. arch. Kraus: souhlas, dořešit celou lokalitu.

Závěr: OŽPÚP zajistí jednání se žadatelem ve věci dořešení celého území.

4) Vinice

Bc. Rydvalová: dne 4.9.2023 proběhlo jednání s projektanty Vinice. Řešily se připomínky výboru pro výstavbu.

Ing. arch. Hofman: k jednotlivým připomínkám výboru:

1. Zajistit páteřní komunikaci včetně chodníků v lokalitě – tento bod je dle mého názoru dostatečně splněn, pokud je nějaká konkrétní připomínka nebo požadavek nutno řešit s projektantem.

2. Případnou realizaci domova pro seniory či DPS přesunout na začátek lokality k hlavní silnici – až bude jisté, že se bude realizovat, začne se dělat změna povolení – bude přeparcelování, ale počítá se s místem OV1 a OV2, aby to bylo dobře přístupné z komunikace.

3. Provéřit vodovodní trubku o průměru 160 – ano, je umístěna.

4. Provéřit u Technických služeb kontejnerová stání – ano, jsou umístěny.

5. Osvětlení schodiště do ul. Podhájí – bylo prověřeno, nelze. Majitelem jsou Lesy ČR.

6. Provéřit spravedlivý poměr veřejného prostranství a pozemků k zástavbě rodinnými domy či občanské vybavenosti – specifikuje přesně plánovací smlouva, která je postavena tak, že ostatní investoři platí inženýrské sítě a město je přebírá do majetku po vybudování.

Bc. Rydvalová: hodně se probíraly chodníky. Zastupitel Ing. Gloc měl obavy, aby chodci byli v bezpečí. Pokud by lokalita byla průjezdná, tak to pochopím, ale do lokality zřejmě budou zajíždět pouze obyvatelé, kteří zde budou bydlet. Zájem města je tuto akci dořešit do konce.

JUDr. Ing. Petržílek: za mě bez problému.

Ing. Plašil: za mě také.

5) Zástavba Cukrovar

Bc. Rydvalová: je škoda nechat tento projekt pozastavený. Projekt má potenciál. Je zde přínos i pro město. Chtěla jsem, abychom se o projektu začali znovu bavit. Musela by proběhnout změna územního plánu.

Ing. arch. Kraus: navrženy dva věžové objekty. Za mě výzva ke změně charakteru Úval, které snesou výškový objekt - navrženy vysuté terasy. Veřejné funkce – škola, která bude kapacitně vyhovovat i střední škole. Dále víceúčelová hala – na střeše hřiště, samotná hala, kterou lze brát jako tržnice (bude fungovat v létě i v zimě) – možno funkce i sálu. Dále venkovní tržnice – kontejnerové objekty, měnit podle potřeby využití – princip manifest. Komunikace podél bytovek, parkovací stání v podzemí.

Bc. Rydvalová: pokud nebude střední škola, prostory budou pro využití města s tím, že bude pro město multifunkční hřiště. V rámci komplexu by se musely zdemolovat bytové domy, a tyto byty by se vrátily zpět do těchto věžových objektů.

Ing. arch. Kras: musí být změna územního plánu.

Bc. Rydvalová: nezastavujeme zelenou plochu, ale prostor, který je nevyužitelný. Vhodné k zástavbě, není na kraji města atd.

Ing. arch. Kraus: budou to byty, ale nejedná se o sociální bydlení.

Bc. Rydvalová: k tomuto projektu diskuze již proběhla. Je to k diskuzi, zda tento projekt má význam pro město. Střední škola, multifunkční sál se sportovištěm, řešeny městské byty, parkování pro byty v podzemí.

Ing. arch. Kraus: dělaly se nákresy z několika míst z ulic, jak budovy vypadají.

JUDr. Ing. Petržílek: jsem pro střední školu, ale měl by hlavně něco k tomu říct zřizovatel, což je Stř. kraj.

Bc. Rydvalová: předběžně domluveno, že Stř. kraj, který podpoří, aby v Úvalech mohla vzniknout střední škola.

JUDr. Ing. Petržílek: nevím, zda je dostačující to sportoviště na střeše.

Ing. arch. Kraus: hala zevnitř bude nalajnová na sportoviště, ale lze využít jako tržiště.

JUDr. Ing. Petržílek: přemostění přes I/12?

Ing. arch. Kraus: s tím se nepracovalo. Ukončeno na hranici pozemku, ale silnici vnímáme jako frekventovanou silnici.

Bc. Rydvalová: stále čekáme na přeložku I/12, abychom s tím mohli nějak pracovat. Nájezd/ výjezd do OC Pražská apod.

Ing. Plašil: dotaz na financování. Opravdu to investor zaplatí komplet?

Ing. arch. Kraus: máme podrobnou cenu.

Ing. Plašil: byty, které budou rozprodány vlastníkům a škola, která bude případně Stř. kraje.

Bc. Rydvalová: může být i soukromá škola.

JUDr. Ing. Petržílek: teď jsou to pozemky města?

Bc. Rydvalová: ano.

JUDr. Ing. Petržílek: pro nás je důležité, aby byla dohoda se Stř. krajem. Město bude mít ve vlastnictví halu, několik bytů.

Bc. Rydvalová: ano + místa ve škole.

JUDr. Ing. Petržílek: jak to bude fungovat? Investor postaví školu, kdo bude vlastníkem?

Ing. arch. Kraus: investor to bude pronajímat další osobě.

JUDr. Ing. Petržílek: a když to bude provozovat škola?

Ing. arch. Kraus: bude se škola pronajímat městu. Diskuze o odkupu byla.

JUDr. Ing. Petržílek: toto jsou klíčové informace.

Ing. Plašil: hala bude zřejmě blokovaná školou.

Bc. Ulrich: v odpoledních hodinách k dispozici.

Bc. Rydvalová: ano, toto jsou podstatné záležitosti. V současné době jde o to, zda jsem ochotni přijmout tento projekt. Co se týče financí, bude se řešit s investorem. Je zde také příspěvek za jednu bytovou jednotku pro město. Přínos pro město bezesporu je.

Ing. arch. Hofman odchod v 18.17 hod

Ing. Plašil: nemám s tímto projektem problém.

Bc. Ulrich: jde o to, zda má paní starostka zahájit jednání s investorem a začít vyjednávat za jakých podmínek bude projekt realizován.

JUDr. Ing. Petržílek: je nutné dobře vázat na jednotlivé přínosy pro město.

6) Ostatní

Práce městského architekta Úvaly

Ing. Plašil: práce Ing. arch. Krause by měla být pro město intenzivnější.

Ing. arch. Kraus: na toto téma proběhla diskuze s bývalým panem starostou. Městský architekt má viditelné zásahy na městě. Bývalý starosta si moji práci spíše představoval jako externího poradce. Nejsem titulován jako městský architekt.

Bc. Rydvalová: jak by to teda mělo vypadat?

Ing. Plašil: na webových stránkách české komory architektů je přesně popsán standard městského architekta.

Ing. arch. Kraus: mohu poslat jako námět k diskuzi.

Ing. Plašil: město koupí za dost peněz objekt hotel Budka a pak architektuře věnuje minimální pozornost. Studie je hodně jednoduchá, a pokud má tato studie být zadáním pro stavební povolení a nebude u toho žádný architekt, tak to nemůže dopadnout dobře.

Bc. Rydvalová: z jakého pohledu projekt nedopadne dobře?

Ing. Plašil: ve studii je spousta architektonicky nedefinovaných věcí. Nediskutovala se spousta věcí. Např. je tam skleněná markýza, která by tam fakt být neměla.

Paní Růžičková: studie byla projednána v komisi pro výstavbu.

Bc. Rydvalová: v současné době se vybírá zpracovatel projektové dokumentace. Poprvé se nikdo nepřihlásil, teď běží druhé výběrové řízení. Na rekonstrukci hotelu Budka nebudou finance. U tohoto projektu máme čas. Pokud se tak rozhodneme, můžeme prodiskutovat relevantní věci.

Bc. Ulrich: navrhuji v dohledné době svolat jednání s nějakými návrhy Ing. arch. Krause ohledně spolupráce s městem.

Ukončení jednání: 18:38 hod

Zapsala: Anežka Růžičková

Ověřil: Ing. Jan Plašil

Příloha č. 1 k zápisu : připomínky nezúčastněných členů jednání k jednotlivým bodům

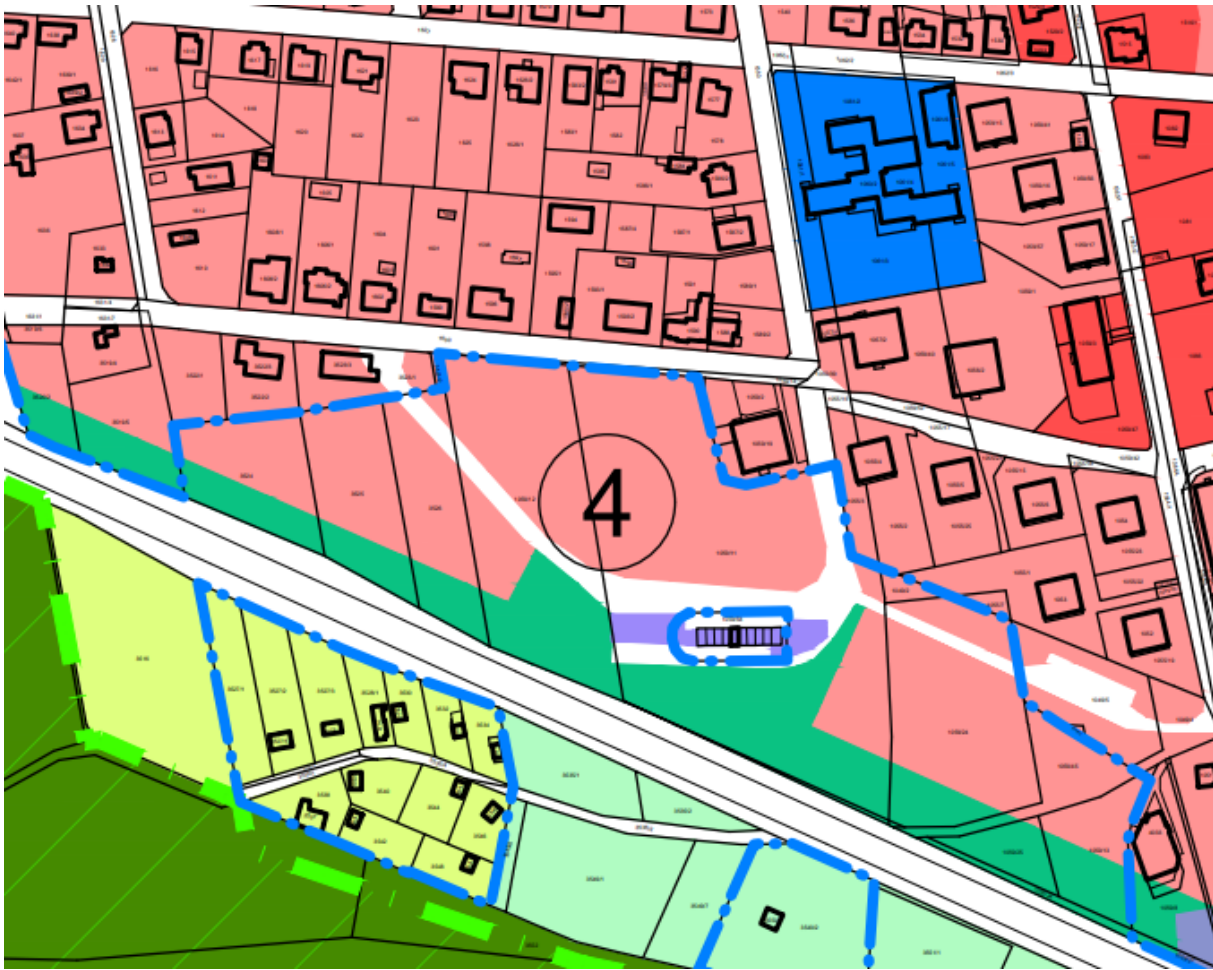
Příloha č. 1 k zápisu : připomínky nezúčastněných členů jednání k jednotlivým bodům

Ing. Renata Perglerová:

1. Dle platného ÚP je celý pozemek vymezen jako veřejná zeleň, parky, aleje - bez změny ÚP zde nelze nic realizovat. Za mě je to pozemek, který je nevhodný pro zástavbu RD - ze všech 3 stran je obklopen komunikací, ale je to jejich volba. Oddělení pozemku pro veřejné prostranství bych doporučovala dát jako podmínku před uzavřením plánovací smlouvy.

2. Za mě v pořádku.

3. Zástavba je umístěna u ulice Prokopa Velikého, což je v souladu s ÚP, ale dle ÚP je přes pozemek navržena komunikace (která je tedy závazná) a tato komunikace není v předloženém návrhu akceptována a objekty na parc. č. 1059/58 nejsou přístupné - i když víme, že jsou přístupné z druhé strany. Opět je zde nutná změna ÚP a vypuštění návrhu komunikace - viz výřez z ÚP:



4. Byly provedeny úpravy, které jsme požadovali. Vzhledem k odchýlkám od Územní studie - ÚS je nezávazná a tyto odchýlky nejsou v rozporu s registrovanou ÚS, neboť plní řešení ÚS, i když trochu jiným způsobem.

5. Za mě OK, jen připomínám nutnou změnu ÚP.

Jan Havel:

1. Pokud dovolí územní plán, nemám připomínek.

2. Bez připomínek

3. Vhodná citlivá dostavba území /majitel v 90 letech povolil bez problémů přes svůj pozemek kanalizaci pro horní část Úval/

4. Bez připomínek

5. Bez připomínek