

## Zápis

ze společného jednání investiční komise a výboru pro výstavbu, které se konalo dne 14.4.2014

Přítomni: dle prezenční listiny

Předmět jednání dle programu

Společné jednání výboru pro výstavbu a investiční komise zahájil předseda Ing. Michal Breda, který přivítal všechny přítomné členy výboru a komise a seznámil s programem. Zápis z jednání bude předložen Radě města a Zastupitelstvu města k projednání.

- I. Prezentace záměru výstavby ŘRD na pozemku „Pernerova“ u lesa
- II. Územní studie lokalita na Vinici
- III. Studie objektu čp. 105, ul. Škvorecká v Úvalech na objekt sociálního bydlení
- IV. Záměr výstavby lokalita Výpustek – poslední etapa
- V. Stanovení kritérií – opravy a budování chodníků

### **I. Studie objektu čp. 105, ul. Škvorecká**

Na předchozím jednání výboru a komise byly předloženy 2 varianty zpracované studie na stavbu – Stavební úpravy objektu čp. 105 v Úvalech na objekt sociálního bydlení. Byly vzneseny nějaké připomínky, které byly architektem prověřeny a zapracovány. Vznikla 3. varianta – maximum bytů.

Arch. Vejmelka představil a vysvětlil členům zpracovanou variantu:

- Společný vstup pro obě podlaží
- Provozní vrátnice se zázemím
- V přízemí vytvoření 6 bytů (5 bytů s uspořádáním 1+KK a 1 byt 2+KK), vstup ze společné chodby, uvažovány 6 sklepních kójí pro byty v přízemí. Byty pro 1 – 2 osoby.
- 2.NP – 4 byty s uspořádáním 2+KK (vč. skladové místnosti), vstup do bytů ze stávající společné chodby, prádelna, skladové zázemí na chodbě. Byty pro cca 4 osoby.

#### Diskuze:

Ing. Černý – zda se klenby budou zakrývat podhledem, a zda se bude dělat nový strop

Arch. Vejmelka – nový strop se dělat nebude, dojde k obalení nosných sloupů, ale klenby se zakrývat nebudou, předpokládá se zvednutí podlahy na obytnou výšku (vyřešení hydroizolačního problému, zlepšení osvětlení)

Ing. Bredová – zda byla prověřena požární úniková cesta

Arch. Vejmelka – prověřeno, nic se nemění, není nutný další únikový východ

#### Závěr:

**Investiční komise a výbor pro výstavbu bere na vědomí bez připomínek a souhlasí se zpracováním varianty 3 - „Stavební úpravy objektu čp. 105 v Úvalech na objekt sociálního bydlení“ do dalších stupňů.**

PRO: 7

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

### **II. Prezentace záměru výstavby ŘRD na pozemku „Pernerova“ u lesa**

Ing. Breda seznámil přítomné s lokalitou, o kterou se jedná. V současné době je to zelený pruh. Již dříve byli členové seznámeni s jiným záměrem výstavby v této lokalitě.

Paní Martinová prezentovala návrh výstavby.

- Jedná se o startovací byty – malometrážní domky, 40 m<sup>2</sup> 1 domek, cenově – 1,4 mil., výstavba cca 9 měsíců (výstavba ŘRD, oplocení a komunikace, výška domu 4 m a je projektován v dostatečné vzdálenosti od stávající zástavby)
- Jednosměrná ulice s napojením na místní cestu V Setých, parkovací stání před domy (1,5 stání pro 1 dům)

#### Diskuze:

Ing. Bredová – po schválení nového ÚP je nutné mít 200 m<sup>2</sup> na 1 řadový dům

p Martinová – pokud vše půjde rychle a bez problémů, tak by realizace mohla proběhnout dříve, než se schválí nový ÚP

p Vosecký – jedná se o úzké domečky, oplocení by se dělat ani nemuselo

p Martinová – oplocení je velmi nízké, pro dobré sousedské vztahy je lepší plot

p Švihla – rád by věděl, jaký architektonický záměr mají Úvaly – v každé lokalitě je jiný architektonický záměr výstavby, např. při ul. Škvorecká (Slunečné terasy), lokalita Výpustek (Zelené Úvaly) – co to přinese Úvalům

p Vosecký – přiklání se taktéž ke stejnému názoru, že charakter Úval je velmi rozmanitý, co kdyby toto bydlení bylo formou nájemních bytů

Ing. Breda – nemyslím si, že by tohle bylo vhodné, nekontrolovatelné – sestěhování různých typů lidí

p Schmidt – tento záměr se mi jeví lepší, než výstavba v ul. Škvorecké, podlouhlá hala koresponduje k těmto domům

Ing. Černý – teď se jeví projekt jako super úsporný pro mladší manželé, ale jak to bude do budoucna, co když budou chtít přistavět patro, kdo jim to zakáže?

Ing. Bredová – co budete dělat, když pozemky máte poloviční, než jsou regulativa nového ÚP

Pí Martinová – doufám, že vše stihneme zařídit dříve, než vyjde v platnost nový ÚP

Ing. Černý – z hlediska urbanistického je to souvislá dlouhá řada, je někde realizovaný druh této výstavby

Pí Martinová – zatím není nikde realizovaná výstavba

Ing. Bredová – je nutné dodat krátkou technickou zprávu, vyřešení napojení na komunikaci, stavební čáru posunout dozadu (dle OTP min. 3 m), okótovat situaci domků

- Bude předložen materiál ke schválení zastupitelstvu města, předloží odbor životního prostředí

#### Závěr:

**Investiční komise a výbor pro výstavbu souhlasí se záměrem výstavby souboru malometrážních domků na pozemku parc.č. 2632 v k.ú. Úvaly (pozemek u ul. Pernerova u lesa)**

PRO: 4

PROTI: 1

ZDRŽEL SE: 2

### **III. Záměr výstavby lokalita Výpustek – poslední etapa**

Ing. Breda přivítal zástupce firmy Canaba Development s.r.o. a požádal je o prezentaci jejich záměru. Jedná se o studii rodinných domů a chceme zjistit, zda je tento druh výstavby akceptovatelný pro město Úvaly.

Typový dům Chico – montované domy z panelů, prefabrikovaná střecha, podkroví, výška domu 7,30 m ke hřebenu střechy, typu dvojdomy, trojdomy

Ing. Bredová – 450 m<sup>2</sup> pro ½ dvojdому (dvojdům 900 m<sup>2</sup>), nebylo pochopeno zadání a podmínky města

Pakování na vlastním pozemku – 2 místa, přístřešky pro parkování nebudou

Ing. Breda – požadavek na zpracování variant – domy s garáží, domy s přístřeškem, domy s parkovacím stáním

Propojení lokality na silnici II/101 (směr Jirny) – je to ideový projekt, projektanti se domnívají, že tato varianta bude povolena příslušnými orgány státní správy (Policie ČR, KSÚS)

Ing. Bredová – bohužel zástupci firmy nepochopili zadání – jedná se o 450 m<sup>2</sup> na ½ dvojdomu, je nutné vypracovat nový koncept

Ing. Černý – o jaký typ komunikaci se bude jednat, jsou tam i slepé komunikace – jestli se předpokládá obratiště

Ing. Beneš – jedná se o dvouproudové komunikace

Společnost Canaba zasílkuje celý pozemek a postaví rodinné domy, vždy je lokalita dostavěna, nestalo by se, že by bylo rozestavěno a lokalita by se nedokončila

Ing. Bredová – postrádá veřejné prostranství, požadavek je 1000 m<sup>2</sup>

Canaba – špička zeleného pozemku u křižovatky Šafaříkova, Rašínova – tento pozemek by měl plnit funkci veřejného prostranství

pí Reicheltová – z dřívější studie záměru výstavby, zde byla umístěna retenční nádrž na dešťové vody

Dále je zpracována dopravní studie, která řeší výjezd na II/101 a problémovou křižovatku ul. Rašínova, Šafaříkova a Klostermannova – podklady lze vyzvednout na odboru investic

Ing. Vosecký – postrádá řešení komunikace – alej, různé rozšíření či zúžení – způsob vilového řešení

#### **Závěr:**

**Investiční komise a výbor pro výstavbu souhlasí při splnění všech regulativ o znovu předložení záměru výstavby v lokalitě Výpustek – poslední etapa**

PRO: 4                      PROTI: 0                      ZDRŽEL SE: 3

#### **IV. Územní studie lokalita na Vinici**

Ing. Breda seznámil členy o zpracování územní studie Úvaly – Vinice. Objasnil vlastnické vztahy – vše je shrnuto v důvodové zprávě, která bude přílohou tohoto zápisu.

Studie je rozdělena na etapy, které navrhl projektant územního plánu.

Majitelé pozemku by se společně měli podílet na výstavbě inženýrských sítí, výstavbě cyklostezek, atd.

Rada města rozhodla o etapizaci. Pan Krutský (jeden z majitelů pozemku) podal podnět na zrušení etapizace, zatím je celá problematika pozastavena.

Zastupitelstvo města by mělo schválit nebo neschválit etapizaci.

Diskuze:

P Kolařík – od p Krutského je to nátlak – až vymáhání si nesouhlasu s etapizací

P Schmidt – jak obhajoval p Krutský svoje námítky na etapizaci

Ing. Breda – p Krutský se bránil tím, že ho krátíme na jeho právech, že mu kazíme jeho podnikatelský záměr

Ing. Breda – město bude mít právní vyjádření k celé záležitosti

Ing. Bredová – je tu také obava, že pokud město nezruší stavební uzávěru, může to p Krutský napadnout a soud může zrušit stavební uzávěru bez schválené územní studie. Což by město nechťelo, protože by to vedlo k naprosto nařízené výstavbě.

#### **Závěr:**

**Investiční komise a výbor pro výstavbu souhlasí s etapizací výstavby lokality na Vinici dle zpracované územní studie.**

PRO: 7                      PROTI: 0                      ZDRŽEL SE: 0

#### **V. Stanovení kritérií – opravy a budování chodníků**

Na základě častých žádostí obyvatel města Úvaly rozhodla Rada města Usnesením č. R-124/2014 o zajištění přípravy systémového řešení – koncepce oprav a budování chodníků za spoluúčasti města a občanů.

V současné době je nutné určit kritéria, podle kterých se bude případná realizace posuzovat.

#### Diskuze:

K vybudování chodníku je nutná projektová dokumentace, která je občas dražší než celková realizace. Občané by měli přispívat také na projektovou dokumentaci.

Je nutné udělat nějakou koncepci a ne povolovat „salámovou“ techniku oprav rekonstrukcí chodníků na různých místech města.

Ing. Černý – je nutné vytipovat centrální trasy chodníků – centrum, nádraží, spojnice čtvrtí - co je hotové a co je v plánu v rámci investic města

pí Reicheltová – máme tu žádost od p Havla z ul. Pražské, žádá o zbudování chodníku, část by zaplatil sám a část chce po městu. Chodník navrhuje provést na straně zástavby RD. Město Úvaly má zpracovaný projekt k ÚR „průtah III/01214“ kde je veden chodník na druhé straně u lesa.

#### Návrh kritérií:

1. Rekonstrukce stávajících chodníků – finančně se podílet město i občané (50% na 50%)
2. Nové chodníky – občané by se měli podílet na projektu, inženýrské činnosti, výkupu pozemků a na realizaci (50% na 50%)
  - Náklady na projekty, které jsou v zájmu města, by mělo hradit město.

#### Závěr:

V případech, kde je zpracována projektová dokumentace k ÚR, nebo SP mohou občané ve spolupráci s městem (50% na 50%) realizovat stavbu chodníků, ale pouze za předpokladu realizace dle PD.

#### Již projektová činnost města:

Součástí projektu na rekonstrukci komunikací I. etapa je i výstavba nového chodníku. Jedná se o ulice: Guth-Jarkovského, Rašínova, Grégrova, Palackého, Hakenova, Štefánikova, Švermova, Raisova

Projektová dokumentace na průtah silnice III/01214 (průtah městem od světelné křižovatky směrem přes centrum až ul. Pražská)

V rámci výstavby nové školky u „cukrovaru“ bude i provedena rekonstrukce ul. Bulharská.

Dále se projektuje komunikace ul. Kollárova a Barákova.

Zapsala: Bednarčíková

Ověřil: Ing. Breda



## Důvodová zpráva

Na lokalitu Vinice byla rozhodnutím Rady města ze dne 24. 4. 2006 stanovena stavební uzávěra. Na žádost několika vlastníků bylo přistoupeno k řízení o vydání Opatření obecné povahy o zrušení stavební uzávěry. Podmínkou tohoto zrušení ze strany města bylo, že na celou lokalitu, v rozsahu stanoveném nařízením Rady, bude zpracována, předložena a odsouhlasena Radou města územní studie.

Na základě zjištění, že původní zastavovací studie pro lokalitu Vinice ( zpracovaná rh-arch v říjnu 2011, projednaná dne 20. 2. 2012 ve Výboru pro výstavbu, dne 28. 3. 2012 na mimořádném jednání RM a dne 29.3.2012 schválena zastupitelstvem města usnesením č. Z – 036/012 ), neodpovídala svým rozsahem a podrobností Nařízením města o stavební uzávěře ze dne 24. 4. 2006, bylo dne 12. 11. 2012 svoláno jednání se zástupci projektové kanceláře rh-arch , některými vlastníky a vedením města, kde bylo dohodnuto následující:

- 1/ studie bude co do rozsahu území dopracována tak, aby hranice řešeného území byla totožná s hranicí rozvojové lokality
- 2/ pozemky zahrnuté do původní zastavovací studie budou označeny jako **Etapa I.**
- 3/ nově přidané pozemky, které jsou současným ÚP určeny k zástavbě, ale původní zastavovací studie je nezahrnovala, budou vyznačeny jako **Etapa II.** , s podmínkou, že výstavba v Etapě II. bude možná teprve po naplnění 80% z Etapy I.
- 4/ jako **Etapa III.** budou ve studii zahrnuty pozemky, které jsou v současně platném ÚP vedeny jako orná půda, ale dá se předpokládat, že změnou ÚP je lze zahrnout do území určeného k zástavbě
- 5/ jako **Etapa IV.** ( výhled ) budou do studie zahrnuty pozemky na jižním cípu lokality, jejichž současné využití je stanoveno jako všeobecně smíšené území.

Město navrhuje etapizaci z důvodu zabránění vzniku samostatných ostrovů zástavby, které mj. představují neúměrnou zátěž pro obec při správě veřejných prostranství. Formou etapizace je snaha zabránit nekontrolovanému růstu města do krajiny způsobem, jež má nízkou intenzitu a vysoký stupeň rozvolněnosti. Noví občané, kteří se nastěhují do takto odtržené oblasti, si následně stěžují na problémy s dostupností, které město musí řešit. Povinností města vyplývající z úkolů územního plánování je stanovovat koncepci rozvoje území nejen na svých pozemcích, ale na celém katastrálním území obce. Z úkolů územního plánování daných stavebním zákonem jasně vyplývá stanovování pořadí provádění změn v území, tzv. etapizaci. Tento postup a způsob etapizace je podpořen i názory architektů , kteří pro město zpracovávají územní plán a sami se vyjádřili, že zvolená etapizace má za úkol omezit případná rizika bez dále regulovaného rozvoje ve vymezených rozvojových plochách. Etapizace byla schválena usnesením Rady č. R – 311/2013 ze dne 11. 9. 2013.... Takto byla územní studie prezentována před všemi vlastníky pozemků v dané lokalitě. S touto etapizací zásadně nesouhlasí vlastníci pozemků ve II. Etapě – Ing. Krutský a se způsobem etapizace nesouhlasí vlastníci pozemků v I. Etapě – Ing. Fuchs. Ing. Krutský je toho názoru, že stanovením etapizace jsou omezena práva vlastníků tím, že jim nebude umožněna zástavba všem najednou. Pokládá stanovení etapizace za diskriminační.

Poslední schůzka ve věci etapizace byla uskutečněna dne 16. 1. 2014, kde Ing. Krutský jasně uvedl, že pokud bude město na dané etapizaci i nadále trvat, je pravděpodobné, že může dojít ke sporu s městem ( zápis z tohoto jednání je přílohou materiálu).