



Komise pro výstavbu, územní plánování a investice

Zápis č. 6/ 2015

Termín	:	23.9.2015, 18.00 hod
Místo	:	Kulturní sál objektu DPS, náměstí Svobody, Úvaly
Rozdělovník	:	členové komise, členové rady města, tajemník městského úřadu
Přítomní členové	:	Petr Borecký (starosta města Úvaly a předseda komise), Bc. Jan Němec, Miloslav Kolařík, Ing. Ivan Černý, MUDr. Jan Šťastný MBA, Ing. Roman Krásný, Ing. Michal Breda, Ing. arch. Martina Bredová
Omluveni	:	Ing. Petr Kytlica, Ing. Radek Netušil, Dr. Vítězslav Pokorný, Ing. Jiří Vosecký
Host:	:	Hana Hoblíková, Vladimír Hoblík, Ing. Jan Černý, Mgr. Pavel Hájek, JUDr. Miloš Červenka
Zapisovatel	:	Anežka Růžičková

Stav přítomných

V 18.00 bylo přítomno 6 členů komise, zasedání bylo oficiálně zahájeno.

Program jednání

Mgr. Borecký přivítal přítomné a seznámil je s programem jednání.

bod č.	předmět
1	Relax centrum Úvaly, ul. Jiráskova
2	Objekt v Jiráskově ulici parc. č. 1967
3	Investiční záměr v lokalitě u Horního úvalského
4	Architektonická soutěž – knihovna v objektu čp. 18
5	Dostavba polikliniky Úvaly
6	Úprava územního plánu

1) Relax centrum Úvaly, ul. Jiráskova

Pan Borecký zahájil první bod jednání ve věci relax centra v ulici Jiráskova v Úvalech. V návaznosti na předchozí jednání komise pro výstavbu, územního plánování a investice ze dne 9.9.2015, kde byl podán požadavek ve věci dodání vizualizace objektu, byla zaslána požadovaná vizualizace od Ing. arch. Švábkové. První varianta navrhuje čelní fasádu objektu v rovině všech podlaží. Druhá varianta navrhuje ustoupení druhého podlaží směrem dovnitř. Předal slovo investorovi.

Pan Hoblík: druhá varianta je lepší dispozičně.

Pan Borecký: preferuje variantu druhou.

MUDr. Šťastný: jednoznačně pro záměr a preferuje druhou variantu.

Bc. Němec: lepší druhá varianta, ale je obava z parkování. Návštěvníci nebudou zajíždět na parkoviště areálu, ale budou parkovat na ulici.

18.00 hod příchod Ing. Krásný

Ing. arch. Bredová: uvažujete ozelenění stromy a posezení před kavárnou. Jestli je objekt zarovnaný s uliční hranou, nelze si představit, že posezení pro kavárnu bude u chodníku.

Paní Hoblíková: v přízemí u kavárny je přístřešek, kde jsou umístěny tzv. kostky pro sezení.

Pan Borecký: podmínky na chodníku v ulici Jiráskova jsou velice stísněné. Návrh města je vysázet alej. Důležité je, zda je toto dobře navrženo.

Ing. Krásný: v případě, že toto posezení bude veřejnosti volně přístupné, bude veliký nepořádek v tomto prostoru – bezprovizorní řešení.

Pan Borecký: návrh je zrealizovat živý plot u této zahrádky.

Ing. Krásný: jaká je šířka sezení – ustoupení od uličního prostoru?

Pan Hoblík: budou to navštěvovat lidi z okolí. Zvážit řešení, aby se lidé v tomto prostředí nezdržovali. Šířka je cca 1,5 m.

Pan Borecký: zvětšit prostor.

Ing. Jan Černý: autobusová zastávka bude zachována? Nemí přístřeší pro autobusovou zastávku.

Pan Borecký: v současné době nelze odpovědět, přístřešek je možný.

Ing. Ivan Černý: pro druhou variantu, akceptovatelné. Preferuje kavárnu v prvním patře, větší prostor. V případě posezení venku – bude rušný provoz z komunikace.

Pan Borecký: věc provozu.

Kolařík: pro druhou variantu. Jaká je zastavěnost – zůstala stejná zastavěnost?

Pan Hoblík: stejná.

Text usnesení		Výsledek hlasování
Členové komise pro výstavbu, územního plánování a investice: <ol style="list-style-type: none"> souhlasí s předloženou druhou variantou Relaxačního centra v Jiráskově ulici v Úvalech doporučuje dořešení uličního parteru objektu s ohledem na funkčnost předzahrádky a případné umístění autobusové zastávky požaduje, aby v dalších stupních územního a stavebního řízení byly dořešeny otázky související s řešením dopravy v klidu a funkčnosti objektu v rámci parteru celé ulice 		Usnesení bylo přijato
Pro	7	
Proti	0	
Zdržel se	0	

2) objekt v Jiráskově ulici parc. č. 1967

Ing. Jan Černý: otázka na objekt v Jiráskově ulici parc. č. 1967. Stavební úřad povolil stavbu jako zahradní sklad s přístupem z ulice Jiráskova. V dokumentaci nejsou uvedeny inženýrské sítě. Město se k této stavbě nevyjádřilo, jelikož se jedná o malou stavbu. Ve skutečnosti bude zde obchod a v současné době bude probíhat rekolaudace. V požární zprávě je uvedeno, že zde bude prodejna.

Pan Borecký: nezná detaily přiložené akce. V srpnu 2014 bylo povoleno stavebním úřadem s tím, že zde bude sklad. Není v rozporu s územním plánem. V případě, že je skutečnost jiná, je nutné řešit dopravu v klidu a zásobování a pokud nebude toto vyřešení, stavební úřad nepovolí rekolaudaci. Stavba musí být postavena dle projektové dokumentace.

Ing. Jan Černý: rekolaudace bude projednána na komisi?

Pan Borecký: zatím nebyla podána oficiální žádost o rekolaudaci. Dokud nebude oficiální žádost, není důvod se vyjadřovat k této věci. V případě, že město obdrží tuto žádost, bude se muset město vyjádřit k žádosti, případně komise.

Ing. Ivan Černý: komise může požádat stavební úřad, zda je stavba realizována v souladu se stavebním povolením.

Text usnesení		Výsledek hlasování
Členové komise pro výstavbu, územního plánování a investice navrhuji, aby rada města si vyžádala od stavebního úřadu informaci, jestli realizace projektu zahradního skladu čp. 242 je prováděna v souladu se stavebním povolením.		
Pro	7	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

3) Investiční záměr v lokalitě u Horního úvalského

Pan Borecký zahájil druhý bod jednání ve věci investičního záměru v lokalitě u Horního úvalského v Úvalech. Předal slovo investorovi JUDr. Červenkoví.

JUDr. Červenka: majitel pozemku, kterého se týká investiční záměr v lokalitě u Horního úvalského. Určitě vnímá názor vedení města a respektuje urbanismus. V lokalitě je pěkné prostředí. Je možnost využít část pozemku pro rybník.

Borecký: pozemky nejsou v současné době zastavitelné, vjezd z komunikace I/12 včetně nájezdu je nevyhovující a nejsou inženýrské sítě – odhad je cca 50 mil. Kč.

JUDr. Červenka: uvědomuje si, že je potřeba změna územního plánu, odhady jsou známy, jde o názor vedení.

Pan Kolařík: poslední rodinné domy se nachází na budoucím třetím úvalském rybníku a suchém polderu. Také zde se uvažuje o realizaci hráze v šířce 150 m. Upozorňuje, že domy jsou v záplavové oblasti.

JUDr. Červenka: záleží na podmínkách města a může být dále diskuze.

Pan Kolařík: jedná se o rybník o 4 H a má chránit před vodou, která jde ze Škvorce.

Pan Borecký: vše se samozřejmě bude projednávat s vlastníky pozemků. Území dle hydrogeologických poměrů nejsou optimální pro výstavbu rodinných domů. Dále je nutné změna územního plánu z nezastavitelného území na zastavitelné území.

Pan Kolařík: bude zde lesopark?

Pan Borecký: územní plán počítá se zelení.

Ing. Krásný: za předpokladu, že budou zajištěny inženýrské sítě, příjezdová komunikace, není proti výstavbě. Samozřejmě je potřeba podat více informací.

JUDr. Červenka: toto území je velké. V případě, že město požaduje další podkladu, není problém dodat.

Pan Borecký: v současné době je povoleno obrovské množství rozvojových ploch. Otázka je, zda město chce další zástavbu či ne.

Ing. Ivan Černý: pokud je v územním plánu nezastavitelné území, není důvod toto měnit.

MUDr. Šťastný: souhlas.

18.45 hod příchod Ing. Breda

JUDr. Červenka: obec chce provést zeleň, provést programově celkově - toto je také nutné prodiskutovat také ve věci širších vztahů.

Pan Borecký: je nutné přistupovat k územnímu plánu maximálně koncepčně. Město nechce povolovat další výstavby.

Text usnesení		Výsledek hlasování
Členové komise pro výstavbu, územního plánování a investice nedoporučuje realizaci projektu investičního záměru v lokalitě u Horního úvalského z důvodů: <ol style="list-style-type: none"> rozšíření solitérní výstavby v současné době v nezastavitelných plochách rozporu s územním plánem, kde je počítáno se zelení 		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

4) Architektonická soutěž – knihovna v objektu čp. 18

Pan Borecký zahájil třetí bod jednání ve věci architektonické soutěže – knihovna v objektu čp. 18 v Úvalech. Jedná se o stavbu městské knihovny a je nutné vyjádření komise z hlediska stavebního programu (samotné zadání pro architekty pro soutěž). Soutěž bude administrovat společnost Petra Parlěře, o.p.s. Struktura materiálu – provoz, místnosti jsou určeny přímo pro úvalskou knihovnu.

Ing. Breda: výsledné požadované parametry pro hlučnost, osvětlení, únosnost podlah navrhoval kdo?

Pan Borecký: parametry jsou dle předpisů pro knihovnu, navrhoval Ing. arch. Masák a Ing. arch. Hofman.

Ing. arch. Bredová: dimenze místností jsou také dle předpisů? Je nutné mít takto velké místnosti?

Pan Borecký: dle osob za den a dle počtu obyvatel apod. Takže dle norem pro města. Je zde knihovna a společenská místnost. Např. při pasování prvků bylo cca 90 lidí.

Ing. Ivan Černý: dříve navrhované varianty neřešili vjezd na pozemek. Jak bude toto řešeno?

Pan Borecký: je možný průjezd z objektu čp. 95.

Ing. Ivan Černý: je zde otevřený prostor pro čtení a okolo boxy s knihami + společenská místnost. Jak bude toto řešeno provozně? Toto dodat do soutěže.

Pan Borecký: systém provozu jako např. – univerzita, knihovna, sál.

Ing. Ivan Černý: kavárna?

Pan Borecký: v případě plnohodnotné kavárny je drahý provoz, je možnost, že by se neuživila.

Ing. Jan Černý: jak bude území vyznačeno?

Pan Borecký: objekt nevylučuje propojení s objektem čp. 95

Ing. Jan Černý: je velké množství prostoru za objektem čp. 18. Možnost řešení s propojení čp. 95, ale ne v současné době, ale v budoucnu. V odstavci 3. na 1. str. vyjmout „Tato hranice je nepřekročitelná“. Doplnit nějaké občerstvení a WC pro návštěvníky knihovny.

MUDr. Šťastný: nebo nezávazná kuchyně.

Ing. Jan Černý: co znamená pro projektanta, že musí respektovat projektovou dokumentaci pro rekonstrukci náměstí od společnosti A.LT architekti, v.o.s.?

Ing. Breda: kde bude parkování pro objekt, bude řešeno v rámci projektu pro rekonstrukci náměstí?

Pan Borecký: ano, bude řešit projekt pro rekonstrukci náměstí.

Ing. Jan Černý: jak bude řešeno zásobování? Např. před objektem bude zeleň.

Pan Borecký: proto je zde určeno, že projektanti musí respektovat projektovou dokumentaci pro rekonstrukci náměstí od společnosti A.LT architekti, v.o.s.

Text usnesení		Výsledek hlasování
Členové komise pro výstavbu, územního plánování a investice souhlasí se stavebním programem pro Vzdělávací centrum pro děti, mládež a dospělé v Úvalech s tím, že bude doplněno: <ol style="list-style-type: none"> minibufet a zázemí pro návštěvníky vyřešené parkování pro návštěvníky a zaměstnance 		
Pro	7	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	1	

5) Dostavba polikliniky Úvaly

Pan Borecký zahájil čtvrtý bod jednání ve věci dostavby polikliniky Úvaly. V nové přístavbě bude k dispozici rentgen, zákrokový sál, ordinace (zubař, ortopedie, dětský a dospělá lékař). Město vloží do záměru své pozemky a investor finančně zajistí stavbu – bude tzv. společný podnik. V souvislosti s výstavbou byli proti majitelé sousedního pozemku. Parkoviště bude místo objektu čp. 527, který je v kritickém stavu a bude zdemolován. Také zde bude umístěna prodejna se zdravotnickými potřebami, ale primárně parkoviště. Celkový odhad je cca 30 – 35 mil. Kč bez technologie a 90 mil. Kč včetně technologie.

Ing. Ivan Černý: vybavení bude také ve společném podniku?

Borecký:

Ing. Breda: co je pojem společný podnik?

Pan Borecký: z města a firmy, bude oceněno, co bude financovat město a co bude financovat firma.

MUDr. Šťastný: v současné době je poliklinika v našem vlastnictví, bude to velice komplikované pro společný podnik.

Pan Borecký: idea je taková, že město dodá pozemky a firma zajistí financování.

Ing. Breda: navrhuje, aby celá stavba byla ve vlastnictví města s tím, že stavbu bude financovat firma a bude symbolický nájem.

Pan Borecký: město vše upřesňuje.

MUDr. Šťastný: bude muset být výběrové řízení pro realizaci + zařízení.

Pan Borecký: upozorňuje, že se teď neřeší právní otázky, ale řeší se stavba jako taková – poliklinika a parkování.

Ing. Krásný: souhlasí s rozšířením polikliniky jediňe s parkováním. Navrhuje, aby na nové parkoviště bylo určeno pouze pro parkování bez obchodů.

Ing. arch. parkování u čp. 527 – maximálně 16 parkovacích míst dle studie. Pro parkování bez obchodů.

Ing. Jan Černý: umístit polikliniku např. na Hostín.

Pan Borecký: navazuje na současnou budovu polikliniky.

Ing. Ivan Černý: nutnost vyřešit souhlas vlastníků sousedního pozemku.

Ing. arch. Bredová: odstupová vzdálenost u těchto budov musí být stejná jako výška budovy od hranice pozemku. Bude muset být výjimka.

Text usnesení		Výsledek hlasování
<p>Členové komise pro výstavbu, územního plánování a investice souhlasí s předloženým návrhem pro dostavbu polikliniky Úvaly za splnění podmínek:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nutnost vyřešit souhlas vlastníků sousedního pozemku parc. č. 1816 2. součástí celého projektu bude vybudováno parkoviště na pozemku parc. č. 1772 		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

6) Úprava územního plánu

Pan Borecký zahájil další bod jednání ve věci úpravy územního plánu.

Ing. arch. Bredová: konzultace s Krajským úřadem a Ing. arch. Vavříkem ve věci etapizace, pouze formou že se plochy dají jako územní rezervy s možností zástavby po roce uvedeným. Nutná změna územního plánu – další finanční náklady na změny.

Ing. Ivan Černý: jak se postupuje z hlediska náhrad na rezervy?

Pan Borecký: všechny pozemky, které jsou navrženy jako nezastavitelné - nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí.

Ing. arch. Bredová: v ulici Pernerova je pravomocné územní rozhodnutí na inženýrské sítě a komunikace včetně šest dvoj-domů. Jsou započaty stavební práce.

Ing. Krásný: v případě, že je zasíťovaný pozemek, investoři mají právo na náhradu škody.

Pan Borecký: toto území je stále zastavitelná plocha. Návrh je pouze etapizace.

Ing. Ivan Černý: návrh – rozdělit na 2 části, a když se zastaví první část z 80 %, může se stavět druhá část. Proto, aby nevznikalo více menších zastavěných ploch.

Pan Borecký: pozemky dát do pořadí a budou se postupně obsazovat. Nemusí se tedy vyřadit ze zastavitelných ploch s výjimkou ploch – pozemky u Horoušan, cíp pod ulicí Pražská, pozemky pod Homolkou u silnice I/12, pozemky na Slovanech (vznikne lesopark), pozemky 5700m² na Hostínu.

Ing. arch Bredová: plocha u hřbitova.

Pan Borecký: rozšířit hřbitov.

Ing. Jan Černý: plochy nad koupalištěm a plochy pod úhelnými sklady – návrh na nezastavitelné území.

Pan Borecký: nesouhlasí, jelikož to propojí část města V Setých s centrem města. Ing. arch. Bredová zajistí písemný dotaz na Středočeský kraj ve věci etapizace, členové komise podají vyjádření, námítky, připomínky k úpravě územního plánu do 30.9.2015.

Ing. Ivan Černý: plochy určené pro podnikání, do jaké míry město chce podniky.

Pan Borecký: ideální firmy jako podniky se službami – místní provozovny, ale velkoplošný haly ne.

Ing. Jan Černý: návrh na regulační plán v centru města Úvaly – ulice Husova, náměstí Arnošta z Pardubic, Chaloupky, ulice Jiráskova - rekonstrukce domů (zastavěnost, výška říms, ploty, objekty od hran).

Ing. Krásný: regulativ v centru města by měl být.

MUDr. Šťastný: souhlasí.

Pan Borecký: Úvaly nemají historické centrum – skanzen. Nový územní plán řeší zastavěnost plochy a výšku budovy. Regulační plán může řešit výšku říms, objekty od uliční hrany apod.

Ing. Jan Černý: výšku říms - sjednotit.

Ing. arch. Bredová: regulační plán je závazný jako územní plán.

Pan Borecký: není pro zpracování regulačního plánu.

Text usnesení		Výsledek hlasování
Členové komise pro výstavbu, územního plánování a investice bere na vědomí úpravu územního plánu s tím, že členové komise podají vyjádření k úpravě územního plánu do 30.9.2015		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

Příští jednání komise bude svoláno pozvánkou.

Jednání ukončeno v 20.30 hod.

Zapsala Anežka Růžičková

Ověřil: Petr Borecký, předseda komise