



Zápis z jednání Komise pro výstavbu, územní plánování a investice

Zápis č. 3/ 2019

Termín	:	19.6.2019, 17:00 hod
Místo	:	Kulturní sál objektu DPS, náměstí Svobody, Úvaly
Rozdělovník	:	členové komise, členové rady města, tajemník městského úřadu
Přítomní členové	:	Ing. Josef Martinovský (předseda komise pro výstavbu, územního plánování a investic), Ing. arch. Martina Bredová, Ing. arch. Michal Grošup; Jan Havel, Ing. Ivan Černý, Josef Polák, Ing. Petr Novák, Ing. Radek Netušil
Omluveni	:	Ing. Jan Černý, Martin Hlávka, Ing. Michal Breda
Nepřítomní členové	:	Ing. Roman Krásný, Ing. Renata Perglerová, Miloslav Kolařík
Hosti	:	Ing. arch. David Kraus, Ing. Zdeňka Havránková, Ondřej Martinovský, Petr Sipt, Paloš Diana, Ing. Petr Fišera, paní Siptová, Krysten Natalia
Zapisovatel	:	Anežka Růžičková

Stav přítomných

V 17.15 hod bylo přítomno 8 členů komise pro výstavbu, územní plánování. Zasedání bylo oficiálně zahájeno. Komise je usnášeníschopná. Začátek jednání byl posunut z původního času 17.00 hod na 17.15 hod.

Program jednání

- 1) žádost pro udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci novostavby rodinného domu o dvou bytových jednotkách v ulici Kollárova, Úvaly, na pozemku parc. č. 1668/6, k.ú.
- 2) žádost pro udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci stavební úpravy a přístavby rodinného domu, kde vzniknou dvě bytové jednotky, v ulici Riegerova 10, Úvaly, na pozemku parc. č. 19 k.ú.
- 3) žádost pro udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci rekonstrukce (nástavby) stavby na pozemku parc. č. 2604/2, k.ú. Úvaly u Prahy, v ulici Klánovická, Úvaly.
- 4) žádost pro udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci stavby rodinného domu o dvou bytových jednotkách v ulici Foersterova , Úvaly, na pozemcích parc. č. 2925, 2926/1, 2926/2 a 2926/3, k.ú. Úvaly u Prahy.
- 5) využití prostorů – návrh kulturního zařízení v objektu BD na náměstí Svobody.
- 6) Různé

Ing. Martinovský přivítal přítomné členy a hosty a v 17:15 hod zahájil jednání komise pro výstavbu, územní plánování a investice.

V tuto chvíli bylo přítomno 8 členů komise pro výstavbu, územní plánování a investice. Komise je usnášeníschopná.

1) Žádost pro udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci novostavby rodinného domu o dvou bytových jednotkách v ulici Kollárova, Úvaly, na pozemku parc. č. 1668/6, k.ú.

Ing. Martinovský zahájil první bod jednání a předal slovo panu O. Martinovskému, investorovi záměru.

Pan O. Martinovský: jedná se o záměr nové výstavby rodinného domu o dvou bytových jednotkách ve stávající zástavbě v ulici Kollárova. Objekt má přízemí, podkroví a ještě jedno patro propojené s podkrovím = mezonet. Záměr by neměl narušit stávající charakter zástavby. Jedná se bydlení trvalého charakteru. Nejedná se o ubytovnu.

Ing. Černý: parcela nad tímto záměrem patří k tomu?

Pan O. Martinovský: ne, parcela má 650 m² a zastavěnost 200 m².

Pan Polák: kolik je parkovacích míst na parcele?

Pan Ondřej Martinovský: objekt bude mít 4 parkovací místa, 2 auta na jeden byt.

Pan Havel: nutno zjistit o kolik parcel se jedná (výjimky ze stavební uzávěry).

Pan Polák: jedná se o cca 500 – 600 obyvatel.

Ing. Černý: jedná se o první vlnu žádostí o výjimku?

Pan Polák: ano.

Pan Havel: v zájmu města je dostavět čističku odpadních vod v návaznosti na toto.

Ing. arch. Bredová: dalo by se vyjmout.

Text usnesení č. 6/2019		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice doporučuje Radě města vyhovět žádosti ve věci udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci novostavby rodinného domu o dvou bytových jednotkách v ulici Kollárova, Úvaly, na pozemku parc. č. 1668/6, k.ú za předpokladu kladného stanoviska architekta města.		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

Příchod v 17:45 hod Ing. arch. Kraus

2) Žádost pro udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci stavební úpravy a přístavby rodinného domu, kde vzniknou dvě bytové jednotky, v ulici Riegerova 10, Úvaly, na pozemku parc. č. 19 k.ú.

Ing. Martinovský zahájil druhý bod jednání.

Ing. Černý: předzahrádka na severní stranu se zastaví?

Pan Saipt: ano, o 2,5 m.

Ing. Černý: v ulici Podhájí není chodník, takto je vstup přímo z vozovky. Vedlejší dům nemá vchod přímo z ulice Podhájí, ale je nejdříve branka – dvůr – vchod.

Ing. arch. Kraus: dostavbou se objekt dorovná se sousedním domem. Z hlediska urbanisticko-architektonického není problém.

Ing. Černý: v určitých hodinách je v ulici Podhájí velký provoz, i když se jedná o vedlejší ulici. Stíží se i pohledové rozměry.

Ing. arch. Grošup: pokud je vstup do objektu nebo branky jedná se o stejný problém.

Pan Havel: toto je problém uživatele, z hlediska města je to asi v pořádku.

Ing. Novák: objekt stojí prakticky na náměstí. Architektonicky tento objekt povýšit?

Pan Saipt: nebylo by dobré, byl zachován ráz stávajícího objektu. Byla potřeba prodloužit stávající objekt pro jednu bytovou jednotku.

Ing. Novák: jelikož se objekt bude přestavovat, navrhuji zvednout architektonicky.

Ing. arch. Kraus: rodinný dům je důležitý z hlediska nároží domu – souhlas Ing. Novákem, ale spíše urbanismus posuzovat. Architektonicky pojmout jinak – nemusí se zachovávat ráz objektu, ale to je názor.

Pan Saipt: přistavuje se na sever, na jihu budou parkovat auta – vyjíždí se ze stávající brány.

Ing. Netušil: přípojky inženýrských sítí (kanalizace, vodovod)? Silnice má nový povrch, nebude se moci jít do silnice.

Pan Saipt: stávající přípojky. Nebude se zasahovat do chodníků a silnice.

Ing. Martinovský: nekoliduje s urbanismem města, architektonicky povýšit.

Text usnesení č. 7/2019		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice doporučuje Radě města vyhovět žádosti ve věci udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci stavební úpravy a přístavby rodinného domu, kde vzniknou dvě bytové jednotky, v ulici Riegerova 10, Úvaly, na pozemku parc. č. 19 k.ú. za předpokladu kladného stanoviska architekta města.		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

3) žádost pro udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci rekonstrukce (nástavby) stavby na pozemku parc. č. 2604/2, k.ú. Úvaly u Prahy, v ulici Klánovická, Úvaly.

Ing. Martinovský zahájil třetí bod jednání a předal Ing. Fišerovi. Je potřeba objasnit podstatu Vaší žádosti.

Ing. Fišera: firemní areál. Čtyři objekty u silnice: první objekt byl zrekonstruován asi před 6 lety. Chceme, aby v navazujícím objektu byly kanceláře. Zvednout objekt o jedno patro. Střecha je v současné době v dezolátním stavu, byl by stejný ráz budovy. Objekt u silnice je jako ubytovna pro zaměstnance.

Ing. Novák: ve Vaší žádosti o výjimku je uvedeno, že v objektu budou kanceláře nebo ubytovna.

Ing. Fišera: v horním patře určitě budou kanceláře, nebude ubytovna. Všechny čtyři budovy – zkušebny, haly apod.

Ing. Novák: v tom případě není pro výjimku ze stavební uzávěry.

Ing. arch. Bredová: pokud neděláte ubytovnu nebo bydlení, nespadá pro stavební uzávěru v případě, že mluvíte o nástavbě.

Pan Polák: v tuto chvíli je tento objekt v pronájmu?

Ing. Fišera: částečně.

Ing. Martinovský: v původní žádosti jsou záměry 2 – 3 bytové jednotky nebo kanceláře. Proto se musí zde projednat. Jelikož nemáte podklady k projednání, nemá komise co projednat. Pokud kanceláře – zřejmě ok, pokud 2-3 byty – musí být postup (parkování apod.).

Pan Polák: odbor životního prostředí a územního plánu po Vás požadoval doplnit Vaší žádost. Chybí zde např. parkování.

Ing. Fišera: jsou zde prostory pro parkování.

Pan Polák: čtyři objekty u silnice jsou Vaše?

Ing. Fišera: ano. Poslední verze – budou zde kanceláře. Stávající objekt je ubytovna.

Ing. Černý: musí být jasně daný záměr. Nelze kanceláře nebo ubytovna.

Pan Polák: každá z variant má svůj proces.

Ing. arch. Bredová: investor musí podat jasný záměr. Pokud budou kanceláře, nemusíte žádat o výjimku.

Ing. Fišera: dle sdělení odboru životního prostředí a územního plánování musí být uzavřena plánovací smlouva.

Ing. Martinovský: tento bod bez usnesení.

4) Žádost pro udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci stavby rodinného domu o dvou bytových jednotkách v ulici Foersterova, Úvaly, na pozemcích parc. č. 2925, 2926/1, 2926/2 a 2926/3, k.ú. Úvaly u Prahy.

Ing. Martinovský zahájil čtvrtý bod jednání.

Komise se shodla na tom, že k tomuto záměru nejsou připomínky

Text usnesení č. 8/2019		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice doporučuje Radě města vyhovět žádosti pana Daniela Fořta ve věci udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci stavby rodinného domu o dvou bytových jednotkách v ulici Foersterova, Úvaly, na pozemcích parc. č. 2925, 2926/1, 2926/2 a 2926/3, k.ú. Úvaly u Prahy za předpokladu kladného stanoviska architekta města.		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

5) Různé

Žádost pro udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci novostavby rodinného domu o dvou bytových jednotkách v ulici Kollárova, Úvaly, na pozemku parc. č. 1668/6, k.ú.

Ing. Martinovský: požaduje vyjádření architekta k žádosti pro udělení výjimky z vyhlášky Opatření obecné povahy ve věci novostavby rodinného domu o dvou bytových jednotkách v ulici Kollárova, Úvaly, na pozemku parc. č. 1668/6, k.ú.

Ing. arch. Kraus: bez připomínek. Všechny záměry mají dopad na kapacitu čističky odpadních vod.

Ing. Martinovský: architekt nemá výhrady.

Dále proběhla diskuze mezi členy komise.

Ing. arch. Grošup: rada města schválila, že rodinné domy s jednou bytovou jednotkou jsou bez problému. Pokud je více bytových jednotek, tak se to musí projednat.

Ing. Černý: otázka jak řešit záměry ve stávající zástavbě, aby se neřešily výjimky – pokud se výstavba zastaví ve stávajících čtvrtích, budou se čtvrtě vylidňovat. Urbanisticky je to založeno na tom, že stávající zástavba má povolenou nějakou inovaci. Otázka, zda nešlo udělat stavební uzávěru selektivně nebo to řešit přes územní plán (etapizace).

Pan Polák: zatím stále platí stávající územní plán – dělat dodatky je složité a oddálilo by se schválení nového územního plánu.

Ing. Černý: udělat podmínky - pokud není lokalita A prostavěna z 80 %, nebude lokalita B. Tímto by se rozestavěnost rozložila na 30 let a více (není potřeba navýšit kapacitu školy apod.).

Ing. arch. Bredová: předpoklad je, že stavební uzávěra platí do doby nabytí účinnosti nového územního plánu.

Pan Havel: stavební uzávěra je stanovena, aby se nestavěly bytové domy?

Ing. arch. Bredová: ano, dokud nebude regulativ stanovený novým územním plánem.

Pan Havel: nový územní plán tento regulativ stanoví?

Pan Polák: ano.

Ing. Černý: je to pro bytovou výstavbu, dvě nadzemní položí, max. podkroví. Není zde uvedeno, že na pozemku může být objekt s jednou nebo dvěma bytovými jednotkami.

Pan Havel: stejně se tedy tato uzávěra bude muset opět udělat.

Pan Polák: není vyloučeno.

Ing. arch. Bredová: nový územní plán vyřeší velký rozvoj výstavby, když není regulovaný starým územním plánem.

Pan Havel: žádost o výjimky ze stavební uzávěry – nutné říct žadatelům, co je potřeba doložit na komisi (půdorys, situace, pohledy, vizualizace).

Ing. arch. Bredová: dotaz je, zda chceme, aby každá žádost byla probírána.

Ing. Martinovský: rodinné domy by měly být ok, ale otázka na radu města.

Ing. arch. Kraus: vytvořit přesnou konkrétní specifikaci a pravidla pro tyto žádosti. Zmenšit prostor pro podání žádostí o výjimku ze stavební uzávěry, pokud je jasná specifikace.

Pan Havel: zjistit informaci, kolik objektů se může ještě napojit na čističku odpadních vod.

Pan Polák: hlavní věc, aby zde nebyly ubytovny. Zřejmě studie na kapacitu čističky odpadních vod je zpracována.

Koupaliště

Pan Polák: proběhla kolaudace koupaliště – bazénové vany a filtry. Nebazénové zázemí bude složeno ze čtyř kontejnerů (pokladna, sklad + plavčík, sprchy, toalety). Dále zde je venkovní mycí žlab.

Ing. arch. Grošup: jak bude řešeno občerstvení?

Pan Polák: občerstvení bude umístěno před stávajícím objektem lokálem. Dne 29.6.2019 bude slavnostní otevření koupaliště.

Využití prostoru na náměstí Svobody

Ing. Novák: původní návrh nebyl vhodný, jednalo se o dva prostory (menší sály) a neřešilo se zázemí. Prostory pro potřeby bytového domu (cca 100 m²) jsou poskládány jinak – schodiště a výtah se neměnilo. Ostatní prostory se změnily, aby se daly využít. Sál s jevištěm, zázemí pro diváky, šatny, menší občerstvení, zázemí pro účinkující, sociální zázemí. Na plnohodnotné divadlo jsou zde malé prostory. Kapacita pro diváky asi 200 (kino), 150 (divadlo). Nevýhoda je navýšení objektu (pro sál je potřeba asi 6 m), z důvodu světlé výšky cca o jedno podlaží.

Ing. arch. Kraus: výška 6 m pro sál. Pokud původní výška sálu je 4,5 m, tak je možné navýšit o 1,5 m.

Ing. Novák: raději navýšit celý objekt.

Pan Polák: diskuze s investory – max. výška sálu na 5,5 m, ale výš už ne.

Ing. Havránková: původně se diskutovalo, že sály se budou využívat z větší části pro MDDM, případně nějaké představení. Alternativně se by se využívaly prostory pro kulturní akce – nevyužitelné (stejná situace jako v čp. 65). Proto byl požádán pan Ing. Novák. Návrh pana Ing. Nováka počítá pro multifunkční kulturní a společenský sál. Další nevýhoda – bude hlučné pro občany bytů.

Ing. arch. Kraus: technicky se dá vyřešit – zdvojený strop, zvýšit konstrukce apod. Sdělit, zda to je takto dispozičně ok.

Ing. Novák: tím se zvedne výška budovy. Řešilo se v komisi pro kulturu.

Ing. Havránková: ještě zde musí být úložný prostor pro kulisy apod.

Pan Polák: pokud se zvedne výška sálu, zvedne se i výška celé budovy.

Ing. Černý: připomínkujeme záměr investora 1,5 roku. Není dobré, aby v přízemí byl sál a nad sálem byly byty. Sál měl být nad kavárnou, restaurací a obchodem.

Pan Havel: naposledy bylo řečeno, že investor nedostal, co tam bude.

Jednání ukončeno v 19:00 hod.

Zapsala: Anežka Růžičková

Ověřil: Ing. Josef Martinovský, předseda komise