



Zápis z jednání Komise pro výstavbu, územní plánování a investice

Zápis č. 1a/ 2018

Termín	:	3.12.2018, 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. Michal Breda, Ing. arch. Martina Bredová, Ing. arch. Michal Grošup; Jan Havel; Ing. Roman Krásný, Ing. Radek Netušil, Ing. Ivan Černý; Martin Hlávka, Ing. Jan Černý
Omluveni	:	Josef Polák
Nepřítomní členové	:	
Hosti	:	Jakub Volka, Jakub Čermák, Michal Engelthaler, Ing. arch. Miroslav Hofman, Mgr. Petr Matura
Zapisovatel	:	Anežka Růžičková

Stav přítomných

V 17:00 hod bylo přítomno 9 členů komise pro výstavbu, územní plánování. Přítomným členům komise bylo předáno k podpisu Prohlášení mlčenlivosti a dokument ve věci toho, že Rada na svém zasedání dne 13.11.2018 přijala usnesení č. R-46a/2018, kterým jmenovala členy komise. Zasedání bylo oficiálně zahájeno. Komise je usnášeníschopná.

Program jednání

- 1) Koupaliště – nebazénová část
- 2) Úvaly 2 – lokalita Výpustek 2 – umístění terénního valu
- 3) Nová zástavba na Náměstí Svobody
- 4) různé

Ing. Martinovský přivítal přítomné členy a hosty a v 17:00 hod zahájil jednání komise pro výstavbu, územní plánování a investice.

V tuto chvíli bylo přítomno 9 členů komise pro výstavbu, územní plánování a investice. Komise je usnášeníschopná.

1) Koupaliště – nebazénová část

Ing. Martinovský zahájil první bod jednání a předal slovo Ing. arch. Hofmanovi, který bude prezentovat první bod jednání.

Ing. arch. Hofman: je k dispozici půdorys, situace a vizualizace hlavního objektu. V současné době probíhá stavba bazénové části včetně technologie a objektu filtrů. Součástí nebazénové části je hlavní objekt, kde je umístěna vstupní část, bistro, šatny, sprchy, zázemí zaměstnanců, sklad. Dále jsou zde zpevněné plochy a to: již v minulosti projektovaná cyklostezka, která kopíruje obvod staveniště, vnitřní zpevněná plocha, která je za vjezdem do areálu (proběhla konzultace s techniky ohledně častého zajíždění těžší techniky k filtrům). V návaznosti na vstup do areálu a po konzultaci s vedením města se zapracovaly stojany na kola na dvě části – volně přístupná část z venku a přístupná část pouze z areálu koupaliště za poplatek (uzamčená kola). Dále je zde dětské hřiště. Zvětšila se plocha tím, že se posunulo stávající oplocení k bližší okálu, který je rovněž v majetku města. V zadní části areálu koupaliště budou postavena dvě víceúčelová hřiště (jedno na beach volejbal a druhé s pevným povrchem), stoly pro ping pong a minigolf (v současné době ve vizualizaci toto není). Proběhla již jednání ve věci nebazénové části koupaliště. Na základě této konzultace, bylo v původním návrhu okénko pro pokladnu před turniketem. V současné době je toto okénko prodlouženo i za turniket, z důvodu obsluhy návštěvníků koupaliště. Ve vstupní části koupaliště je pokladna a zázemí pro vedení koupaliště, dále zázemí pro plavčíka včetně příručního skladu. Dále je zastřešený prostor před bistro (stoly pro bistro) a samotné bistro. Bistro má vlastní podružné měření elektřiny a vody, WC a šatny pro zaměstnance a prostory pro uskladnění, úklidová komora. Počítá se také s jinými akcemi než jen provoz koupaliště. Bistro má prostor pro obsluhu návštěvníků uvnitř koupaliště, případně okénko pro obsluhu cyklostezky. Dále jsou šatny a WC pro návštěvníky koupaliště (zvláště pro muže a ženy). Jako poslední je skladový prostor (např. pro lehká apod.). Dále v prostoru tohoto objektu jsou uzamykatelné boxy, které si může návštěvník za poplatek pronajmout. Objekt je ze dřevěné konstrukce na sloupech, zadní část objektu je vyzděná. Jedná se o kombinaci dřevostavby. Vlastní objekt navazuje na objekt technologie, který se realizuje současně s bazénovou částí. Návrh objektu byl navržen na původním rozměru objektů, které byly odstraněny. Navazuje na cyklostezku, která byla zpracována již v minulosti. Před objektem je zpevněná plocha – bude tvořena zámkovou dlažbou, zatravnovací dlažbou. Kapacitně jsou prostory sociálního zařízení pro 500 mužů a 500 žen. V současné době jsou rozeslané žádosti o vyjádření DOSS.

Ing. Martinovský: lze ještě něco měnit na tomto projektu?

Ing. arch. Hofman: ano, design, dispozice. Např. se doplnila úschovna kol.

Ing. Martinovský: jaká je orientační cena za stavební práce?

Ing. arch. Hofman: orientační celkové náklady jsou 8,5 mil. Kč včetně DPH, samotný objekt 6 mil. Kč, 600 tis. Kč jsou hřiště, zpevněné plochy 200 tis. Kč. Koneční rozpočet ještě není zpracovaný. Došlo k určité redukci, kde byl návrh větší komfort - původní návrh byl místo bistra, spíše restaurace, ale z hlediska finančního a prostorového nešlo zajistit.

Ing. Martinovský: bistro se také neuživí takto dimenzované. Je to sice menší, ale bistro by být nemělo. Takto navržený sociální zázemí, je zřejmě z hygienických norem. Např. šatny a šatní skříňky jsou k diskuzi.

Ing. arch. Hofman: jsou zde převlékací kabiny a šatní skříň lze pronajmout. Redukovat samozřejmě lze, ale aby to mělo komfort.

V 17:30 hod příchod Ing. Michal Breda

Ing. Martinovský: může být menší objekt, hlavně z hlediska finančního pro město.

Ing. arch. Hofman: pokud chcete redukovat bistro, nemusí se dělat.

Ing. Martinovský: to ano, ale velikost objektu bude stejná. Můj návrh je, aby objekt byl celkově menší.

Ing. arch. Hofman: technologická část je navržena určitý počet lidí a velikost plochy, a proto je takto navržena tato nebazénová část. Případně lze teď bistro nedělat, ale nechat prostor, pokud by se dělalo v budoucnosti např. dostavbou. Objekt navazuje na část technologie, nechat to v této délce. Nejdražší je bistro, ale neredukovat veřejné sociální zařízení.

Ing. Krásný: teď se projednává věc, která se nedá víceméně měnit. Měli bychom řešit zásadní věci a dříve.

Mgr. Matura: žádost o stavební povolení nebyla podána. Pouze se rozesílaly žádosti o vyjádření na DOSS.

Ing. Krásný: koncepčně je špatně vstup na koupaliště – vznikne zde uzel (pokladna, obsluha koupaliště, turnikety, apod.). Dále koncepčně řešit velikost bistra. Takto navržené dětské hřiště je velice komfortní. Dále je umístěno na sluníčku, cca 1/3 koupaliště je ve stínu. Jaký bude záměr okálu? Dalo by se zahrnout do projektu. Rovněž řešit koncepčně cyklostezku – takto vznikne prostor zbytečně za cyklostezkou a zbytečně nebude tento prostor využit. Dále bistro umístít mezi sportoviště a technologii.

Ing. arch. Hofman: souhlas s tím, že nemusí být dětské hřiště, ale tento návrh byl zpracován na základě nějaké studie.

Ing. Krásný: prostor mezi technologií a víceúčelovým hřištěm je dobré využít pro bistro. Minigolf a dětské hřiště být nemusí.

Ing. arch. Hofman: jen upozorňuji, že se také teď prodlouží inženýrské sítě. Vstup je historický daný.

Ing. Krásný: s cyklostezkou se vstup zúžil a vznikne tak tam špatný uzel. Komise se má vyjadřovat k záměru koncepčně – předložit varianty.

Ing. Jan Černý: v současné době se jedná i o čas. Chce se stihnout sezóna 2019. Lepší by bylo, kdyby byly předloženy varianty. Na rok 2019 lze řešit jako provizorní řešení. Jsou poměrně jasné omezující faktory (peníze a bazénová část).

Ing. Martinovský: vynechat bistro, zmenšit objekt a po další sezoně dostavit bistro. Bez bistra to lze zprovoznit.

Ing. Krásný: bistro historicky patří ke koupališti, ale je to řešitelné provizorně se stavební buňkou.

Ing. Martinovský: vznikne špatný uzel na začátku koupaliště. Dětské hřiště nerealizovat.

Ing. Krásný: nějaká prolézačka by měla zřejmě být, ale ne takto komfortní hřiště.

Pan Havel: jaká je vzdálenost od rohu bazénu k objektu v nejkritičtějším místě u pokladny?

Ing. arch. Hofman: cca 4 m. Pokud komise požaduje varianty, tak se to zadá. Tento návrh byl zpracován dle podkladů z předchozí studie a byl požadavek cyklostezky zapracovat. Návrh cyklostezky je na pozemku města a kopíruje opěrnou zeď.

Ing. Breda: návrh je rozčlenit stavbu na etapy: nejdříve to co je opravdu nutné pro provoz – např. hygienické zázemí. V další etapě nadstandarty (bistro, dětské hřiště), ale vybrat z variant na základě po prvním roce provozu.

Ing. Martinovský: zmenšit objekt a posunout k technologii. Bistro navrhnout mezi technologii a víceúčelové hřiště.

Pan Havel: při dimenzování bistra - bylo navrženo dle čeho?

Ing. arch. Hofman: dle jiných bister, takto to projde u hygienika jako bistro. Nebo může být zde kiosky, který nemusí mít sklad na odpadky apod.

Ing. Jan Černý: pokud to bude na etapy, tak musí to být řešeno také koncepčně.

Ing. arch. Grošup: navrhnout zde něco modernějšího. Je ještě levnější varianta – přepravní lodní kontejnery (každý kontejner jinak barevný – pokladna, šatny, WC apod.).

Ing. arch. Hofman: zkušenost s kontejnerovou školkou na Výpustku. Tato varianta je těžší na projednání s DOSS než zděná varianta. Další věcí je cena za pronájem, pokud se bude řešit provizorium.

Ing. arch. Grošup: ne pronájem, ale lodní kontejnery.

Ing. arch. Hofman: domluvit se, zda tedy v roce 2019 provizorium a v roce 2020 zrealizovat modernější koupaliště.

Ing. Martinovský: provizorium také něco stojí. Souhlasím s Ing. Krásným – bistro neřešit na rok 2019. Bistro připravit na další sezónu 2020 a umístit ho mezi technologii a víceúčelové hřiště.

Ing. Jan Černý: pro více variant.

Ing. Krásný: raději to řešit koncepčně, kde máme danou technologii a objekt, kde je zpevněná plocha. Přřešit vstup, dětské a bistro, které ve variantách navrhnout mezi technologii a sportoviště. Zrealizovat technologii, část šaten. Bistro a dětské hřiště pak.

Pan Hlávka: naprosto souhlasím. Dle vizualizace koupaliště nepůsobí moderně. Jedná se o starší design, cca o 20 let zpět. Více variant, např. včetně kontejnerů.

Ing. Krásný: je nutné vidět celkově koupaliště v jedné velké vizualizaci.

Pan Hlávka: před 4 lety jsem byl u stavby jiného koupaliště a zázemí šatny, WC, kiosky a stála 1,2 mil. Kč (zděná stavba).

Ing. Krásný: ale ceny šly v poslední době o 30 a 40 % nahoru.

Ing. Martinovský: 6 mil. Kč stojí objekt, zbytek ostatní objekty.

Ing. Jan Černý: okál? Zřejmě bude zdemolován, ale okál začlenit do výkladu.

Ing. Ivan Černý: cyklostezka je před realizací?

Mgr. Matura: je zažádáno o územní rozhodnutí.

Ing. Ivan Černý: možnost vést ji na druhé straně Výmoly.

Ing. arch. Bredová: řešit architekturu koupaliště?

Ing. Martinovský: dotaz na přítomné architektky.

Ing. Jan Černý: porovnat s dalšími varianty včetně návrhu kontejnerů a porovnat.

Ing. Martinovský: buď postavíme koupaliště dle tohoto návrhu, nebo postavíme jen nutné sociální zázemí. Dle zbytek. Otázka je, zda máme čas na další konzultace.

Mgr. Matura: je otázka, z jakého materiálu postavit nebazénovou část. Jsou nutné základy pro kontejnery?

Ing. arch. Grošup: zřejmě by postačily patky.

Ing. Breda: kasa by musela zůstat na místě, pokud se zkrátí objekt.

Ing. arch. Grošup: pokud by se zmenšil objekt, tak by se i kasa mohla posunout a tím by se zvětšil prostor a lidé by se tímto rozptýlili.

Ing. Martinovský: je nutné tuto věc dořešit, není moc času.

Mgr. Matura: spíše se jedná z jakého materiálu tuto nebazénovou část zrealizovat. Místo je víceméně dané.

Ing. arch. Grošup: ano.

Ing. Ivan Černý: koupaliště směřovat spíše na přírodní vzhled. Tento návrh se líbí. Nízký objekt a dřevo – ok. Nedělat provizorium. Kontejnery jsou drahé. Nedoporučuji jiné řešení. Posunout objekt o cca 15 m, a tím se prostor uvolní, ale dořešit pokladnu. Bistro řešit další rok v prostoru za technologií. Cyklostezku přesunout na druhý břeh Výmoly – budou kolize.

V 18:15 hod odchod Ing. arch. Hofman

Ing. Martinovský: lodní kontejner (plechová skořápka) nahrazuje nosnou konstrukci. Místo stropů, stěn je ocelová konstrukce – je to moderní design.

Ing. arch. Grošup: cena se liší dle velikosti, ty větší jsou cca 80 – 100 tis za jeden kontejner.

Ing. Krásný: jsem spíše pro přírodní vzhled. Tyto věci řešit hned od začátku, ne když jsou rozpracované. Stavební povolení udělat na všechny objekty, ale do technické zprávy lze napsat etapizaci. Do příští komise předložit návrhy dle požadavků komise. Dále, jak bude řešeno parkoviště pro koupaliště.

Mgr. Matura: pronajímalo se u vlastníka pozemku před koupalištěm.

Ing. arch. Bredová: pozemky na druhé straně břehu Výmoly nejsou v majetku města.

Ing. arch. Krásný: vizualizaci včetně technologie. Zkrátit objekt o cca 20 m, ale turniket zůstane tam, kde je.

Ing. Netušil: prověřit, zda lze sjednotit pánské a dámské WC pro invalidy.

Ing. arch. Grošup: nový objekt = dva WC (dámské a pánské).

Text usnesení č. 1a/2018		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice: <ol style="list-style-type: none"> bere na vědomí návrh projektové dokumentace na obnovu úvalského koupaliště - nebazénová část; doporučuje radě města prověřit řešení vstupu do areálu koupaliště; doporučuje radě města prověřit velikost a umístění bistra; doporučuje radě města prověřit velikost, umístění a nutnost realizace dětského hřiště; doporučuje radě města prověřit etapizaci výstavby nebazénové části koupaliště; doporučuje radě města prověřit využití okálu v budoucnosti; doporučuje radě města prověřit vedení cyklostezky podél koupaliště s další variantou a to: <ol style="list-style-type: none"> posunutí cyklostezky až na kraj pozemku; posunutí cyklostezky na druhý břeh potoka Výmola. 		Usnesení bylo přijato
Pro	10	
Proti	0	
Zdržel se	0	

2) Úvaly 2 – lokalita Výpustek 2 – umístění terénního valu

Ing. Martinovský zahájil druhý bod jednání a předal slovo zástupci investora.

Pan Engelthaler: jedná se o provedení terénního valu v ulici Jirenská, podél silnice II/101. Jedná se o pokračování na původní terénní val. Výška a šířka tohoto valu je v souladu s původním terénním valem. Bylo projednáno s architektem města. Z našeho pohledu to není velká stavba.

Ing. arch. Grošup: proč nebylo v původním návrhu?

Pan Engelthaler: neuvažovali jsme o tom.

Ing. arch. Grošup: požadavek hygieny ohledně hluku?

Pan Engelthaler: ne, některé rodinné domy musí mít povinně vzduchotechniku, aby obytné místnosti směrem k ulici měly větrání.

Ing. Jan Černý: prodloužit o gabionovou zeď, aby ochrana před hlukem byla rozsáhlejší?

Pan Engelthaler: nad tím, že neuvažovalo.

Ing. Krásný: zřejmě nejlevnější varianta.

Pan Engelthaler: není to zase tak jednoduché. Po odtěžení zeminy, se zemina stává odpadem.

Ing. Krásný: val bude dál, než je teď – aby nebylo vše na těсно uspořádané. Provéřít, zda by nebyla lepší protihluková stěna.

Pan Engelthaler: neuvažovali jsme o protihlukové stěny. Zásadní otázka je, kdo se pak bude o to starat.

Ing. Krásný: a kdo bude sekát val?

Ing. Jan Černý: v plánovací smlouvě je, že veřejné prostory budou převedeny na město – nevím přesnou definici ve smlouvě.

Ing. arch. Grošup: lepší val než protihluková stěna. Cesta co vede nahoru, zda navazuje někde dole?

Pan Engelthaler: celý prostor dole byl navržen jako volnočasová plocha, ale asi nebude problém, jelikož cca o 10 je chodník.

Ing. Martinovský: citace pana Ing. arch. Krause, který zaslal připomínky emailem všem členům komise dne 3.12.2018 „Na vrcholu valu bych umístil 2 lavičky (do rozšíření vrcholové cestičky), aby rozšíření mělo nějaký konkrétní smysl, doporučuji též, aby stezka vedoucí pak šikmo dolů po valu na něco navazovala či směřovala k nějaké pointě, takto vede nikam“. S tímto názorem souhlas. Val mě osobně nevdá.

Text usnesení č. 2a/2018		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice doporučuje radě města schválit záměr „Terénní val II., parc.č. 3475/1, k.ú. Úvaly u Prahy“ v lokalitě Výпустek		
Pro	10	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

3) Nová zástavba na Náměstí Svobody

Ing. Martinovský zahájil třetí bod jednání a předal slovo zástupci investora.

Ing. Volka: proběhlo několik jednání s občany, radou města a komisí. Jedná se o místo dnešní pošty v Úvalech.

V 18:40 hod odchod Ing. Jan Černý

Jedná se o byty, komerční prostory, společenská místnost pro město, parter je řešen s městskou zelení s drobnými prvky. Původně zde byl také obchod s potravinami (negativní projev občanů) – obava s parkováním. Je zde navržen bytový dům, restaurace, pošta, fitness centrum. Je zde cca 40 bytů. Dva objekty jsou čtyřpodlažní – čtvrté patro je ustupující. Neměla by se překročit výška protilehlých objektů. Parkoviště na povrchu.

Ing. Martinovský: citace pana Ing. arch. Krause, který zaslal připomínky emailem všem členům komise dne 3.12.2018 „Měřítka objektů je již velmi podobné okolí, z hlediska objemu komplex zapadá. Nejde o výjimečnou a výraznou architekturu (v duchu přání pana starosty, s nímž se ztotožňuji). To ale může být záměr zpracovatelů (prodejnost, ekonomie projektu, snaha o bezproblémovost akce vůči úřadům, apod.). Jde o civilní, nenápadné řešení, které výškové, dopravní a urbanistické souvislosti a návaznosti řeší tou nejjednodušší cestou. Věc se chová spíše jako dostavba, doplnění kontextu než soubor, který by do budoucna věc posouval či naznačoval vývoj z hlediska hmot a městského prostředí. Pro přesnější posouzení ze strany města doporučuji udělat vizualizační zákresy do fotografií stávajícího stavu. Chce-li město věc, která zde rozproudí energii, pak by mělo tlačit na zpracovatele (architekta) i investora směrem k výraznějšímu či naopak daleko méně výraznému, ale nadčasovějšímu architektonickému výrazu s perfektním detailem. Jako architekt si dovoluji navrhnout zjednodušení nástaveb (členité hmoty), ne zcela městotvorné se mi jeví venkovní parking v západní části (zde by člověk očekával spíše nárožní objem fixující uliční síť), otázkou je nynější severojižní situování bytů domů v západní části komplexu“. Souhlas s Ing. arch. Krausem. Roh, kde je teď navrženo parkoviště – lepší by bylo výrazné nároží, než je teď. Občané města nechtěli obchod, z důvodu obavy aut, přesto obchod by se zde hodil – místo toho postavíme obchodní centrum mimo město. Kam budou všichni jezdit autem.

Pan Čermák: toto parkoviště vzniklo na základě veřejného projednání – vést zde, co nejvíce nenáročnou dopravu.

Ing. arch. Grošup: máte průzkum na spodní vodu?

Pan Volka: lze provést podzemní parkování, ale těžké zakládání včetně funkčnosti investora.

Ing. Martinovský: počet parkovacích míst je poddimenzované.

Pan Havel: menší obchod by zde měl být, který nebude obtěžovat okolí dopravou.

Pan Volka: malý obchod s potravinami by mohl být.

Ing. Martinovský: bude zde, co bude ekonomicky fungovat.

Ing. Ivan Černý: pod objektem je hluboký kryt. Co s tím bude?

Ing. Volka: nepoužívané. Zřejmě bude zasypán. Můžeme po nějakém průzkumu zakomponovat do projektu.

Pan Hlávka: zelená střecha?

Pan Volka: částečně uvažujeme.

Ing. Martinovský: ztotožňuji se s Ing. arch. Krausem. To, co bylo prezentováno před tím, bylo lepší.

Ing. Krásný: souhlas. Tento projekt nenadchne, neurazí. Minulé řešení bylo lepší, honosnější. Pokud parkoviště bude sloužit pro objekty, musí být zajištěno – např. na karty. Jinak zde parkují lidé, co jdou na vlakové nádraží.

Pan Volka: bylo koncipováno pro veřejnost – veřejný prostor. Původní myšlenka, že zde vznikne pěkný veřejný prostor, je zachována.

Ing. arch. Grošup: nad parkoviště dát ještě jedno podlaží. Je škoda dávat na toto nároží parkoviště. Nebo částečně do podzemí.

Ing. Krásný: případně prohodit s objektem tak, aby parkoviště bylo u stávajících bytových vilových domů.

Pan Volka: ale bude zde také prostor pro zeleň. Může vzniknout alej, co bude jako nároží.

Ing. Martinovský: souhlasí s připomínkami Ing. arch. Krause.

Ing. Krásný: zpracovat vizualizaci – pohledy hmoty a zaslat členům komise.

Ing. Ivan Černý: suterén je tvořen skeletem S12, investor si musel zadat průzkum suterénu. Dříve se řešilo čerpání vody pomocí jímky. Likvidovat to také nebude jednoduché.

Ing. Martinovský: nevíme v jakém to je stavu, ale bylo by dobré využít k parkování.

Text usnesení č. 3a/2018		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice: 1) bere na vědomí předložený návrh studie „Polyfunkční dům – náměstí Svobody, Úvaly“ 2) doporučuje radě města postupovat podle stanoviska definovaného architektem města 3) doporučuje prověřit možnost využití stávajících prostor krytu stávající zástavby.		
Pro	9	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

4) různé

- Ing. Krásný: jak to vypadá s okružní křižovatkou na I/12 u ulice Dobročovická a ulice Jirenská?
Mgr. Matura: v současné době se bude podávat žádost o stavební povolení.
Ing. Krásný: jakou to bude mít na sebe návaznost?
Mgr. Matura: u ulice Jirenská se bude dělat nejdříve.
- Ing. Ivan Černý: bude se pokračovat s rekonstrukcí v ulici Pražská?
Mgr. Matura: zatím se projednává projektová dokumentace, následně proběhne jednání s Krajskou správou a údržbou silnic ve věci stavebních prací.
- Ing. Ivan Černý: na příští jednání komise, zařadit bod územního plánu.

Jednání ukončeno v 19:15 hod.

Zapsala: Anežka Růžičková

Ověřil: Ing. Josef Martinovský, předseda komise