

Zápis č. 15 z jednání Rady městyse Komárov, Konaného dne 2.5.2018

Přítomni: Radim Šíma, Ing. Jan Křikava, Bc. Ondřej Holman, Jiří Havlík

Omluven: Antonín Merhaut

Hosté: Ing. Arch. Koubek, Ing. Novotný, p. Košťálek, p. Košťálek, p. Lisý, Ing. Grunt, Ing. Jonák, p. Baštař, p. Suttr

Program:

- 1.) Studie U sokolny
- 2.) Diskuse

Hlasování: Pro 4 proti - zdržel se -

Program byl schválen všemi hlasy.

1.) Studie U sokolovny

p. Šíma – představil studii U sokolovny a zrekapituloval dosavadní průběh projednávání studie na jednání Rady městyse Komárov dne 5.3.2018 a zasedání Zastupitelstva městyse Komárov dne 9.4.2018.

Ing. Grunt – před zahájením projednávání by rád upřesnil, co je jeho předmětem, a upozornil na rozdíly mezi studií a územní studií. Studie je prvním stupněm k projektové dokumentaci, lze ji také nazvat studií proveditelnosti. Územní studie je zcela odlišný dokument, který následně slouží jako podklad k územnímu plánu. Není možné tyto dva termíny zaměňovat, každý má svá specifika. Předmět projednávání je studie a to v praxi znamená, že v tuto chvíli zpracovatel nemusí brát námitky městyse v potaz. Účastníci řízení mohou podávat své námitky až v povolovacím řízení.

Ing. arch. Koubek – upozorňuje, že i když je zpracovatelem nového územního plánu městyse Komárov, v této záležitosti je pouze konzultantem a jeho připomínky mohou být brány pouze jako doporučení. Co je dle jeho názoru nejdůležitější, je shoda investora s obcí. Pokud se nepodaří najít názorový soulad, bude nemožné záměr realizovat. O této konkrétní studii komunikoval s Ing. Valečkovou, která doporučila zpracování územní studie a ta musí být v souladu s územně plánovací dokumentací.

Ing. Grunt – územní studie nemusí být vždy v souladu s územně plánovací dokumentací, ale může sloužit jako podklad pro její změnu.

Ing. arch. Koubek – v případě čerpání dotačního titulu na zpracování územní studie musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, jinak nemusí být vždy zcela v souladu. Předložená studie zřejmě není na etapy, ani na ní není vyznačeno, kde bude nutná změna územního plánu. Veřejné prostranství, které musí být v souladu s vyhláškou, zde není dle jeho názoru vhodně řešeno. Legislativně je zajisté v pořádku, urbanisticky však vidí nedostatky. Studie například nereflektuje potenciál možného

dotvoření vznikajícího jádra lokality u sokolovny. Parcelace v této podobě působí snahou vytěžit z území maximum peněz a to bez ohledu na urbanistickou koncepci. Dopravní řešení je také problematické, dvě napojení na ul. Sokolská jsou nedostačující. V případě havárie a nutnosti překopu komunikace se stává část lokality nepřístupnou např. pro IZS.

p. Košťálek – jedná se o první verzi studie, chybí zde například dokreslit zamýšlená jednosměrka, chodníky, stromořadí, úprava veřejné zeleně, vymezený úsek pro nádoby na separovaný odpad apod. Napojení na ul. Sokolská bylo konzultováno s DI PČR Beroun a výjezdy byly zredukovány na pouhé dva. Více není možné v dané lokalitě povolit. U sokolovny dle jeho názoru ale žádné jádro nevzniká.

Ing. arch. Koubek – záleží především na názoru Zastupitelstva městyse Komárov, je potřeba hledat společné východisko. U sokolovny by mohla být např. občanská vybavenost. Komunikace v této podobě jsou nevyhovující.

p. Košťálek – je to první verze studie a není v ní v tuto chvíli zakreslena plánovaná komunikace po obvodu řešené lokality, která by byla napojena na stávající ul. V Brance.

Ing. arch. Koubek – dle jeho názoru komunikace po obvodu není řešením problému.

p. Lisý – dohoda musí být také na straně majitelů dotčených pozemků, kterých je hned několik. Každé rozhodnutí a připomínka musí být projednána mezi nimi, nemůže zde mluvit za všechny.

p. Košťálek – rád by zapracoval připomínky všech, musí ale samozřejmě být smysluplné. Studii by rád dokončil.

Ing. Grunt – s investory projednával dvě varianty studie a pro realizaci vybral tu, kterou DI PČR Beroun nakonec zamítl. Je nutné si uvědomit, že není vždy možné prosadit své představy, dotčené správní orgány je nutné respektovat.

Ing. arch. Koubek – DI PČR Beroun musí vyslovit s dopravním řešením souhlas a je si vědom toho, že jednání nemusí být jednoduché.

Ing. Novotný – DI PČR Beroun původně trvala pouze na jednom napojení na ul. Sokolská a následně bylo vyjednáno alespoň druhé. Absenci urbanistického pojetí studie odmítá, protože koncepci studie dával dohromady Ing. Bertl, který urbanismus studoval. Ohledně dopravního řešení je nutné zmínit, že okolo území řešeného studií se nacházejí pozemky ve vlastnictví městyse a na těch by se nabízela možnost budoucího vybudování komunikace. V tuto chvíli navržená páteřní komunikace je v šířce 10 m, rozložení ve smyslu šířky chodníku, případných zálivů apod. je otevřené. U sokolovny jsou zamýšlené terénní úpravy, jako centrum tato lokalita není uvažována. Nejbližší obchody se nacházejí na náměstí, jsou tedy v docházkové vzdálenosti. V územním plánu je tato lokalita vyčleněna pro bydlení, s občanskou vybaveností není počítáno.

Ing. arch. Koubek – stávající územní plán je starý a nevyhovující. Populace stárne a bylo by na tuto skutečnost vhodné myslet ve smyslu podpory vybavenosti jednotlivých lokalit. Rozhodně ale nesouhlasí s postupem a stanoviskem DI PČR Beroun. Má zcela odlišný názor na počet potřebných napojení kvůli zajištění přístupnosti v případě jakýchkoliv nepředvídatelných událostí apod.

Ing. Novotný – v současné studii jsou dvě napojení a je uvažována jedna propojovací ulice pro pěší, kde by také mohly být uloženy inženýrské sítě. Cest je možné vybudovat mnohem více, ale nejsou v této verzi studie řešeny.

Ing. arch. Koubek – pokud nebudou zmiňované cesty zpevněny, nelze je považovat za využitelné komunikace. Jejich vybudování by následně musel zajistit městys na vlastní náklady. Měla by se projednat s DI PČR Beroun alespoň další dvě napojení.

Ing. Novotný – po předchozích jednáních s DI PČR Beroun se dá považovat za úspěch současný návrh dvou napojení.

Ing. Grunt – jedná se o silnici III. třídy, DI PČR Beroun pravděpodobně uplatňuje své požadavky ve snaze regulovat dopravu v této oblasti.

Ing. arch. Koubek – argumentace DI PČR Beroun musí mít oporu v legislativě, v opačném případě není oprávněná.

p. Košťálek – realizace studie může být rozdělena na 2 etapy.

Ing. arch. Koubek – upozorňuje na nutný soulad s platným územním plánem, který je v řešené oblasti rozdělený na dvě části.

Ing. Novotný – studie je v souladu s územním plánem, který lokalitu vymezuje pro bydlení individuální. Veškeré vznesené připomínky se mohou zpracovat, prioritou lokality ale není občanská vybavenost, ani dle územního plánu.

Ing. arch. Koubek – v územním plánu jsou regulativy, které určují, jaké druhy staveb lze realizovat v daném území. Část vymezené lokality je ale vymezena jako výhledově urbanizovatelná a bylo by tedy možné zahájit výstavbu až po změně územního plánu, nebo s územním plánem novým.

Ing. Novotný – výstavba může být rozdělena na etapy, chce ale řešit celé území komplexně už od začátku.

p. Košťálek – žádá o sdělení připomínek k zapracování do studie.

p. Havlík – dle jeho názoru parcelace v této podobě není přípustná, investor pouze chce maximalizovat svůj zisk na úkor kvality bydlení v daném území. Co všechno může městys vyžadovat?

Ing. arch. Koubek – např. veřejná zeleň musí být v souladu s vyhláškou.

Ing. Novotný – veřejná zeleň navržená ve studii je samozřejmě v souladu s vyhláškou, která ale nestanovuje, kde by měla být situována.

p. Košťálek – veřejná zeleň je v tuto chvíli pouze na pozemcích investorů, na pozemcích městysu může být bez problému další.

Ing. arch. Koubek – veřejná zeleň musí z urbanistického hlediska tvořit celek.

p. Košťálek – majitelé dotčených pozemků jsou v tuto chvíli ve shodě a nakloněni jednání. K úspěšnému dokončení studie je zapotřebí pouze souhlas městyse s výstavbou komunikace na jeho pozemku.

p. Havlík – městys je ale také jeden z majitelů pozemků, není možné poskytnout zdarma parcelu za účelem zhodnocení pozemků ostatních majitelů. S péčí řádného hospodáře nelze takto nakládat s majetkem městyse.

Ing. arch. Koubek – navrhuje vytvoření užší skupiny pověřených zástupců městyse a urbanisty investora.

Ing. Jonák – dle jeho názoru je studie dobře zpracovaná. Výhodné je, že městys dostane zdarma komunikaci na jeho pozemku společně s inženýrskými sítěmi. Na úpravu parkoviště u sokolovny je v současné době zpracovaný projekt, je možné ho realizovat. Dále by navrhoval rozšíření zeleného pásu podél ul. Sokolská od parkoviště po úroveň volejbalového hřiště a vytvoření zeleného pásu po celém obvodu řešené lokality.

Ing. arch. Koubek – upozorňuje na rozdíl mezi pásem ochranné zeleně a veřejným prostranstvím. Znovu navrhuje vytvoření skupiny pověřených zástupců dotčených stran a nabízí poskytnutí konzultace při těchto jednáních.

p. Šíma – v souvislosti s možností výstavby by bylo vhodnější řešení počkat na nový územní plán, nebo udělat změnu toho stávajícího?

Ing. arch. Koubek – změna již nepřichází v úvahu, je finančně i časově náročná. V novém územním plánu, který bude vytvořen přibližně za rok a půl, mohou být tyto potřeby promítnuty.

Ing. Grunt – studie může být zpracována nezávisle na tvorbě nového územního plánu.

p. Lisý – bylo by vhodné mít jasno co nejdříve a najít soulad.

Ing. arch. Koubek – v novém územním plánu by bylo třeba veřejná prostranství vyznačit.

Ing. Grunt – řešení veřejného prostranství bude obsaženo ve studii, není vhodné ho podrobně řešit v územním plánu.

p. Košťálek – má především zájem o vytvoření smysluplné studie a rád by našel řešení přijatelné pro všechny strany.

Ing. Křikava – jak jsou stanoveny procenta veřejně zeleně?

Ing. Grunt – toto je zákonem předepsané, vždy ale podrobnosti musí řešit studie. Dále upozorňuje na rozdíl mezi současně zpracovanou studií a územní studií, jejíž vypracování je podstatně finančně náročnější.

Ing. arch. Koubek – obsah územní studie není zákonem stanoven, záleží pouze na rozsahu zadání pořizovatele.

Ing. Grunt – jako pořizovatel bude v každém případě trvat na podrobné územní studii, viz. zadání územní studie lokality Na Pískách.

Ing. Křikava – ve studii Na Kocábce bylo mimo jiné obsaženo také majetkové vypořádání a komunikace byla vybudována pro městys zdarma. Jaký bude přínos při souhlasu se zahájením výstavby?

P. Lisý – daně, vyšší počet obyvatel, uspokojení poptávky po stavebních parcelách.

p. Havlík – komunikace na pozemku městyse není vhodně řešená a odmítá jeho poskytnutí. Dále mimo toho, co již bylo řečeno, nesouhlasí s řešením přístupu na některé z pozemků. Současný přístup řady rodinných domů by vedl přes cizí pozemky, do budoucna komplikace. V takovéto podobě nelze se studií souhlasit.

p. Košťálek – žádá o sdělení, zda se studie zamítá zcela, nebo ji je možné povolit a za jakých podmínek.

p. Šíma – dotaz směřovaný na Ing. Grunta – je studie v takovéto podobě platná?

Ing. Grunt – ano, ale základem je vyřešení nakládání s pozemky městyse, jinak je to zcela zbytečná práce.

p. Lisý – bylo by tedy možné realizovat stavbu na pozemku městyse za úplatu?

p. Havlík – vyloučeno z legislativních důvodů.

Ing. Novotný – pozemek v majetku městyse se mu navrátí zpět s vybudovanou komunikací a veškerými sítěmi.

p. Havlík – městys ale bude ve finanční ztrátě. Měl by se vypočítat zisk při případném prodeji pozemku investorům a srovnat s náklady za nabízenou komunikaci umístěnou právě na pozemku městyse. Nebo se dále nabízí poskytnutí pozemků městyse pro výstavbu a následně inkasovat zisk z prodeje stavebních parcel rovný procentnímu podílu vlastněného území v dané lokalitě.

p. Šíma - při zvažování poslední varianty je ale nutné myslet na to, že by se městys také odpovídajícím procentním podílem musel finančně podílet na výstavbě inženýrských sítí, zpracování studie apod.

p. Havlík – nechce takovouto podobu studie. Městys by si měl nechat na své náklady nechat vypracovat územní studii.

Ing. arch. Koubek – nemusí být zpracována územní studie, aby se dala použít při přípravě nového územního plánu, název v tomto případě není důležitý.

Ing. Grunt – zástupce DI PČR Beroun bude při dalších jednání zásadní.

Ing. arch. Koubek – v tuto chvíli je prioritní dohoda o využití pozemku městyse.

Ing. Jonák – existuje jiný návrh na podobu studie ze strany městyse?

Ing. Křikava – ne, nikdo ze zastupitelů není urbanista. Ve studii mu ale chybí např. likvidace dešťové vody v dotčené lokalitě.

Ing. Grunt – tyto podrobnosti bude řešit až projektová dokumentace.

Ing. Novotný – tato problematika byla projednána s VaK Beroun a dle jejich předběžného vyjádření nebude s likvidací problém. Kapacity jsou dostatečné.

Ing. Křikava – otázka nízkoenergetických domů. Studie neřeší, ale legislativně budou muset výhledově všechny domy odpovídat jistým nárokům a opatřením, bylo by na toto vhodné myslet předem a regulovat.

Ing. Grunt – toto jsou již prvky územní studie.

p. Havlík – proto bychom ji měli vyžadovat.

Ing. arch. Koubek – v první řadě je nutná dohoda majetkoprávní.

p. Suttr – navrhuje zvětšení šíře komunikací kvůli odstaveným vozidlům, jako je možné vidět v ul. V Brance. Bylo by vhodné zajistit parkování pomocí např. zálivů.

Ing. arch. Koubek – každý má povinnost zajistit parkovací stání na vlastním pozemku.

p. Lisý – nelze stavět parkoviště, širší komunikace a zálivy kvůli neukázněnosti řidičů. U novostaveb je povinností zajistit parkovací stání pro svá vozidla.

p. Havlík – městys by si měl nechat zpracovat 3 další návrhy studie na vlastní náklady, ve kterých by se také promítly připomínky, a následně vybrat z každé to nejlepší.

p. Košťálek – byl by možný odkup pozemku městyse?

p. Havlík – za něj ano, ale toto je rozhodnutí přísluší Zastupitelstvu městyse Komárov.

Ing. Křikava – navrhuje posunutí hranic parcel a tím by došlo k odstranění sporných vjezdů na některé z pozemků. Bylo by vhodné oslovit Ing. arch. Koubka s dotazem, co je třeba k přípravě zadání pro vypracování 3 dalších návrhů studie.

p. Košťálek – navrhuje vytvoření pracovní skupiny, do které by byli zvoleni zástupci investora a městyse. Tato skupina by se na odborné úrovni bavila o možnostech studie.

RM ukládá místostarostovi oslovit Ing. Arch. Koubka s poptávkou na zpracování třech návrhů řešení lokality u sokolovny a na základě získaných informací se sejde pracovní skupina kvůli dalšímu projednávání.

2.) Diskuse

Obchodním zástupcem byla v tomto týdnu prezentována nabídka gabionových stání pro nádoby na tříděný odpad.

RM Ukládá místostarostovi:

- a) **zajistit nafocení lokalit pro kontejnerová stání,**
- b) **zajistit poptávku na úpravu kontejnerových stání.**

Zapsal: Ing. Dobrý

Usnesení č. 15 z jednání Rad městyse Komárov, konaného dne 2.5.2018

Rada městyse Komárov:

1.) ukládá:

- a) místostarostovi oslovit Ing. arch. Koubka s poptávkou na zpracování třech návrhů řešení lokality u sokolovny,
- b) místostarostovi zajistit nafocení lokalit pro kontejnerová stání,
- c) místostarostovi zajistit poptávku na úpravu kontejnerových stání.

Radim Šíma
místostarosta

Ondřej Holman
člen rady