



---

## *Zápis z jednání stavebního výboru*

---

Datum a čas zahájení: 8. 11. 2022 v 18:00  
Místo konání: budova obecního úřadu K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice  
Přítomní členové: Král, Možný, Havelka, Hošek, Šaštinský  
Přizvaní hosté: Ing. Jetel, Ing. Šajtar, Cesidio del Río Mayor

Pozn.: Žlutě zvýrazněný text byl stavebním výborem upřesněn až po ukončení jednání s developerem a uvedené regulativy mu byly sděleny až na nadcházejícím osobním jednání.

### 1. Předmět jednání

Předseda výboru pozval členy stavebního výboru (dále jen „SV“), zpracovatele územního plánu (dále jen „ÚP“) Ing. Václava Jetela a zástupce investora společnosti Alcala partners s.r.o.

Předmětem jednání bylo seznámení investora s návrhem úprav územního plánu (dále jen ÚP) v návaznosti na uskutečněné místní referendum, ale nejen na něj.

Cílem bylo vzájemné vyjasnění aktuálních pohledů na celý projekt. Dojde k představení ideového záměru obou stran.

Ing. Jetel zapracoval všechny připomínky SV, do návrhu změny ÚP, a toto znění bylo dle dohody SV odesláno jako výchozí podklad k jednání investorovi (viz příloha).

### 2. Průběh a závěry jednání

Předseda zahájil jednání, představil nové členy SV a představil ideový záměr, dle kterého byl připraven koncept návrhu změny ÚP, který byl odeslán investorovi. Představil hlavní atributy zpracované ideové vize obce, kterými je trvání na přeložce komunikace III. třídy, sklonu střech, maximální výška objektů atd.

Investor uvedl, že jeho cílem je, aby se nové body změny č. 4 zahrnout do změny tak, aby byly akceptovatelné současným územním plánem i plánem budoucím.

Jednotlivé parametry:

- Veřejné prostranství s peší komunikací mezi rybníkem a náměstím investor potvrdil.
- Předsunuté partery jsou uvedeny v procentech a je problematické to vyhodnotit k čemu se to počítá. Do změny ÚP navrhujeme změnu tak, že hloubka předsunutí

parterů bude uvedena v metrech. Investor navrhuje, aby předsazené vstupy umožnit i do bytových částí, nejen do parterů občanské vybavenosti.

SV navrhuje maximální hloubku parteru občanské vybavenosti 3 m a ostatní partery max 2 m.

K využitelnosti podkroví investor v souvislosti s výškami budov uvedl, že

- Výpočet výšky objektu, ke kterému se vztahuje využitelnost podkroví. Vzatažný bod bude upřesněn ke ose domu.
- Investor navrhuje snížení limitu sklonu střechy z 26 na 20

SV navrhuje tuto změnu neodsouhlasit.

- Alternativou by mohlo být připuštění zvýšení maximální výšky budovy

SV navrhuje odsouhlasit maximální výšku o 1 m více u bytových domů a 0,5 m u rodinných domů. Tedy 13 m pro bytové domy a 13,5m pro bytové domy s občanskou vybaveností. Regulovat ve funkčních plochách, ne v zadání RP.

- Investor požaduje připuštění vikýřů i na bytových domech, nejen na rodinných domech

SV navrhuje připuštění vikýřů s tím, že hlavní plocha střechy musí pod čelem vikýře přesahovat nejméně 100 cm (bude formulačně upřesněno). Dále střecha musí být osazena kontinuální okapovou hranou. Střecha nesmí být bezpřesahová. Na jedné pohledové ploše střechy fasády nesmí být různé prvky – vykýře, terasy. Směrem do náměstí musí být vikýře, ne terasy. K rozhodnutí zůstává případný požadavek na povinné vikýře se **sedlovou** střechou směrem do náměstí.

Tyto tři věci považuje investor za podstatné. Už proto, že se jedná o požadavky naprosto nové, které doposud nebyly akcentovány, ani nejsou ve stávajícím územním plánu.

Investor k bodu zeleného pásu podél rybníka uvedl, že je připraven tento pás realizovat v šíři 12 m. Toto je nutné rozhodnout v zastupitelstvu. Požadavek nikdy nebyl vznášen, investor prosím o rozumné řešení. Tam, kde je nyní trojdům, nabízí p. Cesidio, že lze postavit bytový dům a ohraničit tak náměstí. Tento požadavek lze vyměnit za rozšíření zeleného pásu u rybníka.

SV souhlasí s rozšířením zeleného pásu podél rybníka výměnou za umožnění výstavby bytového domu v severní části plochy P03, Měřeno od katastrálního okraje pozemku rybníka. 15m bude čára uliční, 18m čára stavební.

Do nového obrázku v ÚP uvést, že se jedná pouze o schématické znázornění pro vysvětlení následného textu.

V tomto obrázku zelená plocha je v konfliktu s plánovanou budovou.

Návrh SV = tuto zelenou plochu odstranit.

Polyfunkční domy také zvýšit o půl metru.

Přeložku silnice zobrazit jen dvěma šipkami na sebe ukazujícími.

Investor navrhl, aby rodinné domy měly možnost výšky ne 8m, ale více. Protože se jedná o prostor v centru obce. Variantně by mohlo být možné tyto výšky změnit jen v ploše P03.

SV navrhuje umožnit u RD 8,5m.

SV navrhuje dodatečnou podmínku povinnosti skládané krytiny – tašky (správně definovat), uvést preferenci rezné krytiny, preferovat červenou a hnědou.

Pan Havelka upozornil na skutečnost, že navrhovaný projekt i po případných dohodnutých změnách, nemusí být v souladu se stávajícím územním plánem, resp. zadáním regulačního plánu. Jedná se o opakované upozornění. Investor jej vzal na vědomí. Předseda S|V doplnil, že SV, na zastupitelstvo nebude tím, kdo bude rozhodovat o souladu projektu s územním plánem.

P. Šaštinský ze investora zeptal, co by se stalo, kdyby nedošlo k ústupkům požadovaným ze strany investora. P. Cesidio uvedl, že od začátku projekt navrhli tak, aby byl ve prospěch obce. Tedy nad rámec zadání regulačního plánu – přeložka, velké náměstí, zvýšení propustnosti území, přijali jsme požadavek na dvě parkovací stání, plánujeme zachovat vilu, i kdybychom nemuseli, akceptovali jsme velikost pozemku pro rodinný dům á 450 m<sup>2</sup>, pokoušíme se vyrovnat s novou regulací dvě podlaží a podkroví. Kdyby byla nutná další redukce parametrů, pak by to projekt zabilo. P. Šaštinský položil dotaz, jaká hodnota by byla za odprodej pozemků. Odpověď - nejsou na prodej.

Předseda SV sdělil, že se pokusí co nejdříve poslat svá vyjádření k výše uvedeným bodům, p. Šaštinský uvedl, že za jejich uskupení není možné takto komplikované věci projednat do týdne, jak žádá p. Cesidio.

Předseda SV požádal o předložení vizualizací redesignu podle navrhovaných změn ÚP. Postačí řez jednotlivými typy budov. Investor přislíbil zaslání hmotových vizualizací.

Předseda SV sdělil, že za respektování některých nové zpřísňujících regulativů, jako je minimální sklon střech, maximální výška budov, vymezení nezastavitelných ploch v nově uvažovaném pásu zeleně podél Mlýnského rybníka, zvýšení podílu podlahových ploch občanské vybavenosti a dalších, je obec ochotná nabídnout možnost změny ÚP spočívající v zařazení ploch ZS a ZV do ploch BI, resp. SK. Tato nabídka nebyla ze strany investora vyslyšena jako reálná.

### 3. Závěr

Zápis byl vyhotoven dne: 9. 11. 2022

Zápis vyhotovil: předseda výboru, Matěj Král

Podpis předsedy výboru: