



Zápis z jednání stavebního výboru

Datum a čas zahájení: 6. 12. 2022 v 18:00
Místo konání: budova obecního úřadu K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice
Přítomní členové: Král, Možný, Havelka, Hošek, Šaštinský
Přítomný host: Houžvičková

1. Předmět jednání

Předseda výboru pozval členy stavebního výboru (dále jen „SV“) v dostatečném předstihu.

Předmětem jednání bylo

- a) Dokončení zadání k přípravě návrhu změny č. 4 tak, aby reagovala na uskutečněné místní referendum a současně projednání návrhů změn zadání regulačního plánu č. 1 (RP1).
- b) Projednání Studie proveditelnosti výstavby FVE v obci Květnice a výběr vhodné varianty řešení.
- c) Projednání projektu rekonstrukce křižovatky v centru obce - příjezd k Pospíšilům.
- d) Projednání požadavků Květnice k projektu přeložky silnice I/12.
- e) Projednání umístění hasičárny – vybrat variantu v objektu Alcaly, nebo Pervaku.
- f) Informace o zahájení procesu kolaudací inženýrských sítí v lokalitě Nová Květnice.

2. Průběh a závěry jednání

Předseda zahájil jednání a SV postupně prošel všechny navrhované body k projednání.

- a) Výsledné závěry pro zadání zpracování návrhu změny ÚP č. 4 jsou uvedeny v příloženém dokumentu. Tyto podklady budou poskytnuty zpracovateli ÚP Ing. Jetelovi se žádostí o zpracování aktualizace návrhu.
- b) Konkrétní problémy nově předloženého návrhu Alcalá
 - a. Partery –bez problémů
 - b. Výšky budov – 13,6 – odsouhlaseno
 - c. Vikýře na zadní straně jsou moc blízko u sebe – reálně to bude jeden pásový vikýř - opravit
 - d. Vikýře maximálně 30 % délky

- e. Na jedné straně domu musí být buď pouze vikýře, nebo pouze terasy.
- f. Plocha zeleně podél rybníka je uvedena jako 12 – trváme na 15ti metrech, resp. 18 stavební čára
- g. Musí být dodržena metráž občanské vybavenosti
- h. Při naplnění výše uvedených podmínek stavební výbor souhlasí s variantou 2, tedy umístěním bytového domu na jižní stranu náměstí. Jižní nároží tohoto domu by mělo být zalomené, aby splňovalo parametry nároží, jako takového...
- i. Na parterech nesmí být terasy.
- j. **Člen výboru Kryštof Hošek za Květnice vzkvétající** se vymezil k nově předloženému návrhu společnosti Alcalá zaslané 1.12. 2022: výše uvedené, dílčí připomínky (a.-i., kromě h.) nerozporuje a jsou zmírněním oproti předchozí studii Alcalá. **Nesouhlasí však za 1)** s řešením varianty č. 2. - umístění bytového domu na jižní straně náměstí, ten nesouvisí s historickou stopou areálu dvora a původní dispozicí historických budov, objekt je silně předimenzovaný (délka cca 70 m., šířka 21m, výška 13,5m). Na předchozí studii Alcalá zde byl umístěn hmotově i rozměrově výrazně menší objekt (dvojdům), podnět k změně na bytový dům vzešel jako ústupek stavebního výboru, ale ukazuje se jako chybný.

2) I přes to, že společnost Alcalá přepracovala studii, p. Hošek upozornil členy na několik závažných aspektů, které budoucí projekt představuje. Navrhované bytové domy pro představu porovnal s bytovým komplexem v Běchovicích (viz foto příloha) a upozornil, že plánované bytové domy v Květnici budou rozměrově i hmotově ještě větší. Záměr Alcalá neodpovídá půdorysné stopě původních budov, (viz podmínka ÚP Květnice) neboť jsou rozměrově i hmotově extrémně předimenzované, rozestupy některých budov jsou malé (objekty D a C) a celkově bytové domy silně zahušťují celé území. Pro dané území se stanou atypickým a nepřirozeným prvkem, architektonicky poškodí nejen dotčené území, ale obec Květnici celkově. Navrhl zadat zpracování „**Posouzení naplnění urbanisticko-architektonických limitů pro zástavbu v daném území**“, které by odborně posoudilo předloženou studii Alcalá. Tato studie by dle jeho názoru pravděpodobně ukázala, že zástavba na tomto území by měla být redukována, zmírněna a řešena citlivě k danému území. **Tento dokument by byl oporou pro zastupitelstvo obce v dalších jednáních s investorem.** Dále navrhl projednání a zpracování **posouzení studie Alcalá u ČKA (Česká komora architektů)**. Vzhledem k tomu, jakým směrem se vývoj ubírá, navrhl dále K. Hošek, že jediným smysluplným řešením považuje, aby obec Květnice iniciovala Veřejnou architektonickou soutěž ve spolupráci s ČKA a Alcalou. Tento postup může přinést kvalitní projekt pro Květnici. S předloženou studií Alcalá z výše uvedeného nesouhlasí.

Foto příloha:



Bytový komplex Praha -Běchovice, šířka objektu 18,5 m, výška k hřebeni 12,5 m.



Bytový komplex Praha -Běchovice,délka objektu 60 m.

k. Ostatní členové SV se neztotožňují se vymezením p. Hoška, resp. poukazují na následující skutečnosti:

- i. Investor předložil tento projednávaný návrh v souladu se závěry předchozího jednání, kde SV (včetně p. Hoška) odsouhlasil základní regulativy.**
- ii. SV a zastupitelstvo musí postupovat v mezích právních předpisů. Smí tedy posuzovat pouze soulad s uzemním plánem a stavebními předpisy. Jejich rolí není posuzovat subjektivní hledisko líbivosti projektu.**
- iii. Panem Hoškem předložený srovnávací projekt z Běchovic má o patro více a jeho architektonické vyjádření je zcela odlišné od projednávaného projektu.**
- iv. Ostatní členové SV by rovněž byli rádi, kdyby navržené budovy byly menší, nebo zcela kopírovaly půdorys stávajících staveb. K tomu ale nemáme, jak soukromého investora donutit. Naopak je třeba vyzdvihnout přidanou hodnotu tohoto projektu, který respektuje i regulativy dané referendem a další regulativy, které na něj klademe a které nad rámec svých povinností respektuje:**
 - Šikmé střechy
 - Dvě podlaží plus podkroví (namísto tří podlaží)
 - Zachování vily
 - Minimální velikost pozemků pro RD 450 m² (v současnosti neomezeno)
 - Umístění téměř veškerého parkování po zem
 - Odsunutí objektů od rybníka tak, aby zde vznikl zelená pás veřejného prostoru
 - Velkoryse pojatý veřejný prostor vč. náměstí
- v. Obec nemá žádné páky, jak donutit vlastníka vyhlásit architektonickou soutěž či se řídit stadií zpracovanou jinými architekty.**

vi. Z výše uvedených důvodů nakonec SV rozhodl, jak rozhodl.

- c) Členové SV obdrželi v dostatečném předstihu studii proveditelnosti, která obsahuje možné varianty realizace FVE na objektech a pozemcích obce Květnice. Po projednání uvedených možností navrhuje stavební výbor pokračovat ve variantě.**

Navrhujeme nejsnazší řešení, tedy bez povolení = 10kWp elektrárna na ČOV, tak na školku. Na školku přidat i baterii. Ing. Možný zajistí spočítání návratnosti tohoto řešení a pokud bude do 7 let, pak je takové řešení schváleno.

- d) Rekonstrukce křižovatky je v gesci KSÚS. Již je vydáno SP a projektuje se PDPS. V dokumentaci pro SP není na zelené ploše "u křížku" počítáno s příjezdovou**

komunikací k rodinnému domu Pospíšilových. V tuto chvíli by ještě bylo možné SO zanést alespoň do soupisu prací a řešit jej jako změnu stavby před dokončením. Otázkou ale zůstává, zda v tomto místě komunikaci chceme, nebo zda by zde mělo vzniknout spíše reprezentativní veřejné prostranství. Jakkoli se jedná spíše o politické rozhodnutí, považuji za nutné jej projednat i v rámci SV.

SV preferuje zrušení této komunikace. Rozhodnout musí zastupitelstvo...

Fragment stávající komunikace bude zachován při revitalizaci tohoto parku.

Varianta k jednání se zastupiteli:



- e) Předseda SV informoval ostatní členy o dosavadní komunikaci obce směrem k ŘSD a projektantovi (PUDIS). Navrhuje odeslat opakovanou žádost o reakci předchozí komunikaci týkající se požadavků obce, a to:
 - a. Zklidnění dopravy v lokalitě KIII na výjezdech z ulic Diviznová a Vřesová.
 - b. Rozšíření plánovaného chodníku v úseku mezi čističkou a odlehčovací komorou na 3 metry, aby bylo možné tuto část spojit co uvažované cyklotrasy. Požádat o přidání zeleného pásu mezi silnicí a chodník.
- f) Výběr umístění hasičárny – jen předběžné představení možností k zamyšlení.
- g) Starostka informovala členy SV o zahájení procesu kolaudací inženýrských sítí v lokalitě Nová Květnice. Aktuálně běží kolaudace vodovodu, kanalizace a plynovodního řadu.

3. Závěr

Předseda SV stanovil po vzájemné dohodě další termín jednání na 19.12.2022 od 18:00 se zástupci společnosti Alcala.

Zápis byl vyhotoven dne: 6. 12. 2022

Zápis vyhotovil: předseda výboru, Matěj Král

Podpis předsedy výboru: