



Zápis z jednání stavebního výboru

Datum a čas zahájení: 19. 12. 2022 v 18:00
Místo konání: budova obecního úřadu K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice
Přítomní členové: Král, Možný, Havelka
Omluveni: Hošek, Šaštinský
Přítomný hosté: Cesidio, Šajtar, Houžvičková

1. Předmět jednání

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

Předmětem jednání bylo jednání se zástupci investora Alcala Partners s.r.o. k developerskému projektu v centru obce a projednání předložené aktualizované studie.

2. Písemná stanoviska nepřítomných zastupitelů

Předseda před jednáním seznámil přítomné s písemnými stanovisky nepřítomných členů SV.

Písemné stanovisko p. Šaštinského (ODS):

- 1) Nadále trvá náš souhlas s posledním dohodnutým na stavebním výboru a stávající směr jednání a vyjednané s Alcala Partners považujeme za uspokojivý (více zeleně, zachování vily, domy se sedlovou střechou, ucelený střed obce, podzemní parkování atd.)
- 2) K poslednímu návrhu ze strany Alcala Partners trváme na
 - 15 m resp. 18 m odstupu zástavby od katastrální hrany rybníka (Alcala zpracovala 15 m);
 - rozsah vikýřů cca 30 % - Alcalou navrhovaný rozsah vikýřů 50 % považujeme už za větší než požadovaný rozsah. Samozřejmě uznáváme, že pro finální architektonický a urbanistický pohled bude vhodnější třeba 35 % atd.
- 3) Všechny ostatní body jsme ve shodě v souladu se společným zápisem, který jsme odsouhlasili.

Písemné stanovisko p. Hoška:

Vzhledem k tomu, že z předběžných diskusí s několika architekty plynou indicie, že studie nerespektuje některá ustanovení územního plánu (**ÚP**) a RP1 týkající se zejména:

- 4) Zachování historické stopy areálu (významně zvětšená velikost půdorysu a objemu většiny budov původních hospodářských budov; jsou až o 50 % širší). **Umístění** nepůvodní stavby na jihu dvora objemově **významně** nerespektující měřítko okolní zástavby, která neodpovídá historické stopě původního dvora, rozšíření budov směrem dovnitř dvora a zmenšení jeho plochy).
- 5) požadavku, aby "nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovala měřítko a kontext okolní zástavby a byla začleněna do okolní krajiny". Lze se domnívat, že takto rozsáhlé objekty a zahuštěná zástavba bude cizí charakteru území a v rozporu požadavkem na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území.
- 6) Nejasnosti, zda později (v 20. st.) postavené budovy vně barokního dvora obdélníkového půdorysu tvaru písmene "U" o rozměrech 93 x 80 m (**vyjádření NPÚ, č.j. NPU-321/320/2020 ze dne 2.1.2020**) patří do historického jádra hospodářského dvora, a **jakou historickou stopu** má tedy budoucí zástavba **dle ÚP respektovat?! Viz historická katastrální mapa** https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=kmevidc&idrastru=B2_a_14C_1181-1A_01 bylo dne 14.12.2022 na ZOK schváleno vypracování "Posouzení a vyhodnocení předložené studie z pohledu shody s územním plánem a limitů využití území s přihlédnutím k širším vztahům na území katastru obce Květnice".

Z výše uvedených **důvodů si dovoluji požádat**, aby bylo přihlédnuto k těmto vážným obavám a byly řešeny. V návaznosti na poslední zaslané úpravy studie, sdělujeme, že budova jižně od původního dvora považujeme v této podobě z mnoha hledisek za kontroverzní a komplikovanou s ohledem na výše uvedené, zejména bodu 1. a 2 a jsme přesvědčeni že by se objekt měl vrátit do původní podoby původního menšího objektu, než došlo k jeho nepřírozenému zvětšování a který nepatří do tohoto prostoru.

3. Průběh jednání

Předseda seznámil přítomné s usnesením zastupitelstva, podle kterého obec objedná nezávislé posouzení a vyhodnocení předložené studie z pohledu shody s ÚP a limitů využití území s přihlédnutím k širším vztahům na území katastru obce Květnice (dále jen „Posudek“). Za zásadní je považováno hlavně vyjádření k některým poměrně nejednoznačně vymezeným regulativům, především v bodech 3 a 4 zadání RP1.

P. Cesidio vyjádřil zklamání nad tímto postupem. Sdělil, že od března 2022 probíhá jednání, a to tak, že projekt je upravován ve prospěch požadavků obce. Sdělil, že ke dnešnímu dni vyhověli všem požadavkům obce, a to i přesto, že tyto byly nad rámec regulativů daných platným územním plánem. Bylo vyhověno požadavkům dle uskutečněného referenda (počet podlaží, sedlové střechy), i dalším požadavkům plánované změny ÚP č. 4 (minimální velikost pozemků, minimální počet parkovacích míst, ...). Projekt obsahuje také další významné benefity, jako je podzemní parkování, zachování zeleného pásu podél rybníka, komfortní veřejné prostranství a podobně.

Dále konstatoval, že s ohledem na dobu projednávání dochází na jeho straně k závažné časové tísní a pokud nedojde k potvrzení návrhu studie zastupitelstvem na počátku ledna, tak se projekt s nejvyšší pravděpodobností neuskuteční. Podotkl, že odsouhlasení studie není schválením projektu, jako takového, ale pouze vyslovením souhlasu zastupitelstva s tím, že s předloženým konceptem uspořádání projektu souhlasí, následně však bude probíhat celý proces pořizování regulačního plánu se všemi právními náležitostmi, které s ním souvisí.

Ve věci samotného předloženého návrhu zbývá dořešit (i) pás zeleně kolem rybníka, (ii) rozsah vikýřů a (iii) uspořádání budovy na jihu náměstí.

Ad pás zeleně kolem rybníka

- Předseda SV sdělil, že trvá na vzdálenosti 18 m ke stavební čáře. P. Cesidio sdělil, že další zmenšení budov je z jejich pohledu problematické, ale pokud to má vést ke stabilizaci celého projektu, je ochoten i tento dodatečný požadavek obce přesto splnit, jakkoli na posledním společném jednání nezazněl.



Ad vikýře

- Předseda SV vyslovil požadavek na zmenšení celkového rozsahu vikýřů na 30 % celkové délky střechy. P. Cesidio konstatoval, že z jejich strany není takový požadavek možné splnit. Podle Alcaly je současný návrh v rozsahu 50 % rozumný v každém ohledu, a to včetně zachování navrhovaných teras, převážně orientovaných na jih. Upozornil na to, že i na stávající vile je výrazně větší délkový podíl vikýřů na délce rovin střech. Pro provedení změny nevidí investor žádný důvod. Setrvání na tomto požadavku SV povede k ukončení projektu.

Přítomní členové SV konstatovali, že jsou si vědomi všech doposud investorem akceptovaných požadavků a současně, že většina z nich včetně tohoto, nemá žádnou oporu v platných územně právních předpisech. Proto SV pouze vzal toto konstatování na vědomí.

Před úpravou



Po úpravě



Ad budova na jižní straně náměstí

- Budova byla zmenšena podle požadavků SV a směrem k rodinným domům byla snížena na jedno nadzemní podlaží. Plocha prvního podlaží je rozšířena tak, aby byla splněna podmínka ÚP na podíl 20% občanské vybavenosti na celkové podlahové ploše. Současně bylo dosaženo dohody, že první podlaží bude upraveno postupně odsazeno tak, aby se pohledově jednalo menší celkovou plochu v čele budovy. Je nutné ověřit a naplnit regulativ na 50 % podíl zeleně, přičemž tento požadavek samozřejmě platí pro všechny ostatní budovy a regulativy ÚP.

Před úpravou



Po úpravě



4. Závěr

Předseda SV konstatoval, že došlo k dohodě na všech dříve vznesených požadavcích, s výjimkou rozsahu vikýřů, které již byly zmenšeny před tímto jednáním na 50 % a jejichž další úprava již není pro investora možná. SV se rozhodl tento přístup akceptovat s tím, že nemá žádné nástroje k dosažení tohoto požadavku a považuje tento výsledek za maximum možného. Při vyjednávání není možné zvítězit 100:1, velkým úspěchem SV je už stávající výsledek, který je rozhodně velkým přesahem ve prospěch obce, než naopak.

Navíc byl koncept hmotového uspořádání byl všemi členy SV akceptován již na jednání dne 6.12.2022 s výjimkou p. Hoška, který nesouhlasil pouze s umístěním bytového domu na jižní straně náměstí.

P. Cesidio, stejně jako na posledních jednáních, upozornil na skutečnost, že s ohledem na aktuální napjatou situaci na světových trzích i změně cenových hladin v Česku, je na něj kladen velký tlak na další, alespoň dílčí posun v tomto projektu. Pokud by k němu nemělo dojít, existuje podstatné riziko ukončení tohoto projektu.

Navrhujeme tedy předložit zastupitelstvu obce Květnice studii ke schválení, protože je zjevné, že dalších ústupků ze strany Alcaly již nedosáhneme. To nic nemění na tom, že se jedná o hmotovou studii, jejíž dílčí detaily budou ještě podrobeny důkladné diskusi v rámci přípravy, projednávání a schvalování návrhu regulačního plánu.

Navrhujeme tedy na jednání ZOK na počátku ledna 2023 předložit následující usnesení:

Zastupitelstvo obce Květnice bere na vědomí hmotovou studii souboru budov v centru obce předloženou společností Alcalá partners. s.r.o. V rozsahu své odbornosti souhlasí

s navrženým konceptem a hmotovým uspořádáním, přičemž ale konstatuje, že soulad studie s ÚP podrobí nezávislému posouzení, které investorovi následně poskytne a bude s ním o jeho závěrech jednat v rámci procesu pořizování regulačního plánu. Současně toto posouzení poskytne místně příslušnému odboru pro územní plánování, který bude regulační plán jako oprávněná osoba pro obec posuzovat.

Pro vyloučení pochybností dále zastupitelstvo uvádí, že výše uvedený souhlas podmiňují dříve učiněné dohody, a to konkrétně:

- Šikmé střechy;
- Dvě podlaží plus podkroví;
- Zachování historické vily;
- Minimální velikost pozemků pro RD 450 m²;
- Umístění převážného počtu parkovacích míst pod zem;
- Vybudování 2 parkovacích míst ke každé bytové jednotce
- Odsunutí objektů od rybníka tak, aby zde vznikl zelený pás veřejného prostoru v šíři 18 m mezi katastrální hranicí rybníka a stavební čarou nejbližších budov.
- Veřejný prostor náměstí mezi budovami původního statku;
- Rozsah vikýřů v maximální délce 50 % celkové délky střech;
- Budova na jižní straně náměstí musí být v místech přiléhajících k okolní stávající zástavbě vhodně upravena tak, aby na ni hmotově navazovala;
- Celý projekt musí bezvýhradně naplňovat podmínky územního plánu včetně zadání regulačního plánu.

Uvedené usnesení podporuje projekt, který je velmi podstatným způsobem upraven ve prospěch obce, a to nad rámec regulativů, kterými je povinen se řídit. Trvání na dalších ústupcích, případně otálení v rozhodování může mít za následek, že v centru obce bude stávající neutěšený stav další roky, případně bude celý projekt prodán někomu, kdo nebude takto vstřícný a bude se řídit pouze platným územním plánem se všemi negativy, které s tím souvisí. To současně nic nemění na tom, že případně zjištěné nesoulady s ÚP bude možné i nadále připomínkovat, nebo je řešit na společných jednáních, nebo v rámci procesu pořizování regulačního plánu.

Zápis byl vyhotoven dne: 19. 12. 2022

Zápis vyhotovil: předseda výboru, Matěj Král

Podpis předsedy výboru: