



Zápis z jednání stavebního výboru

Datum a čas zahájení: 7. 2. 2023 v 18:00
Místo konání: budova obecního úřadu K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice
Přítomní členové: Král, Možný, Havelka, Hošek, Šaštinský, Možný (online)
Omluveni: -
Přítomní hosté: Ing. Jetel, Houžvičková

1. Předmět jednání

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

Předmětem jednání byly následující body:

- A. Projednání posouzení souladu studie Alcalá s ÚP.
- B. Projednání navržených regulativů změny ÚP č. 4
- C. Projednání možností řešení úsporných opatření na veřejném osvětlení.
- D. Projednání přemístění hnízda TO v rámci projektu rekonstrukce návsí.
- E. Dvojdům v ulici Tisová

2. Písemná stanoviska nepřítomných zastupitelů

Ing. Možný zaslal zpracované posouzení variantních možností rekonstrukce veřejného osvětlení za účelem snížení jeho spotřeby:

Rád bych Vás seznámil s výsledky průzkumu trhu při přípravě optimalizace, zejména energetické, VO Květnice. Vzhledem k tomu, že obec není plátcem DPH uvádím vždy v tomto textu ceny konečné tedy s daní 21%

Na pana bývalého starostu Plocka se obrátila společnost Lamberga, která se profesionálně zabývá přípravou obcí na možnost získání dotace na přechod veřejného osvětlení na LED s tím, že jsou schopni zajistit kompletní balíček služeb od posouzení stávajícího stavu, přes návrh nutných technických úprav, realizaci a vyřízení dotace.

Proběhla dohoda na provedení pasportu za účelem získání alespoň rámcové představy o ceně.

Výsledný návrh (který ani neřeší úplně celou obec, protože některá její svítidla, především ve staré obci, nejde na předmětnou dotaci napasovat) byl po úpravě za cenu 6 593 935, přičemž dotace by mohla činit 1 998 081,-

Na základě této skutečnosti jsme se rozhodli provést cenové porovnání a zpracovat tabulku návratnosti investice do LED zdrojů v případě, že bychom vyměnili pouze svítidla. V přílohách máte kalkulace. V té první jsem poptal firmu, která je přímou konkurencí Lambergu a nabízí svítidla, která jsou taktéž zařazena do dotačního programu.

Ve druhém případě se potom jedná o svítidla " nedotační " nicméně značková a s prodlouženými zárukami.

- Cena Lambergu pouze svítidla: 3 423 561,-
- Cena dotační svítidla poptávka jiného dodavatele: 3 646 615,-
- Cena nedotační značková svítidla: 1 896 176,-

Obdobnou nabídku jsem nechal ještě zpracovat u svého dodavatele KV Elektro a činí: 1 920 919,- což mi ukazuje, že o mnoho níže se ani v tendru nedostaneme.

Cena montáže pochopitelně proběhne tendrem, ale 500 tis Kč s daní se mi jeví jako reálný výkop.

V tabulce CN MIPA Elektro navíc najdete možnost sledování návratnosti, pro danou CN a stávající cenu, kterou obec platí je návratnost investice necelých 11 let, pro cenu zastropované energie v současné době 5,5 roku. Cenu si můžete upravovat ve fialovém poli, vše se následně přepočítá.

Tzn. rekapitulace ke zvážení:

- A. Lambergu - cena za revitalizované VO s možností inteligentního řízení (není v ceně): 4 595 854,-
- B. Výměna světel za LED s omezenou možností inteligentního řízení (není v ceně): 2 440 676,-
- C. Prosté nahrazení zdrojů ve stávajících svítidlech LED. Ověřena možnost této výměny, na svítivosti to takřka není poznat, byla poptána předběžná nabídka od místního dodavatele VO, která činí 985 080,-; inteligence řízení velmi komplikovaná.

Snad to nebylo moc složitě napsané, pohled na tabulky Vám vše dovysvětlí. Jinak se všem omlouvám za nedodanou podobnou rešerši na FVE, dodavatelé jsou v nynějším boomu zavalení, a tak zatím nemám dost validních a srovnatelných kalkulací. Budu se snažit to předat do příště.

3. Průběh jednání

A. Projednání posouzení souladu studie Alcalá s ÚP.

Dle předchozí dohody zastupitelů byly objednány dva posudky, které mají posoudit soulad studie developerského projektu v centru obce (dále jen Projektu) s územním plánem. Ve stanovené lhůtě byl doručen zatím pouze jeden z nich, a to posudek od společnosti Ateliér Héta plus s.r.o. (dále jen Posudek č. 1).

Jedná se o verzi označenou jako verze pro obec, která bude upravena do finální podoby na základě rozhodnutí zastupitelů o jednotlivých doporučeních.

Posudek č. 1 definuje parametry projektu, o kterých se domnívá, že jsou v rozporu s ÚP. Současně ale na mnoha místech popisuje, jak by bylo vhodné územní plán (resp. zadání regulačního plánu) změnit, aby byl vhodnější pro budoucí realizaci Projektu. Toto nebylo objednáno, ale především nelze investorovi měnit podmínky v průběhu procesu přípravy. Některé z těchto navrhovaných změn není možné vzhledem ke schválenému rozsahu změny ani realizovat v rámci aktuálně zpracovávané změny č. 4 ÚP.

Mezi parametry, které jsou Posudkem č. 1 považovány za nesouladné s ÚP jsou uvedeny mimo jiné:

- Návrh nepředpokládá žádné prostory pro veřejnou vybavenost. Tento fakt není v rozporu s územním plánem, ale je v rozporu se zadáním RP obsaženém v ÚP.
 - o Vyjádření předsedy SV: Nenalezl jsem rozpor se zadáním RP. Nicméně bude předmětem jednání s investorem, co bude obsaženo v plochách občanské vybavenosti.
- Investor by měl doplnit výkres a tabulku s doložením splnění parametrů daných pro parkování.
 - o Vyjádření předsedy SV: Bude posuzováno ve fázi regulačního plánu.
- Historickou stopou se v této souvislosti myslí nikoliv dogmatické lpění na jednom stanoveném konkrétním parametru, ale dodržení většího souboru vlastností, které hospodářský dvůr měl nebo stále ještě má, byť třeba s mírnými odchylkami. Konkrétně se jedná o velikost, objem, umístění, tvarování, formu. Dále jsou definovány konkrétní regulativy, které jsou Posudkem č. 1 považovány za dodržení historické stopy:
 - o Sklon střech 42-45 stupňů
 - o Vyloučení teras
 - o Omezení vikýřů
 - o Maximální výška hřebene
 - o Nepřekročení současných vnějších rozměrů
 - o Objemové řešení odpovídající stávajícím budovám
 - o Každý objektů řešit jako jeden kompaktní dům, bez objemového traktování, uskakování jednotlivých sekcí apod.
 - o Štítý objemově nečleněné, hladké, kolmé na hřeben
 - o Fasáda je primárně plošně členěná, s pravidelným rytmem opakování jednotlivých prvků
 - o Využívat prvky tradiční středočeské hospodářské zástavby
- Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 nezachovává historickou stopu současného areálu bývalého statku.
- Posuzovaná dokumentace není v souladu s požadavkem na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území.
- Navrhovaná hustota obyvatel tedy vysoce překračuje obvyklé hodnoty. Vytváří tak nadměrnou zátěž rezidenčního území, které povede k zhoršení kvality prostředí a jeho hodnoty.
- Celkově je tedy možné konstatovat, že přestože generel je možné akceptovat, je zástavba jako taková z mnoha hledisek v obci Květnice cizorodá a není v souladu s architektonickými a urbanistickými hodnotami území. Možným řešením by bylo zmenšení počtu obyvatel, což by vedlo k synergickému efektu v mnoha aspektech.
- Pokud chce obec detailně řešit vlastní podobu, je přínosnější pořídit regulační plán z podnětu. Je proto velmi žádoucí, aby obec zadala zpracování regulačního plánu

z podnětu. Obec tak bude mít jasnou kontrolu na tím, co se v obci bude stavět a jak a investor získá jistotu jasně čitelného a stabilního prostředí.

Ve věci posouzení souladu Projektů s ÚP přislíbil své vyjádření také Ing. Jetel. Jeho stanovisko je tedy rovněž přílohou tohoto zápisu.

Připomínky k Posudku č. 1 člena SV architekta Havelky:

- Text nedělá rozdíl mezi objektivními fakty a názory zpracovatele. Objektivní fakta musí být podložena vyhláškami, normami, územním plánem a podobně.
- Mělo by být dopřesněno
 - Hustota obyvatel – 50 obyvatel na hektar. Výpočet se má provádět v nadřazeném územním celku. Hustoty musí zahrnovat i nezastavěné plochy. Další otázkou je, zda to srovnávat s hodnotou 50 obyvatel na hektar, když to je minimální hodnota pro plochu s rodinnými domy, hodnota je dokonce považována za minimální pro zavedení MHD. V této lokalitě jsme ale v centru obce. Navíc okolní zástavba je v řadovkách cca 100 obyvatel na hektar.
 - Občanská vybavenost – vyhláška ji definuje jako komerční a veřejnou. Jedna z forem je veřejná OV.
 - V posouzení chybí odůvodnění.
- Finální rozhodnutí bude muset učinit zastupitelstvo obce.

P. Hošek sdělil, že posudek podle něj je ku prospěchu a věc je na posouzení zastupitelů, a že je potřeba počkat na další posudek. Podle Posudku č. 1 není studie v souladu s ÚP.

P. Šaštinský – je nutné si ujasnit realitu, že investor má platný demoliční výměr se všemi důsledky, které to má. Za ODS nadále platí názor, že stávající návrh investora je uspokojivý v kontextu platného územního plánu, ale i návrhu nové změny č. 4 a referenda. Navrhuje požádat obecního právníka o posouzení celé problematiky, jaké jsou případné možnosti obce, co pro nás znamenají zpracované posudky. Riziko zastavení projektu považuje za podstatné. Zveřejnit je třeba i sávající rizika a jaké jsou scénáře v případě právních sporů s investorem.

P. Možný se vyslovil, že Posudek č. 1 je ovlivněn zadáním p. Hoška. Podle jeho názoru může nezávisle posoudit projekt jen p. Hošek. Nechme projekt posoudit oprávněnou osobu.

P. Hošek obvinění zcela odmítá a ujistil p. Možného, že rozhodně nijak zpracování posudku neovlivňoval. Ateliér Héta pouze doporučil na základě dokumentu Stanovisko k dokumentaci pro ÚR, alce rezidenční bydlení Zahrady Květnice z roku 2011. Objednávka byla realizována na základě průzkumu trhu realizovaného obcí, přičemž tento subjekt jsem na základě výše uvedeného doporučil k oslovení.

Závěr:

Předseda SV zašle všechny tři (po obdržení třetího) posouzení investorovi s tím, že mu dává všechny tyto informace k dispozici ke zvážení vhodných úprav projektu. Ve věci nicméně bude rozhodovat pořizovatel územního plánu, kterému budou posudky rovněž poskytnuty.

Pořizovateli ÚP budou posudky poskytnuty jako podklad pro jeho rozhodování až při zahájení procesu pořizování regulačního plánu, protože v této fázi by se jimi nemusel vůbec zabývat. Bude s ním samozřejmě úzce spolupracovat. V průvodním dopisu bude zdůrazněno, že obec Květnice trvá na tom, aby soulad s ÚP byl pořizovatelem posouzen důsledně ve všech jeho aspektech, včetně těch, které nejsou číselně vyjádřitelné. Nad rámec běžného posouzení standardních regulativů daných koeficienty, rozměry, plochami a počty tedy musí být řádně a důkladně posouzeny a odůvodněny také obecně formulované podmínky, především:

- Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku;
- Regulační plán zajistí ochranu přírodní, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, kterými jsou: stavební objekty bývalého statku; urbanisticky hodnotný prostor v těžišti sídla; plochy zeleně s kvalitní vzrostlou zelení; Mlýnský rybník – významný krajinný prvek, součást ÚSES; cenná kulturní krajina; silnice III/01212.
- Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen unikátními stavbami v přímém kontaktu s vodní plochou Mlýnského rybníka.
- apod. – viz poskytnuté posudky.

Investor bude dále vyzván k jednání, kde by kromě výše uvedeného mělo dojít na téma „zachování vily“, kde budeme chtít vědět, co si pod tímto pojmem představují, k jakým zásahům do objektu dojde, jaké bude její využití a jaké jsou požadavky obce.

Dále by předmětem jednání mělo být definování požadavků na veřejnou vybavenost. S ohledem na možnosti dalších rozvojových lokalit by se zde dalo uvažovat o mateřské škole.

Obec požádá obecního právníka o posouzení celé problematiky, jaké jsou případné možnosti obce v širším kontextu obce, co pro nás znamenají zpracované posudky, případné problémy, možnosti dalšího postupu. Například zejména:

- Co znamená referendum a jak je možné jeho výsledky aplikovat do ÚP, resp. co to znamená ve vztahu k developerům, které v obci máme (s různým stavem připravenosti projektů).
- Co z předložených posouzení lze objektivně vyžadovat?
- Co se stane, když investor zahájí proces pořizování RP – platí jen stávající ÚP bez připravovaných změn.
- Pokud návrh RP zastupitelstvo do roka nechválí, padá podmínka zadání RP.
- Je možné v současné situaci změnit ÚP tak, aby nebyl na žádost, ale z podnětu. Jaké souvislosti by to mělo?
- Jaké jsou právní možnosti obce v pokračování tlaku na investora a důsledky případných provedených kroků.

Po získání třetího posudku a právního posouzení bude svoláno jednání ve složení celého zastupitelstva a stavebního výboru a právního zástupce.

Hlasování o výše uvedeném závěru:

Pro: Král, Šaštinský, Havelka, Možný

Proti:

Zdržel se: Hošek

B. Projednání navržených regulativů změny ÚP č. 4

Předseda SV informoval, že starostka Lenka Houžvičková, jako odpovědný zastupitel zaslala zpracovateli ÚP Ing. Václavu Jetelovi zápis SV ze dne 8.11.2022 jako pokyn k dokončení návrhu změny č. 4 k opakovanému VP.

Ing. Jetel zaslal starostce a předsedovi SV návrh změny ÚP č. 4 a ten dne 31.1.2023 rozeslal dokument všem členům SV.

Předseda SV prezentoval všechny navržené změny a byla o nich vedena diskuse. Následují informace pouze o těch, u kterých byla v rámci tohoto jednání navržena změna:

- Min. index zeleně = minimální podíl ploch zeleně vč. pěstební ploch k celkové výměře pozemku; - chybí písmenko PěstebníCH. Navíc tento pojem bychom rádi upřesnili, ať je jasné, co to znamená. Musí to být v rostlém terénu.
- Pro maximální zastavěnost možná použít pražské stavební předpisy. Pojmy rozdělit na zastavěnou plochu hlavního objektu a zastavěnou plochu zpevněných ploch.
- „Dále návrh regulačního plánu zachová Krýsovu vilu v původní podobě nebo s moderními úpravami, které neznehodnotí odkaz na původní objekt.“ – odstranit slovo moderní.
- Zvážit zpedrobnění definice zachování historické stopy areálu statku.

Závěr: SV odsouhlasil odeslání výše uvedených změnových požadavků Ing. Jetelovi k zapracování do návrhu změny ÚP č. 4.

Hlasování o výše uvedeném závěru:

Pro: Král, Šaštinský, Hošek, Havelka, Možný

Proti: -

Zdržel se: -

C. Projednání možností řešení úsporných opatření na veřejném osvětlení.

P. Možný poslal své písemné stanovisko – viz výše.

Závěr: Stavební výbor doporučuje v tomto projektu pokračovat dle varianty C, tedy prosté nahrazení zdrojů ve stávajících svítidlech LED zdroji. Ověřena možnost této výměny, na svítivosti to takřka není poznat, byla poptána předběžná nabídka od místního dodavatele VO, která činí 985 080,-.

Hlasování o výše uvedeném závěru:
Pro: Král, Šaštinský, Hošek, Havelka, Možný
Proti: -
Zdržel se: -

D. Projednání přemístění hnízda TO v rámci projektu rekonstrukce návsi.

Na veřejném představení projektu revitalizace návsi vzešla diskuse o budoucím přemístění hnízda tříděného odpadu pro lokalitu Staré obce na nějaké vhodnější místo. Při posuzování možností, kam hnízdo umístit byl vytipován obecní pozemek v ul. Do Průhonu. Jedná se o zelený pás mimo těleso komunikace v místech, kde není žádný RD, a i na druhé straně komunikace je pouze zahrada, navíc za vysokou zdí. Hnízdo by tak bezprostředně nikoho neomezovalo. Umístění hnízda v blízkosti sloupu VN navíc dává naději, že i při změně užívání sousedního pozemku nebude takto umístěné hnízdo bránit vybudování vjezdu apod. Do zeleného pásu podél ulice Do Průhonu mimo průjezdný profil komunikace by se hnízdo vešlo. Nicméně bylo by dobré s majiteli pozemku 608/3 projednat budoucí napojení parcely na veřejnou komunikaci tak, abychom jim nezabránili v možném příštím využití pozemku. Oficiálně teď parcela připojená na komunikaci není. Nebo jsme to alespoň nenašli ve veřejně dostupných dokumentech.

Další mírný střet je to vzdušné vedení, tam bude určitě potřeba projednat se správcem sítě i se svozovou firmou tak, aby během vývozu nedocházelo ke střetům s dráty.



Závěr: Stavební výbor doporučil přesun hnízda tříděného odpadu z původního umístění na toto nové a předsedovi SV uložil zajistit kroky nezbytné k povolení stavby.

Hlasování o výše uvedeném závěru:
Pro: Král, Šaštinský, Hošek, Havelka, Možný
Proti: -
Zdržel se: -

E. Dvojdům v ulici Tisová

Projednání žádosti Ing. Petráška o stanovisko obce k výstavbě dvojdому na parcele 907 v ul Tisová.

Dle dokumentace se jedná o klasický dvojdům, který má být dokonce řešen i samostatnými přípojkami. Zastavitelnost na předmětné parcele je zcela hraniční, stejně tak zpevněné plochy. Dům nemá v zadní části terasu, takže reálná zastavěnost parcely bude ještě výrazně větší.

Vlastní parcela má dnes 605 m² a bude domem zastavěna z 30 %, spolu se zpevněnými plochami pak z 50 %. Tímto vyhoví regulativům z ÚP a tím, že nemáme schválenou minimální výměru pozemku, budeme tady mít reálně pro zcela jistě provedeném dělení pozemků dům na parcele 302,5m² se zastavěností včetně terasy cca 180 m².

Stavebník vlastní sice i sousední parcelu 916, ale k té není možno v platném stavu přihlížet, nelze ji ani oplotit, neboť dle platného ÚP se jedná o plochu NZ – plochu zemědělskou, nezastavitelnou.

Celý záměr jde tedy proti duchu to, co chceme v rámci ÚP prosazovat a co jsme, byť bez podpory v platných dokumentech v posledních letech razili. Příliš velký zákonný manévrovací prostor nemáme, technická infrastruktura v dané ulici navíc patří panu Kuličovi.

Obec dle mého názoru může dát nesouhlasné stanovisko s tím, že stavba jako taková jde proti dlouhodobě prosazovaným konceptům, nicméně si dovolím předjímat, že jej stavební úřad v rámci řízení zamítne a stavbu povolí, protože neshledá pro námitku oporu v platném ÚP.

I na základě tohoto konkrétního případu by proto mohlo být užitečné a účelné doplnit do Změny č. 4 do definic pojmů i pojmy týkající se posuzování záměrů – co je zastavitelná plocha, co se do ní počítá apod.

Závěr: Komise doporučuje vydat nesouhlasné stanovisko v následujícím znění: „Obec Květnice nesouhlasí se záměrem stavby na parcele 907 v ul Tisová. Dle předložené dokumentace je v rozporu s připravovanou změnou ÚP, a především projekt neobsahuje v zadním traktu zakreslené terasy, které zde (jak předpokládáme) budou a které zvýší zastavěnost. Projekt je předložen jako dvojdům, ale jedná se o dům o dvou bytových jednotkách. Z projektu není patrné vyřešení sítí.“

Hlasování o výše uvedeném závěru:
Pro: Král, Šaštinský, Havelka, Možný
Proti: -
Zdržel se: Hošek (již nepřítomen)

4. Závěr

Jednání bylo ukončeno 7.2.2023 v 20:40 hodin.

5. Přílohy

K projektu Alcalá:

- Posouzení Ing. Jetel - Studie Alcalá
- Posouzení Ateliér Héta - Studie Alcalá
- Posouzení Entner - Studie Alcalá (doplněno po skončení jednání – dne 9.2.2023)

K návrhu změny ÚP č. 4

- 01_NAV_ZM4_UP_Kvetnice_opak_VP_2023_leden_komise.docx

K rekonstrukci VO:

- CN MIPA Elektro nedotační světla.xlsx
- CN ŠTARK dotační světla.xlsx
- Lamberga CN pro dotaci.pdf
- Nabídka KVE 1110230964 VO Květnice.pdf

K žádosti o dvojdům v ulici Tisová:

- RD STUDIE - FINAL 01.2023.ZIP (pouze podklad k jednání - nebude uveřejněno)

Zápis byl vyhotoven dne: 7. 2. 2023

Zápis vyhotovil: předseda výboru, Matěj Král

Podpis předsedy výboru:

A. Prezenční listina členů SV

Jméno a příjmení	Podpis
Bc. Matěj Král	
Ing. Zdeněk Možný	
Ing. arch. Tomáš Havelka	
MgA. Kryštof Hošek	
Pavel Šaštinský	