

Zápis č. 1/2019

z jednání komise pro územní plán, konaného dne 7. 3. 2019
od 15:00 hod. ve velké zasedací místnosti MěÚ Beroun

Přítomni:

Předsedkyně. Ing. Irena Mastná
Členové: Mgr. Bc. Jiří Besser LL.M.
Ing. arch. Pavel Koubek
David Minařík
Josef Pánek

Hosté:

Ing. Michal Mišina, místostarosta města
Mgr. Dušan Tomčo, místostarosta města
Ing. arch. Dana Vilhelmová, vedoucí odboru územního plánování a
regionálního rozvoje

Omluveni:

Milan Černý, člen

Zapisovatelka:

Zuzana Holečková (tajemnice)

Ověřovatel zápisu:

David Minařík

Program jednání:

1. Organizační záležitosti

- volba místopředsedy komise
- návrh na určeného člena zastupitelstva „určený zastupitel“ pro spolupráci s pořizovatelem Územního plánu Beroun při pořizování jeho změn a dalších územně plánovacích dokumentací
- plán práce komise

2. Návrhy na změnu Územního plánu Beroun (od 03/2018 do 02/2019 se eviduje 9 návrhů, které byly přílohou č. 1 pozvánky na jednání)

3. Územní studie

- Areál TIBA v Berouně (příloha č. 2 pozvánky na jednání)
- Obytná čtvrť Beroun – Pískovna (příloha č. 3 pozvánky na jednání)

4. VAK Beroun – informace o zásobování pitnou vodou (příloha č. 4 pozvánky na jednání)
(zastavení vydávání souhlasů k rozšíření vodovodních sítí)

5. Kontrola usnesení komise

6. Různé

Jednání komise zahájila a dále řídila předsedkyně Ing. Irena Mastná, která určila zapisovatelem p. Zuzanu Holečkovou a ověřovatelem zápisu p. Davida Minaříka.

Navržený program byl schválen ve shora uvedeném znění (5-0-0).

K bodu 1 – Organizační záležitosti

a) Volba místopředsedy

Předsedkyně komise Ing. Irena Mastná navrhla jako místopředsedu p. Davida Minaříka, který nominaci přijal.

Usnesení:

Komise pro územní plán **volí** do funkce místopředsedy p. Davida Minaříka.

Hlasování:

5-0-0

b) Návrh na určeného zastupitele

Host jednání Ing. arch. Dana Vilhelmová navrhla, aby určeným zastupitelem se stala předsedkyně komise Ing. Irena Mastná, která nominaci přijala.

Usnesení:

Komise pro územní plán navrhuje radě města toto usnesení:

„Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit pro období 2019 - 2022 Ing. Irenu Mastnou jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s pořizovatelem Územního plánu Beroun při pořizování jeho změn a dalších územně plánovacích dokumentací“

Hlasování:

5-0-0

c) Plán práce

Dle „Zásad činnosti komisí rady města“ musí mít komise schválen plán činnosti.

Vzhledem k tomu, že komise pro územní plán nemá konkrétní náplň práce, uvádíme následující:

"Plán práce nelze dopředu stanovit, činnost komise se odvíjí od obdržených návrhů a podnětů na změnu územního plánu a na základě žádosti o zpracování zadání územních studií."

Usnesení:

Komise pro územní plán **schvaluje** předložené znění usnesení.

Hlasování:

5-0-0

K bodu 2 – Návrhy na změnu Územního plánu Beroun

Podle §46 SZ se návrhy na pořízení ÚP nebo jeho změn podávají u obce, pro jejíž území se územní plán nebo jeho změny pořizují. V případě potřeby pořízení změny územního plánu pořizovatel (odbor ÚPRR) všechny návrhy posoudí, opět předloží na jednání komise pro ÚP a se svým stanoviskem je předloží k rozhodnutí zastupitelstvu města, které rozhodne o pořízení změny č.3 Územního plánu Beroun v souladu s §44 SZ.

1. **Lidl Česká republika v.o.s.** - změna regulativu OK – komerční vybavenost, návrh na snížení koeficientu zeleně z 0,35% na 0,15% z celkových ploch pozemků z důvodu rozšíření parkoviště u prodejny LIDL – zvýšení návštěvnosti.

Usnesení:

Komise pro územní plán doporučuje **částečně vyhovět** návrhu na změnu ÚP a upravit v další změně ÚP regulativ OK – komerční vybavenost, snížit koeficient zeleně min. na **20% s podmínkou**, že bude zajištěno zpomalení odtoku dešťových vod, např. vybudováním retenční nádrže“.

Hlasování:

5-0-0

2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – návrh na zrušení veřejně prospěšných staveb (K7 Gravitační kanalizace, V9 Distribuční řad a P10 STL distribuční síť) na pozemcích parc. č. 619/8 a 619/9 v k. ú. Beroun– uvedené sítě již vedou v komunikaci Prof. Veselého.

Usnesení:

Komise pro územní plán doporučuje **vyhovět** návrhu na změnu ÚP a v další změně ÚP zrušit VPS (K7 Gravitační kanalizace, V9 Distribuční řad a P10 STL distribuční síť) na pozemcích parc. č. 619/8 a 619/9 v k. ú. Beroun“.

Hlasování:

4-0-1

3. xxxxxxxxxxxx – návrh na změnu regulativu RI – individuální rekreace – chatové lokality, zrušit max. výměru rekreačního objektu 50m² a max. zpevněnou plochu u rekreačního objektu 20m².
4. xxxxxxxxxxxx – návrh na změnu regulativu RI - dtto -žádost č.3
5. xxxxxxxxxxxx – návrh na změnu regulativu RI – dtto -//-
6. xxxxxxxxxxxx – návrh na změnu regulativu RI – dtto -//-
7. xxxxxxxxxxxx – návrh na změnu regulativu RI – dtto -//-
8. xxxxxxxxxxxx – návrh na změnu regulativu RI - dtto -//-
9. xxxxxxxxxxxx – návrh na změnu regulativu RI - dtto -//-

Usnesení:

Komise pro územní plán doporučuje **nevyhovět** návrhům na změnu ÚP a nesouhlasit se zrušením omezení max. výměry pro rekreační objekty a zpevněné plochy“.

Odůvodnění:

Snahou vlastníků rekreačních objektů je rozšíření a zkapacitnění staveb za účelem trvalého rodinného bydlení, ale při zachování rekreační funkce, u které územní plán nepožaduje vybudování veřejné infrastruktury (připojení na šířkově vyhovující místní komunikaci, napojení na inženýrské sítě), která je v dané lokalitě nevyhovující. Podle územního plánu je totiž přestavba rekreačního objektu na objekt pro trvalé bydlení možná pouze na pozemcích o výměře 1500m² a vyšší a současně při zajištění odpovídající kategorie a dostatečné dimenze dopravní a technické obsluhy území“.

Hlasování:

5-0-0

K bodu 3 – Územní studie (ÚS)

Tyto studie byly vypracovány bez konkrétních zadání územních studií, které zpracovává pořizovatel ÚP Beroun, odbor ÚPRR ve spolupráci s odbory životního prostředí a dopravy, popř. s „určeným zastupitelem“. Proto jsou tyto předložené studie vnímány jako koncepty a podklady, které budou projednány nejen s dotčenými orgány, ale také doporučeny k projednání na komisi dopravy a komisi životního prostředí. Připomínky z těchto jednání zpracuje pořizovatel po projednání s vedením města do zadání ÚS.

K navrženému řešení v lokalitě „Pískovna“ proběhla diskuze o tom, že koncept nenavrhuje žádnou občanskou vybavenost a dále že je nutné projednat návrh dopravního řešení.

Předsedkyně navrhla všem přítomným 14ti denní lhůtu na podrobnější prostudování předložených konceptů ÚS a stanovila termín pro zaslání připomínek e- mailem tajemnici komise do 22. 3. 2019.

Zaslané připomínky:

Ing. arch. Pavel Koubek

Územní studie Tiba:

- problematické je napojení severní obslužné komunikace do ulice Na Dražkách, resp. jeho vzdálenost od křižovatky s Plzeňskou. V ulici Na Dražkách by měly před křižovatkou být do budoucna odbočovací pruhy (?) - doporučuji konzultovat s odborem dopravy;
- na konci výše zmíněné dlouhé slepé obslužné komunikace je třeba situovat otočku pro hasiče / popeláře / ...;
- nevím, jak bylo přesně formulováno Zadání, ale v diskusi o lokalitě s potenciálním investorem byl uplatněn požadavek města na parkování pro MKC Plzeňka. Z předložené studie není jasné, jestli s tím zpracovatel (investor) počítá např v podnoží polyfunkčního domu na nároží Plzeňské - je třeba doplnit;
- situování objektů vybavenosti popírá původní urbanistickou koncepci územního plánu. Přebírá sice pěší komunikaci v ose dřívějšího "náhonu", nezdá se ale, že by počítal s vodotečí. Ale zejména - vede tuto pěší osu "nikam" směrem dále ke kruhové křižovatce u dálnice, kam bychom ani chodce pouštět nechtěli. Územní plán předpokládá, že pěší komunikace bude ukončena v centru západní části na "pěším náměstí" odkud by byly napojeny hlavní vstupy do vybavenosti. Ve studii se vybavenost k tomuto lokálnímu centru otáčí zády (kromě sportovní haly), zatímco vstupy orientuje ke sjízdným komunikacím, což pokládám za koncepční chybu. Objekt vysoké školy by měl být v čele tohoto "náměstíčka" a pěší osu uzavřít. Studie by měla naplnit koncepci stanovenou územním plánem;
- při situování polyfunkčního (parkovacího) domu v jihozápadním rohu území je třeba respektovat zvětšení poloměru oblouku komunikací Na Dražkách - U Archivu - v souladu s územním plánem.
- poznámka k obytnému souboru: hustota zastavění je podle mého názoru přemrštěná. Jestliže se dokonce v parteru objektů předpokládají plochy soukromých zahrádek, jsou zbývající veřejná prostranství natolik sevřená, že postrádají nezbytnou intimitu prostoru. Obávám se, že nebudou lákat k užívání.

Územní studie Pískovna

- obytný objekt v severovýchodním rohu je třeba posoudit z hlediska vlivu hluku ze sousední stabilizované střelnice. Doporučuji konzultovat s hygienikem.
- východní řada bytoven je těsně u lesních pozemků - nedodrží zákoný odstup. Je třeba ověřit se zástupcem Lesů (OŽP ?);
- i přes potíže se zakládáním bych doporučil uvážit využití terasových objektů

Ing. Irena Mastná

Připomínky k Územní studii areálu TIBA

Severní část Řadové domy o 2NP – nevidím způsob parkování (2 stání na RD).

Slepá komunikace, která vede z ulice Na Dražkách a měla by zásobovat MŠ o cca 70 dětech, nemá na svém konci žádné obratiště. Je napojena příliš blízko křižovatce Na Dražkách/Plzeňská.

Soliterní bytové domy jsou umístěny ve velmi hustém rastru. min. v jednou případě evidentně nesplní odstupovou vzdálenost danou vyhláškou o umístování staveb.

Parkovací / Polyfunkční dům s kapacitou 400 vozidel pro byty + nejmenovanou kapacitou pro polyfunkční dům a zastavěnou plochou 1511m² s počtem 3NP se může jevit jako nedostatečný pro danou kapacitu vozidel.

Připomínky k Územní studii areálu PÍSKOVNA

Zásadní problém je nulová vybavenost lokality. Není tam žádný obchod, restaurace, prostor pro školku, sport atd. To s počtem cca 427 nových automobilů zatíží dopravní situaci ve městě, kvůli nutnosti za touto vybaveností dojíždět do centra.

Stavba bytových domů do 4NP s ustoupeným podlažím je v souladu s územním plánem, ale s kontextem a měřítkem okolní zástavby se rozchází.

Usnesení:

Komise pro územní plán navrhuje, aby na základě stanovisek dotčených orgánů a všech připomínek a podnětů od komisí rady města, vyvolalo vedení města jednání s investory předložených záměrů.

Hlasování:

5-0-0

K bodu 4 – VAK Beroun – informace o zásobování pitnou vodou

Místostarosta Ing. Michal Mišina seznámil přítomné s aktuální situací:

- VAK Beroun nebude v současné době souhlasit s budováním nových vodovodních řadů (stávající kapacita dodávaného množství vody do skupinového vodovodu Beroun-Králův Dvůr-Zdice-Hořovice ze Želivky nezaručuje vodu pro nová připojení)
- město bude jednat s představiteli VAK Beroun o následných krocích, které by vedly ke zlepšení situace (tu by vyřešilo rozšíření vodojemu v Praze, P. Kopanině, případně nalezení nových nebo oživení bývalých zdrojů v místech plánované zástavby)
- snahou města by mělo být sdružit se s ostatními obcemi a v řešení nedostatku pitné vody postupovat společně

Usnesení:

Komise vzala na vědomí zprávu společnosti VAK Beroun.

Úkol:

Odbor ÚPRR zajistí vyvěšení informace od VAK Beroun na stránkách města v sekci územního plánování (dopis VAK Beroun, a.s. ze dne 31. 1. 2019, doručený městu Beroun dne 1. 2. 2019)

K bodu 5 - Kontrola usnesení komise

Nebylo řešeno

Komise pro územní plán Rady města Beroun

K bodu 6 – Různé

Nebylo řešeno

Komise pro územní plán ukončila své jednání v 17:30 hodin.

Příští jednání komise pro územní plán bude oznámeno v dostatečném předstihu.

Zapsal: Zuzana Holečková

Ověřil: David Minařík

Předseda komise: Ing. Irena Mastná