

Zápis č. 1/2018
ze zasedání komise pro územní plán,
konaného dne 17. 4. 2018 od 14,00 hodin v zasedací místnosti A 208

Přítomni:

Členové komise:

Ing. arch. Pavel Koubek

Ing. Václav Havlíček

Václav Pos

Tajemník komise:

Ing. arch. Dana Vilhelmová

Referenti odboru ÚPRR:

Zuzana Holečková

Tomáš Kolowrat

Hosté:

Ing. Michal Mišina

Ing. Vojtěch Matějček (přítomen pouze při projednání návrhu na změnu územního plánu)

Omluveni:

Ing. arch. Martin Patera

Program jednání:

1. Zahájení
2. Návrh na změnu Územního plánu Beroun zkráceným postupem
žadatel: KOS WIRE EUROPE s.r.o., Sířejovická 1212, 410 02 Lovosice
 - návrh na rozšíření zastavitelných ploch v areálu golfového hřiště za účelem výstavby ubytovacího zařízení s kapacitou 49 pokojů (max. 90 lůžek)
 - návrh změny plochy NS.lorz (plocha smíšená nezastavěného území) na rozšíření zastavitelné plochy v areálu golfu OS. 2 (sport, tělovýchova specifická)
 - na projednání tohoto bodu je přizván prokurista společnosti Ing. Vojtěch Matějček, který členy podrobněji seznámí se záměrem
3. Připomínky veřejnosti a stanoviska dotčených orgánů ke změně č. 1 ÚP Beroun po společném jednání (§ 50 SZ)
4. Žádost společnosti CHRYSBERON a.s. o zpracování zadávací dokumentace pro územní studii Cibulka - Suchá Luka, kterou by následně společnost zpracovala na své náklady.
5. Změna užívání garáže na pražírnu kávy v zóně pro bydlení individuální.
6. Usnesení komise

K bodu 1 – Zahájení

Jednání komise zahájila a dále za nepřítomného předsedu řídila Ing. arch. Dana Vilhelmová. Dále navrhla program jednání, který byl schválen ve shora uvedeném znění.

Usnesení:

Komise program jednání schvaluje.

K bodu 2 - Návrh na změnu Územního plánu Beroun zkráceným postupem

Ing. Vojtěch Matějček uvedl důvody pro pořízení změny územního plánu. Záměrem výstavby je zvyšující se poptávka zahraničních zájemců po ubytovacích kapacitách v souvislosti s rozvojem cestovního ruchu nejenom v rámci sportovního areálu, ale i na území města Beroun a jeho okolí. Stávající zastavitelná plocha označena v územním plánu OS. 2 (sport, tělovýchova v areálu golfu) je využita jako plocha tréninková a není vzhledem ke konfiguraci terénu a provozním vazbám vhodná pro stavbu ubytovacího zařízení.

Usnesení:

Komise doporučuje zastupitelstvu souhlasit s pořízením změny č. 2 Územního plánu Beroun za těchto podmínek:

1. Navržená nová plocha pro výstavbu bude upravena a zmenšena, bude mít specifický regulativ odpovídající pro ubytovací zařízení.
2. Stávající zastavitelná plocha označena v územním plánu OS. 2 bude změněna na plochu nezastavitelnou. Změnou územního plánu dojde tedy pouze k přesunu zastavitelné plochy.
3. Před využitím pozemků musí být komunikace na golf od Zabitého vybudována a zkolaudovaná v celé své délce.
4. Bude předloženo komplexní řešení parkovacích stání pro využití všech objektů v zóně OS. 4 a BH. 2 včetně nově navržené zóny v souladu s Územním plánem Beroun.

K bodu 3 - Připomínky veřejnosti a stanoviska dotčeného orgánu ke změně č.1 ÚP Beroun po společném jednání (§ 50 SZ)

Pořizovatel změny (odbor ÚPRR) obdržel ke změně č. 1 ÚP po společném jednání 8 stanovisek od dotčených orgánů, 1 vyjádření od Českých drah a.s. a 1 připomínku od veřejnosti. Na jednání byla k řešení předložena připomínka od pana Martina Holase, bytem u Židovského hřbitova 1718, Beroun a stanovisko odboru dopravy s podmínkami. Ostatní stanoviska byla souhlasná bez připomínek.

- **Obsah připomínky M. Holase:** Nesouhlas s lokalitou ZO1.4 (navržen regulativ SM. 9) z důvodu navrženého nižšího koeficientu zeleně oproti stávajícímu územnímu plánu, ve kterém jsou předmětné pozemky součástí zóny SM – smíšené využití s koeficientem zeleně (KZ) 0,55. Nový regulativ navrhuje KZ min. 0,20 s doporučením 0.40.

Koeficient zeleně (KZ) vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pozemků pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku (stavební parcely). Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnují stávající vzrostlou zeleň. Případné vodní plochy musí být přírodního charakteru. Zatravněvací dlažba se při výpočtu KZ uplatní jako zpevněná plocha. KZ je součástí příslušného regulativu a udává minimální hodnotu podílu nezpevněné plochy pozemku.

Usnesení:

Připomínce se částečně vyhovuje.

Změna bude ponechána s tím, že min. koeficient zeleně bude navýšen na 0,35 dle stávající projektové dokumentace stavby bytového domu. Výška stavby bude omezena max. do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím.

- Obsah stanoviska odboru dopravy MěÚ Beroun: Souhlas s plochou Z01.6 pro Lesní Mateřskou školku pouze za podmínky, že bude zřízena k lokalitě odpovídající příjezdová zpevněná komunikace, obratiště a výhybny dle ČSN 736110.

Usnesení:

Komise souhlasí, aby podmínka byla zpracovaná do textové části změny.

Na základě vyhodnocení bude provedena úprava návrhu změny č. 1 ÚP a pořizovatel zajistí v souladu s § 52 stavebního zákona jeho veřejné projednání.

K bodu 4 - Žádost společnosti CHRYSBERON a.s. o zpracování zadávací dokumentace pro zpracování územní studie Cibulka - Suchá Luka, kterou by následně společnost zpracovala na své náklady.

Společnost CHRYSBERON a.s. opětovně žádá úřad územního plánování o možnost zpracovat územní studii Cibulka – Suchá Luka na své náklady.

Usnesení:

Komise nedoporučuje, aby územní studii na tak rozsáhlém území, které má přibližně 50 ha (40 ha plochy pro bydlení a smíšené využití, 10 ha pro výrobu lehkou), zpracovávala developerská společnost. Zpracování územní studie by mělo zůstat v rukou města.

K bodu 5 - Změna užívání garáže na pražírnu kávy v zóně pro bydlení individuální.

Záměr je navržen v zóně BI – bydlení individuální, ve které jsou umožněny pouze lokální nevýrobní služby obyvatelům.

Usnesení:

Komise nesouhlasí se změnou užívání garáže na pražírnu kávy.

Žadatel splňuje potřebný počet parkovacích stání na vlastním pozemku i koeficient zeleně. Vzhledem k tomu, že se ale jedná o činnost výrobní, která by negativně ovlivňovala sousední rodinné domy v zóně určené pro bydlení individuální, není možné se záměrem souhlasit.

Jednání komise pro územní plán bylo ukončeno v 17,00 hodin.

Termín příštího jednání komise bude členům oznámen s dostatečným časovým předstihem

Zapsala: Zuzana Holečková

Ověřil: Ing. Pavel Koubek

