

Obec Květnice
K Dobročovicům 35
250 84 Sibřina

Reakce na připomínky k návrhu Regulačního plánu RP 1 Květnice

V Praze, 13. 9. 2022

Vážení,

Dovolujeme si tímto zareagovat na Vaše vyjádření ze dne 7. 9. 2022, které nám předala společnost Alcalá Partners s.r.o..

Jak jsme již při různých příležitostech uvedli, postup přípravy regulačního plánu vydávaného na žádost zahrnuje konzultace s různými správními orgány. Mezi ně patří např. orgány ochrany zdraví, hasičský záchranný sbor, orgány zajišťující bezpečnost státu a další; v neposlední řadě také obec Květnice. Teprve regulační plán se všemi vypořádanými závaznými stanovisky je způsobilý k podání žádosti o pořízení.

Stanovisko odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, oddělení památkové péče Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ze dne 17.3.2022 do tohoto typu konzultací spadá.

Z jeho přečtení jsme vyrozuměli, že odbor památkové péče mimo jiné zřejmě nebyl informován o existenci povolení k demolici všech staveb na pozemku, tedy i vily. V každém případě se jejich žádost o zachování vily neopírá o žádné právní podklady, neboť objekt není nemovitou kulturní památkou, k níž by orgán veřejné moci byl způsobilý se vyjadřovat.

Toto stanovisko obdržela naše architektonická kancelář v březnu 2022; úřad jej vydal na základě naší žádosti ke konceptu regulačního plánu ze dne 31. 1. 2022. K témuž regulačnímu plánu se však

dne 9. 3. 2022 negativně postavila obec Květnice; v okamžiku doručení stanoviska odboru památkové péče bylo tedy již zřejmé, že dokumentace bude muset být upravena, a tedy toto stanovisko je irelevantní; proto o něm jednatel společnosti Alcala Partners, pan Cesidio del Río, nebyl informován.

Vaše tvrzení, že pan Cesidio del Rio zatajil informace o obsahu tohoto dopisu, je mylné, neboť o jeho existenci neměl před společným jednáním se sousedy žádné informace.

Jeho nabídka, že si vilu ponechá, pokud se schvalovací proces nezpomalí, byla naprosto upřímná a velkorysá. Bohužel podmínka, že proces schvalování regulačního plánu nebude zdržován, nebyla splněna.

Než odpovíme na Váš výčet námitek bod po bodu, rádi bychom připomněli, že s obcí jednáme v dobré víře a maximální snaze o přizpůsobení našeho původního návrhu připomínkám obce již více než 18 měsíců. Během této doby a na základě indicií představitelů obce jsme pokročili v implementaci zájmů obce do proveditelného návrhu, který je nezbytný pro umožnění výstavby našeho projektu a toho, co bude novým centrem aktivit Květnice.

S vědomím významu území pro rozvoj Květnice a na základě naší urbanistické zkušenosti od samého počátku upřednostňujeme v navrhovaném projektu veřejný zájem před ryze ekonomickým náhledem developera.

Náš původní návrh daleko překračuje požadavky promítnuté do územního plánu na zpracování regulačního plánu, přičemž přijímá mj. tato rozhodnutí:

- 1.- Vytvořit v těžišti zástavby rozsáhlý veřejný prostor, který se stane novým centrem dění v obci Květnice, začlenit do našeho návrhu stopu stávající zástavby a převzít náklady na transformaci veřejných prostranství, aby je po vybudování daroval obci.
- 2.- Změnit uspořádání silnice III/01212, která v současné době představuje pro obec vážný urbanistický a bezpečnostní problém. Nejen retušovat její polohu tak, aby se zmírnily negativní dopady současného uspořádání silnice, jak to požaduje územní plán.
- 3.- Revitalizace prostoru dnes zabraného silnicí III/01212 na břehu rybníka a jeho vyhrazení pro pěší.
- 4.- Vytvoření pěšího chodníku oválného tvaru spojujícího plochy obecní zeleně s břehem rybníka, nově vytvořeným velkým veřejným prostranstvím a zajišťujícím přístup do všech ulic, které se v této části obce sbíhají, včetně poskytnutí potřebných pozemků.
- 5.- Zvýšení počtu parkovacích míst, aby se vyhovělo požadavku obce na zajištění dvou parkovacích míst na jednu bytovou jednotku.
- 6.- Snížení počtu rodinných domů tak, aby všechny domy měly alespoň 450 m² pozemku.
- 7.- Velmi výrazné navýšení plochy určené pro občanskou vybavenost oproti tomu, co požaduje územní plán.

Představitelé obce náš návrh veřejně podpořili již na prvním jednání v březnu 2021 a ocenili všechny pozitivní aspekty návrhu. Po různých dohodnutých úpravách jsme nabyli dojmu, že zastupitelé obce přistoupí k prvotnímu odsouhlasení regulačního plánu tak, aby mohly být zahájeny kroky směřující k jeho pořizování. Obdrželi jsme však seznam námitek, které obsahují změny oproti dříve odsouhlasenému a které velmi negativně ovlivňují budoucí zástavbu, a to jak zájmy obce, tak i developera.

Domníváme se, že konečný přístup musí být zásadně urbanistický a politický, a ne tolik byrokratický. Například výklad, že žádnou vegetaci v západní části pozemku parc. č. 574/2 k.ú. Květnice nelze upravovat, by znemožnil změnu uspořádání silnice III/01212. I když není nezbytně

nutné tuto změnu trasy provést, neboť požadavek územního plánu se omezuje na zlepšení stávajícího uspořádání, domníváme se, že by bylo pro Květnici velkou ztrátou nevyužít možnosti definitivně odstranit závažný problém v urbanistickém uspořádání a zároveň obnovit pro pěší využití nábřeží jezera a propojení se dvěma městskými parky.

Toto je jasný příklad toho, jak by podle našeho názoru mělo probíhat schvalování regulačního plánu. V každém případě, pokud se obec domnívá, že výklad některé z námitek obsažených v jejím posledním vyjádření není v souladu s tím, co je uvedeno v územním plánu, navrhuje, aby po odsouhlasení navrhované podoby území bylo pořízení regulačního plánu spojeno s konkrétní úpravou územního plánu, která bude obsahovat všechny body, které brání dosažení nejlepšího dosažitelného výsledku pro obec.

Pokud jde o obsah řady bodů vašeho vyjádření, konstatujeme, že je založen na názorech a/nebo interpretacích, které nejsou podloženy konkrétními ustanoveními územního plánu. Například požadavek, že by mělo být 50 % ploch věnováno občanské vybavenosti (polyfunkční domy), nejenže není obsažen v žádném článku územního plánu, ale je zcela v rozporu s tím, co je stanoveno v ustanovení odst. d.3) plánu, když ten požaduje 10 % celkové zastavěné plochy v zóně P02 a 20 % v zóně P03. Totéž platí pro požadavek na snížení výšky zástavby tak, aby odpovídala objemu stávající zástavby, což je zcela v rozporu s ustanoveními územního plánu, který připouští výstavbu objektů o 3 nadzemních podlažích.

K jednotlivým připomínkám:

1. Osoba výkonného pořizovatele podléhá rozhodnutí obce, paní Perglerová byla jako pravděpodobný výkonný pořizovatel označena představiteli obce již na prvních jednáních v roce 2021. Bude-li vybrán jiný výkonný pořizovatel, v dokumentaci bude jeho identifikace pochopitelně doplněna.
2. Ano, bude opraveno.
3. Upravená formulace by mohla znít: „vila bude zachována a jsou přípustné její změny stavby a stavební úpravy při dodržení ostatních platných regulativů“. Na minulých jednáních bylo opakovaně zmíněno, že objekt vyžaduje každopádně přestavbu, a to jak s ohledem na odstranění některých v minulosti nevhodně doplňovaných prvků, tak co se týče adaptace pro soudobé potřeby a nové funkční využití.
4. Omlouváme se za překlep, správně je „objektu G“.
5. Ano, podlažnost lze na základě požadavku obce zvýšit, za tímto účelem je nicméně potřebné aktualizovat také bilance a potřeby objektu.
6. Požadavek pouze jinou formou říká totéž, lze upravit.
7. Hmota objektu H19-21 vychází z požadavků na kapacity občanské vybavenosti platného územního plánu, které při monofunkčním využití respektují platné limity pro objekty v ploše SK. Případné ustoupení posledního podlaží v regulačním plánu by bylo otázkou dalšího jednání, neboť má dopady na okolí. Investor jasně deklaroval, že v případě změny územního plánu, která nebude

vyžadovat v ploše P02 min. 20% občanské vybavenosti, od tohoto záměru ustoupí a objekt transformuje do podoby rodinných domů o 2 nadzemních podlažích, jako je tomu v okolní zástavbě. Tento záměr stále zůstává v platnosti.

8. Komunikace byla z řešeného území vypuštěna na základě požadavku obce. Její územní rozsah lze do řešeného území opětovně zařadit, jedná se ovšem o vícepráci, komplikující přípravu celého materiálu! Z uvedeného znění navíc nejsme schopni dovodit, zda má být komunikace řešena ve formě obytné ulice navrhované naším původním návrhem z 11/2021, nebo se má jednat o respektování současného stavu (s pouhým zpevněním dnešního šterkového povrchu).

9. Vybavení elektrickými nabíjecími místy je možné doplnit, jedná se ovšem o neúplný požadavek, chybí upřesnění požadovaného režimu a způsobu napojení, typ zařízení a jeho parametry. Při použití rychlonabíjení lze očekávat, že může mít vliv na kapacitu zásobení el. energií celého území.

10. Pro předškolní vzdělávání požadavek České technické normy ČSN 736110 odpovídá uvažované návrhové kapacitě 24 dětí. Norma udává v tab. 34 počet 5 „účelových jednotek“ (dětí) připadajících na 1 stání, s tím, že z tohoto počtu je 90 % krátkodobých stání. Navržené řešení tak vytváří fakticky 4 K+R stání v oblouku Koniklecové ulice + 1 stání pro učitele před objektem E.

Po dohodě a upřesnění požadavku obce na počet stání nad rámec platné normy lze pro předškolní zařízení vyhradit i další stání před objektem E, popř. F.

11. Bilance jsou k dispozici, doplníme do textu.

12. Bilance jsou k dispozici, doplníme do textu. Do Mlýnského rybníka přetéká pouze havarijní srážka, tzn. vody, které v současnosti přirozeně stékají po terénu; toto odpovídá současné situaci, jiná vodoteč se v území nenachází. Odvodnění a zaústění do potoka Výmoly je řešeno mimo soukromé pozemky.

13. Omlouvám se za překlep, nedokončená věta měla znít: „Výška objektů je navržena s ohledem na výškový limit zástavby stanovený územním plánem“.

14. Omlouvám se za překlep, správné označení strany má být samozřejmě „východní“. Rozsah zeleně byl na základě minulých jednání v neprospěch objektů upravován. Označení „na východní polovině“, uvedené v územním plánu, nelze vykládat v geometrickém smyslu slova; kdyby tomu tak bylo, měl územní plán k dispozici jiné nástroje, jak konkrétní plošný rozsah zeleně stabilizovat, zejména funkční plochou. Dovedeno do důsledků, jakým způsobem se má „východní polovina“ určovat? Jen rozdíl mezi katastrální projekcí světových stran souřadného systému S-JTSK a zeměpisným „východem“ činí cca. 8° odchylky...

15. Návrh kácení i nové výsadby lze doplnit do dokumentace.

16. Navržená etapizace umožňuje realizaci etap I-III v jednom celku, pokud se toto ukáže jako účelné. Respektujeme dosavadní požadavek na etapizaci, jehož cílem je oddělení etapy IV. po dokončení centra (etapy I-III). Požadavek na zkolaudování veřejných prostranství před zahájením stavby objektů k němu přiléhajících lze považovat za nereálný.

17. Řešení přípojek technické infrastruktury bude v čistopise dopracováno po projednání s jejich provozovateli.

18./19. Regulační plán je zpracován nad územním plánem v měřítku 1:5000. Udávaný přesah tedy činí cca. 0,8 mm výkresu a pohybuje se v toleranci.

20. Ano, výkres lze doplnit o další grafické informace (patrně s výjimkou hodnot, ty spadají spíše do analytických podkladů).

21. Souhlasíme, výkres se jeví jako nadbytečný.

22. Výkres veřejně prospěšných staveb je povinnou součástí dokumentace a požadavek na jejich vymezení byl součástí zadání regulačního plánu. Pokud obec žádné veřejně prospěšné stavby nevyžaduje, jak z textu připomínek vyplývá, může být ponechán prázdný.

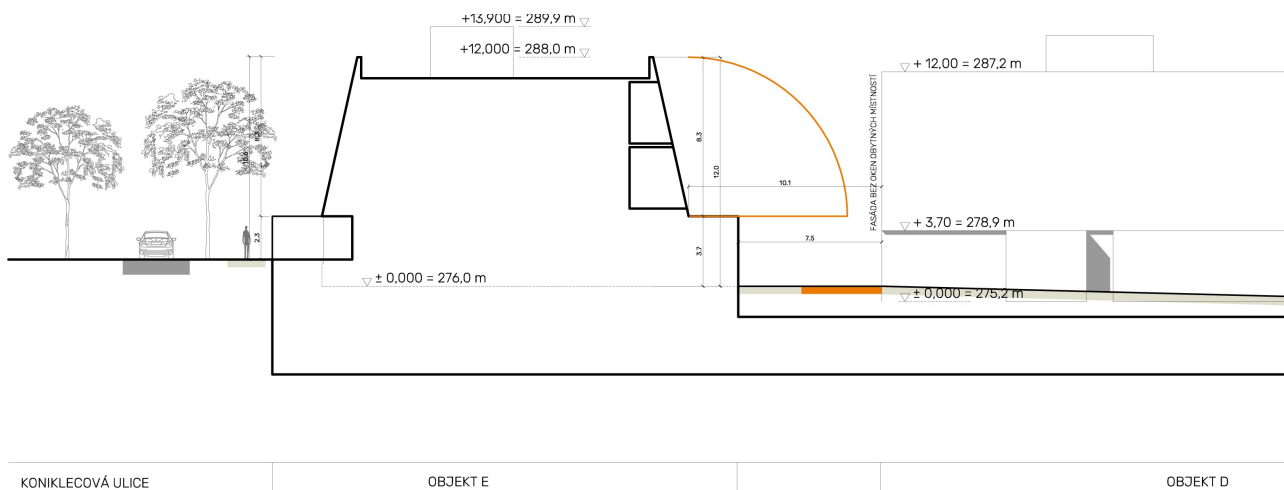
23. Ano, ale i v plochách rodinných domů jsou přípustné (a územním plánem požadované!) plochy vybavenosti. Alternativně lze území objektů H19-H21 vymežit jako stavby občanské vybavenosti.

24. Soubor dvojdomů je navrhován jako celek s jednotným charakterem, pro nějž se má uplatnit v téže vyhlášce přípustné ustanovení:

„(6) S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.“

Objekty jsou uvažovány bez okenních otvorů na přiléhajících stranách a splňují ostatní požadavky v dle uvedené odst. 6. Pokud pořizovatel trvá na uplatnění odst. (1), lze mírně upravit hranice pozemků tak, aby byly mezi jednotlivými domy vyrovnané (š. 7,0 m), avšak toto monotónní řešení považujeme za méně vhodné.

25. Uvedená kóta se vztahuje k 1. nadzemnímu podlaží, kde jsou nebytové prostory. Vůči bytové části je odstupová vzdálenost dodržena (viz sklopený řez).



26. Obecně platí, že informace z regulačního plánu by měly mít přednost před grafickým znázorněním vyjádřeným ve vizualizacích ze studie. V případě budovy E může být na vizualizaci

matoucí poloha předsazené hmoty, která při nízkém horizontu splývá s 1. nadzemním podlažím. U budovy A se nám vizualizace jeví jako zřetelně vyhovující předpisu. Případné další nejasnosti považujeme za nezbytné blíže specifikovat na osobním jednání.

27. Bereme na vědomí.

28. Bereme na vědomí.

29. Zmiňované metodické materiály jsou buď zcela nezávazné, na úrovni teoretických prací, nebo se týkají zcela jiných územních plánů jiných měst. Pokud autor územně plánovací dokumentace zamýšlel v územním plánu Květnice kodifikovat některou z uváděných vágních (a navzájem si neodpovídajících) definic, měl tak učinit v procesu pořizování územního plánu, aby bylo možné ji řádným způsobem přezkoumat. Připomínky zcela pomíjejí zásadní fakt, že územní plán je rozporný v požadavcích na „zachování půdorysné stopy“ a zástavbu „rodinnými domy, výjimečně viladomy“. Uspořádání objektů po obvodu dvora předurčuje urbanistickou stopu majoritní části plochy P03, s níž jsme se snažili v mezích daných zadáním vypořádat.

30.

AD statek – souhlasíme, že v objemu stavby sloužící původně k zemědělským účelům je problematické realizovat rodinné či bytové domy. Za nereálné je ovšem nutné považovat představu, že lze realizovat v prostoru statku „převážně polyfunkční domy“, tzn. umístit zde více než 50% nebytové funkce. Ostatně i samotný územní plán zde požaduje pouze 10% podíl vybavenosti! AD urbanisticky hodnotný prostor: Návrh dle našeho názoru splňuje nároky na centrální veřejné prostranství. Upozorňujeme, že zadání nikterak nedefinovalo nutnost vytvoření náměstí v prostoru bývalého nádvoří.

AD plochy zeleně: kromě zeleně vymezené plošně v územním plánu zachováváme také v maximální možné míře vzrostlé stromy v prostoru dvora/budoucího náměstí.

AD Mlýnský rybník: přestože samotný rybník je mimo území řešené regulačním plánem, návrh jej integruje vytvořením pěší promenády na přiléhajícím břehu; požadavek považujeme za splněný.

AD Cenná kulturní krajina:

AD Silnice III/01212 – navržené řešení umožňuje vhodnou koexistenci nezbytné dopravní tepny a sociálních interakcí v prostoru nového urbánního jádra. Vytváří prostorově i provozně dostatečnou komunikaci, která v souladu s požadavky zadání odstraňuje stávající problematické místo.

Dovolujeme si nesouhlasit s celkovým shrnutím, že návrh regulačního plánu nerespektuje hodnoty území. Z výše uvedených bodů žádný takový závěr nevyplývá – jedná se o individuální názor, který samozřejmě může zaznít, ale nelze na jeho základě hodnotit soulad regulačního plánu s územním plánem.

31. Z textu není zřejmé, zda autor akceptuje radikální změnu režimu na břehu rybníka.

32. Domníváme se, že stopa areálu je zachována, jak to jen bylo možné, viz předešlé body.

33. Předně se domníváme, že pojem „polovina pozemku“ je naopak právně zcela neurčitý, viz výše. V případě, že zpracovateli územního plánu byl znám konkrétní rozsah plochy zeleně, kterou zamýšlel zachovat a územně určit jako nezastavěné území, měla být vyznačena graficky; o to více, neboť pozemek parc. č. 574/2 je složitěho polygonálního tvaru, do nějž jsou vklíněny další pozemky (dnes zastavěné). Zároveň upozorňujeme, že územní plán je způsobilý určovat využití území, ale mimo jeho kompetence je řešit stav vegetace na pozemcích. Interpretaci ustanovení „Na východní polovině pozemku parc. č. 574/2 k. ú. Květnice, přiléhající k silnici III. třídy, bude

zachována vzrostlá zeleň“ je tedy možné chápat pouze jako imperativ k vytvoření podmínek pro zachování stávajících vzrostlých stromů, které by se v území mohly nalézat. Na okraj přikládáme satelitní snímek území z roku 2003, na němž je patrný minimální vegetační pokryv problematického území.



34. Plochy pro vybavenost jsou vymezeny v souladu se zadáním a požadavky. Jako samostatná stavba vybavenosti je navržen objekt G.

35. Plánovací smlouvu ani základní její rysy jsme bohužel přes opakované urgencye v posledních měsících od obce neobdrželi.

36. Viz připomínka 16.

37. OK

38. Informaci o aktualizaci mapy jsme dostali telefonicky, zde mohlo do jít k nedorozumění – na základě telefonátu jsme zredukovali počet stání pro zachování stávajících ořešáku královského. Parkovací stání v tomto prostoru jinak nahrazují dosavadní úpravu neupravené komunikace, která je dlouhodobě bez právního důvodu užívána k otáčení vozidel a jejich odstavení, tzn. naplňují definici „úprava parametrů stávajících pozemních komunikací“. Lze je ale vypustit a stávající

štěrkovou plochu ponechat bez využití, s vědomím negativního vlivu na situaci dopravy v klidu u objektu č.p. 414.

Dovolili bychom si vás požádat o co nejdřívější svolání společné schůzky s vašimi poradci, abychom mohli probrat otevřená témata a případně dovysvětlit vznesené otázky. Věříme, že společně takto budeme schopni dospět k pokračování projektu, jehož úspěšné dovršení je naším společným zájmem.

S pozdravem

Miroslav Šajtar
Architekti Headhand s.r.o.

Cesidio del Rio
Alcala Partners, s.r.o.