

Vážený pane starosto,

navazuji na naše jednání s Obcí Podolí v lednu a následně v květnu tohoto roku, týkající se lokality Br2, Nad Paloukem, určené územním plánem obce pro výstavbu rodinných domů.

Poté, co jsme dne 10. 6. 2020 obdrželi návrhy a postřehy obsahující podněty zastupitelstva, stavební komise i komise životního prostředí, a požadavky těchto subjektů pro developera, zadali jsme jejich zpracování architektonické kanceláři. Nyní Vám tedy v příloze zasílám 3 varianty možného řešení výstavby v lokalitě Nad Paloukem, reflektující návrhy a postřehy obce, a dovoluji si Vás požádat o jejich projednání a Vaše vyjádření.

Ke konkrétním bodům uvedeným v požadavcích obce na developera pak uvádíme následující:

*1. Ponechat v lokalitě prostor pro občanskou vybavenost.*

Splněno, v horní části projektu vzniká plocha pro občanskou vybavenost, před kterou vznikne i parkovací plocha, a obec zde může realizovat své záměry bez omezení a limitů.

*2. Pomalejší výstavba – rozložit do delšího období = menší zátěž pro obec*

Tento požadavek není problém splnit, plán výstavby je etapovitý a investor sám počítá s rozdělením výstavby do pěti až šesti etap.

*3. Předpokladem k dalšímu jednání je 50 RD v lokalitě.*

Tento požadavek se jeví jako problematický. V dnešní době, kdy dochází k růstu cen nejen u pozemků, nemovitostí, ale i všeho spotřebního zboží, je pro tak velké území 50 rodinných domů příliš malý počet, příliš nízká hustota zástavby. Pokud by bylo vystavěno v lokalitě pouze 50 rodinných domů, byly by prakticky neprodejně, neboť by domy s pozemky bylo nutné prodávat za cenu okolo 20 mil., což si prakticky nikdo nemůže dovolit.

Ekonomická i enviromentální situace, kterou reflektuje trh, navíc vyvolává požadavky na menší pozemky a menší, hospodárnější domy, které šetří zdroje, finance i životní prostředí. Navýšení počtu rodinných domů v lokalitě je dle našeho názoru nevyhnutelným krokem, a je proto nutno zadat zpracování nové územní studie, která bude plnit dnešní požadavky trhu a zákonů.

*4. Držet se práce s terénem – reagování cestní sítě na průběh terénu oproti současné studii, která na vrstevnice nebere ohled*

Splněno, projekt dodržuje a bere ohled na vrstvení a terén.

*5. Pozitivně vnímáme záměr věnovat pozornost detailům v řešení ulic, hodně zeleně apod.*

Ano, projekt developera plní požadavky zeleně, a to jak ploch, tak i stromů, včetně hospodaření s vodou pro zeleň.

*6. Respektování územního plánu a platné územní studie – navázat plynule na stávající zástavbu s dodržáním vesnického charakteru obce a krajinného rázu*

Tento požadavek je splněn částečně, došlo k úpravě a sešikmení střech u domů navazujících na vesnici. U zbylé části domů není možné tento požadavek dogmaticky splnit, viz bod 3.

*7. Dodržet výškovou hladinu zástavby dle požadavků ÚP a ÚS, tj. 1 nadzemní podlaží + šikmá střecha s možností obytného podkroví*

I tento požadavek plníme jen částečně, a to u domů navazujících na stávající výstavbu v obci. U všech domů tento požadavek splnit nelze, a to opět z důvodu změny vnímání a požadavku trhu. Tam, kde zbytek území nenavazuje přímo na obec, lze výstavbu a její organické napojení na obec řešit i jinak. Opět viz bod 3.

*8. Možnost kombinace šikmých střech s kombinací plochých střech tak, aby ploché střechy dávaly smysl v celkovém kontextu a návaznosti zástavby.*

Požadavek splněn u domů, které navazují přímo na obecní zástavbu.

*9. Prezentace jasných čísel k lokalitě – počet rodinných domů, počet bytových jednotek, předpokládaný nárůst obyvatel, předpokládané požadavky potřebných kapacit inženýrských sítí*

Ano, je zpracováno v úpravě studie a bude prezentováno na poradě.

*10. Schéma, charakter a výměry nových veřejných prostor, o které se bude muset obec starat.*

Ano, je zpracováno v úpravě studie a bude prezentováno na poradě.

*11. Posouzení dopravní kapacity, a to jednak ve finální podobě, ale také v jednotlivých etapách.*

Tento bod lze podrobně zpracovat po vyjasnění a určení, která z předkládaných variant bude finální. Na základě tohoto rozhodnutí investor zpracuje dokumentaci pro dotčené orgány a doloží jak výpočty, tak souhlasná stanoviska orgánů.

*12. Současná náves by měla zůstat jediným těžištěm obce, spíše než jeden velký centrální prostor doporučujeme vytvořit více menších.*

Ano, je zpracováno v úpravě studie a bude prezentováno na poradě.

*13. Požadujeme předložit návrh konceptu v rozpracované fázi, ideálně ve více variantách, nad kterými bude moci probíhat diskuze.*

Ano, je zpracováno v úpravě studie a bude prezentováno na poradě.

*14. Předložit ke schválení textovou část studie.*

Tento bod bude splněn, jakmile bude odsouhlasena jedna z variant; po tomto rozhodnutí investor zpracuje dokumentaci pro územní řízení.

*15. Přístupnost lokality okolní obci – do centra lokality přístup i ze západní strany.*

Ano, je zpracováno v úpravě studie a bude prezentováno na poradě.

*16. Celkový návrh nové zástavby a každé z dílčích etap musí zahrnovat soubor opatření, která zabrání škodám způsobeným přívalovými dešti na stávající infrastrukturu a stávající zástavbě v obci.*

Projekt počítá s postupnou výstavbou a opatřeními, tak aby vždy byla vybudována část infrastruktury a správně napojena na obec, udělají se i případná opatření, aby z území nedošlo ke škodám. Vše se zpracovává a popíše v dokumentaci pro územní řízení.

*17. Nová zástavba bude vesnického charakteru, tak aby nebyla snížena kvalita bydlení navazujících obydlených lokalit (Palouk, Uličky, Skala).*

V dané lokalitě investor navrhuje rodinné domy se zahradou, společným a veřejným prostorem, studie plní požadavky na charakter moderní vesnice.

*18. Vesnický charakter bude dodržen i v tom, že každý RD bude disponovat svou vlastní zahradou (max. zastavěnost pozemku k diskuzi).*

Ano, je zpracováno v úpravě studie a bude prezentováno na poradě.

Vážený pane starosto,

jak je z výše uvedeného patrné, předkládané varianty územního řešení reflektují převážnou většinu připomínek a námětů obce, a věřím, že na společné schůzce dospějeme ke konsenzu o tom, která z předkládaných variant bude nejvhodnější. Především, že zamýšlíme zahájit realizaci developerského projektu a výstavbu co nejdříve; neboť na tomto projektu pracujeme a investujeme do něj finanční prostředky a energii již od února roku 2019, přičemž jednání s obcí byla zahájena již v lednu t.r.

Současně si Vás dovoluji informovat, že jsme tento týden podali žádost o vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování. Na základě smlouvy o spolupráci uzavřené s paní Marcelou Saidovou a Evou Adday bude investorem dané lokality společnost PODOLÍ NAD PALOUKEM s.r.o. Žádost o vydání závazného stanoviska byla podána touto společností na základě stávající územní studie pro případ, že by z jakéhokoli důvodu nedošlo ke konsenzu nad výše uvedenými variantami. Věřím však, že námi navrhovaná modernější řešení využití území skýtají výrazně lepší záruku přiměřeného rozvoje obce, a že nebudeme vývojem situace nuceni přistoupit k řešení, které nebude prospěšné dle našeho názoru pro žádnou ze stran, a kterým je postoupení projektu s územním rozhodnutím na základě stávající územní studie jinému investorovi.

S pozdravem,

PODOLÍ NAD PALOUKEM s.r.o.

Mgr. Adam Said, jednatel