

Zápis

z jednání komise stavební ze dne 21.11.2024

Čas: 16.00 hod – 17.45 hod.

Místo: zasedací místnost sekretariátu MěÚ Pohořelice

Přítomni: dle presenční listiny

Omluveni: Bořecký

Přizváni: Patrik Pařil

Program:

1. projednání územní studie „ZOŠI POHOŘELICE“ na ulici Vídeňská.
2. projednání „územní studie rozvojové lokality Z62 Pohořelice“
3. projednání záměru vybudování komunitní zahrady u kasáren
4. různé

1. Projednání územní studie „ZOŠI POHOŘELICE“ na ulici Vídeňská.

K projednání byla předložena územní studie „ZOŠI POHOŘELICE“ na ulici Vídeňská, kterou zpracoval PEHA project s.r.o.a MADADORS architects.

Je navržena dvojice objektů - jednopodlažní hala obdélníkového půdorysu cca 169 x 67 m a na ní navazující dvojpodlažní administrativní budova půdorysného rozměru cca 36 x 30 m. Administrativní objekt je navržen na východní straně pozemku směrem ke komunikaci Vídeňská. Fasády tohoto objektu jsou tudíž pohledově exponovanějšími než fasády haly.

Na severní straně parcely bude provedena výsadba zeleně. Objekt je navržen a umístěn tak, aby v severní části vznikl 10 m zelený pás, dle požadavku platného ÚP.

Hlavní vstup do administrativního objektu se nachází z parkoviště při ul. Vídeňská. Exponované fasády objektu jsou pojaty a navrženy jako architektonicky významné. Na střeše objektu haly je uvažováno s umístěním fotovoltaiky, střecha administrativního objektu je navržena zelená.

Ve skladové části haly se předpokládá provoz stavebnin (sklad stavebních materiálů) sloužící pro blízkou lokalitu. Nebude se jednat o prodejní sklad se vstupem pro zákazníky, zákazníci si budou moci pouze své objednávky vyzvednout u výdejního místa skladu v určitém nákladovém můstku. Skladování v provozu bude probíhat v paletových regálech se skladovací výškou do 7,5 m, v policových regálech v přízemní pozici do 2 m anebo na volné ploše na zemi do 2 m. Část halového prostoru bude sloužit také jako servis nákladních automobilů. Bude se jednat o výměny kapalin, demontáž a lehkou opravu a instalaci dílů. Servisované stroje budou samy vjíždět do haly vratovými vstupy, případně budou do haly taženy, servisované díly budou do haly přiváženy zpravidla na paletách nákladními automobily a vysoko zdvižnými vozíky převáženy na servisní plochu. Náhradní díly budou přiváženy v kartonových boxech volně, či složené na paletách. Opravy budou probíhat na volné ploše haly, kde provedena kontrola tahače, zjištěna závada a zahájena oprava. Přistavěná administrativní část bude sloužit jako zázemí společností využívající halové prostory, případně bude možné využít část kancelářských ploch k pronájmu dalším subjektům.

2. Projednání „územní studie rozvojové lokality Z62 Pohořelice“

K projednání byla předložena pouze část grafické části návrhu územní studie rozvojové lokality Z62 Pohořelice, zpracovaná společností SÁTORA ARCHITEKTI v 06/2024.

Studie řeší návrh umístění nové obytné zástavby RD v lokalitě ta ulicí Dlouhá, včetně požadavků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, parcelaci území a veřejná prostranství. Je navržena oboustranná zástavba jednopodlažních RD podél nové pozemní komunikace v jednotné stavební čáře.

3. Projednání záměru vybudování komunitní zahrady u kasáren

K jednání byl předložen záměr vybudování komunitní zahrady na části pozemku p.č. 389/76 v k. ú. Pohořelice nad Jihlavou.

Návrh řeší rozdělení území na samostatné zahrádky (30 zahrádek) a společný prostor s dětským hřištěm, ohništěm, vyvýšenými záhony, stromy a zahradním domkem 4 x 4 m. Území má být, dle vyjádření zástupce spolku, oploceno.

4. Různé

- záměr umístění kogeneračních jednotek a bateriového úložiště v ploše Z69 VU – výroba všeobecná.

Usnesení:

Ad. 1. stavební komise doporučuje požadovat zapracování barevného členění fasády haly, dořešení dopravního napojení areálu na ulici Vídeňskou pomocí odbočovacích pruhů, zajištění parkovacích stání pro čekající kamiony k nakládce / vykládce zboží, dořešení stávajícího vodovodního potrubí ze studny do sousedícího provozu zemědělského areálu, zakreslení dispozičního rozdělení haly na popsané provozy stavebnin a servisu nákladních vozidel.

Ad. 2. stavební komise doporučuje požadovat dopracování textové části a její předložení k posouzení specifikace regulačních podmínek území. Grafická část bude stanovovat jednoznačnou orientaci zástavby. Dořešit případné negativní dopady (zápach) připravované přeložky výtoku splaškové kanalizace z ulice Mlýnská do blízkosti řešeného území.

Ad. 3. S ohledem na požadavek platného ÚP nelze do doby pořízení územní studie v dotčeném území povolovat žádné stavby. Dotčené území je v zastavitelné ploše pro bydlení a s ohledem na hodnotu pozemků v takové ploše se jeví navržené využití pro zahrady z pohledu majetku města významně nevýhodné. Oplocení, v případě využití území pro veřejné prostranství, je s ohledem na nutnost volného přístupu bez omezení pro kohokoliv, nepřipustné.

Ad. 4. stavební komise doporučuje prověřit rozsah připravovaného záměru VRT na dotčené území a tedy i faktickou možnost umístění záměru kogeneračních jednotek a bateriového

úložiště. Případně navrhnout vymezení nové vhodné plochy ve změně ÚP mimo koridor potřebný pro realizaci VRT.

V Pohořelicích dne 21.11.2024

.....
předseda komise