

Stanovisko obce k nové výstavbě

Zpráva o současném stavu:

Zástupci investorů (Sequence, Radotín Development (dříve v areálu Bemett), Elementary, ČMSBD) seznámili zastupitele se svými záměry na jednáních 20.11. a 7.12., firma Ekospol 8.11. Jednání s nimi probíhají již delší dobu. Rekapitulace událostí z posledního roku:

Zastupitelstvo č. 20 ze 16.3.2006: Výklad záměrů různých investorů. Starosta Stareček informoval o spolupráci s urbanisty a o stanovení podmínek výstavby, bez nichž nebudou sepsány žádné smlouvy s firmami. Poté teprve je bude schvalovat zastupitelstvo a bude zahájeno územní řízení. Usnesení z této schůze zastupitelstva chybí.

Zastupitelstvo č. 22 z 30.5.2006: Schvaluje se záměr (návrh výstavby) spolu se stanoviskem Ing. arch. Ilinčeva, který má k návrhům připomínky.

Zastupitelstvo č. 23 ze 7.7.2006: Schválena smlouva s firmou Sequence, k podpisu má dojít až po obdržení stanoviska Ing. arch. Ilinčeva. Smlouva je podepsaná bez data, není možné ověřit, kdy k podpisu došlo.

Dále odsouhlasen dodatek ke smlouvě s firmou Ekospol upravující závazky firmy vůči obci. Text zápisu i usnesení ne zcela odpovídají tomu, co je v dodatku.

Jiné smlouvy se jmenovanými investory nebyly podepsány. Výstavba v oblasti Elementary ani nebyla projednávána, takže ani nebyly stanoveny žádné podmínky obce pro tohoto investora. Ze jmenovaných firem jen Sequence a ČMSBD mají dokumentaci dopracovanou do formy vhodné pro žádost o ÚR. Podmínky výstavby s obcí zatím nejsou dojednány. V některých případech (např. Sequence, Ekospol zcela jistě) nemají firmy dořešené majetkoprávní vztahy k pozemkům, kterých se výstavba týká.

Dle informací ze stavebního úřadu v Líbeznicích firma Elementary podala v září žádost o územní rozhodnutí, má údajný souhlas obce (podpis nejasný), územní řízení přerušeno kvůli nedostatkům v dokumentaci.

V posledních dnech podaly žádost o ÚR firmy Sequence, Radotín Development a asi ještě pan Vyhnaněk. Zatím není zahájeno řízení.

Po projednání akcí nové zastupitelstvo zaujímá toto stanovisko:

1. Před vydáním souhlasu obce k dokumentaci pro územní rozhodnutí musí dojít k dohodě o podmínkách výstavby (závazcích investorů vůči obci), obec musí obdržet souhlasné vyjádření urbanisty najatého obcí pro zajištění koordinace a regulace výstavby, musí být podepsána smlouva s investory a musí být předložena kompletní dokumentace pro územní rozhodnutí.
2. Záměry jednotlivých investorů na výstavbu v obci nelze posuzovat izolovaně, nýbrž komplexně, zvláště co se týče zátěže na dopravní a technickou infrastrukturu a potřeby obce z hlediska občanské vybavenosti. Nelze vydávat vyjádření nebo stanoviska k jednotlivým projektům do té doby, než budou dostatečně posouzeny jak vzájemné vztahy mezi těmito lokalitami, tak jejich společný dopad na obec. Rovněž vyjádření správců komunikací, sítí, dopravního inspektorátu aj. by měla brát v úvahu výstavbu jako celek. Z toho důvodu obec žádá k posouzení předložení kompletního návrhu dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR) včetně těchto vyjádření.
3. Smlouvy s firmami Sequence, Ekospol bude třeba v některých bodech upřesnit, jiné smlouvy zatím nejsou. Ve smlouvách musí být dostatečně přesně definovány termíny vyhotovení a podmínky převzetí nebo odkupu hotových komunikací, inž. sítí nebo jiných objektů.
4. Před vydáním souhlasu musí být předloženy dohody (smlouvy) o vzájemné spolupráci investorů, pokud se jedná o společné využívání nebo postupné napojování komunikací a inženýrských sítí. To se týká i investorů či vlastníků na sousedních pozemcích, které nespádají do výše uvedených lokalit. Musí být zajištěn přístup ke všem pozemkům a

možnost napojení na inženýrské sítě podle postupu výstavby. Jakékoliv bránění napojení dalších stavebníků odporuje zákonu. Vůči obci však stavebníci musí mít rovné podmínky, tzn. jejich závazky vůči obci musí být přiměřené.

5. Jednotlivé projekty musí být dostatečně koordinovány, co se týče postupu výstavby a zátěže již dokončených částí, stávajících částí obce, případně v současnosti vznikajících lokalit, staveništním provozem. V dokumentaci pro územní rozhodnutí musí být řešen postup výstavby v souvislosti s výstavbou v sousedních lokalitách a ve shodě s nimi. V dokumentaci musí být řešení přístupových tras jak po dobu výstavby, tak po ukončení, s ohledem na komunikace ve stávající zástavbě a na posílení dopravní zátěže na silnicích III.třídy.
6. Navrhované projekty budou posuzovány z hlediska přínosů i nákladů pro obec v otázkách technické a dopravní infrastruktury a občanské vybavenosti jak krátkodobých investičních, tak dlouhodobých provozních.
7. K zastavovaným či jinak využívaným pozemkům je třeba doložit řešení majetkoprávních vztahů.

Dopis se žádostí obce Stavebnímu úřadu v Líbeznicích ve věci přístupu k plánované výstavbě v obci:

Stavebnímu úřadu v Líbeznicích byl dne 28.11.2006 zaslán dopis (podepsán starostkou a předsedkyní výboru pro výstavbu), v němž bylo řečeno, že dosavadní souhlasy obce s výstavbou v nových lokalitách se mají chápat jako všeobecné souhlasy se záměrem stavět, nikoliv jako souhlas s konkrétní výstavbou podle dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (DUR). Kompletní návrh DUR musí být předložen zastupitelstvu obce k projednání. Souhlas zastupitelstva s tímto dopisem (upřesněný o vymezení lokalit dle katastrální mapy, nikoliv jen s ohledem na vyjmenované firmy, které se mohou měnit), tj. usnesení z dnešní schůze s výše uvedeným Stanoviskem obce k nové výstavbě, je třeba poslat Stavebnímu úřadu jako podklad pro další postup v územním řízení.

Příloha: Grafická příloha s vyznačením lokalit