

# Nové PŘÍTOČNO -

???

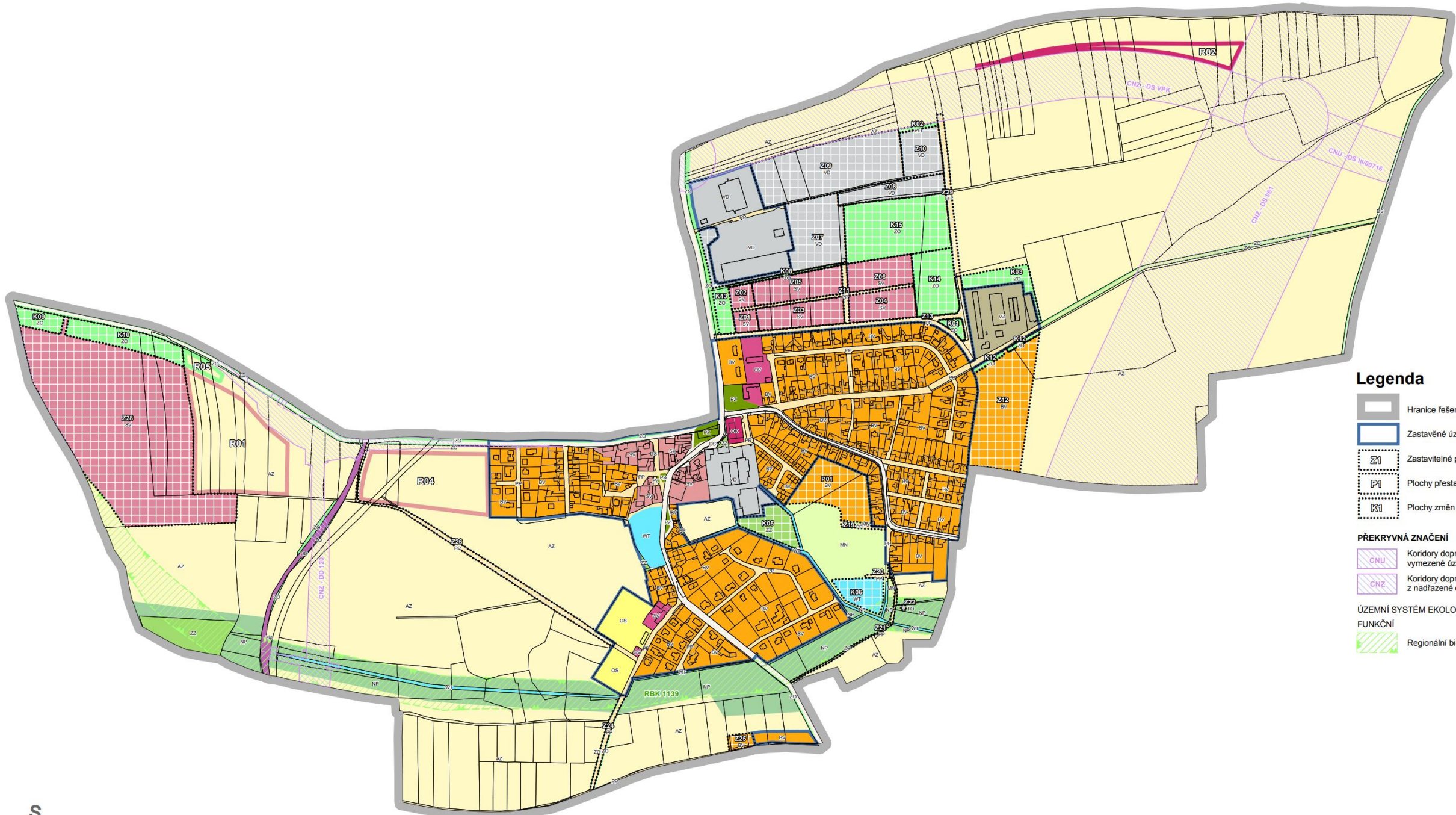
2. ETAPA \* V PRODEJI OD JARA 2022

Plánovaná výstavba BYTOVÝCH DOMŮ  
v severní části obce (mezi DEK a ulicí Nová)

## VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

se zastupiteli obce

středa 8.12.2021 od 17 hod. na sále OÚ



### Legenda

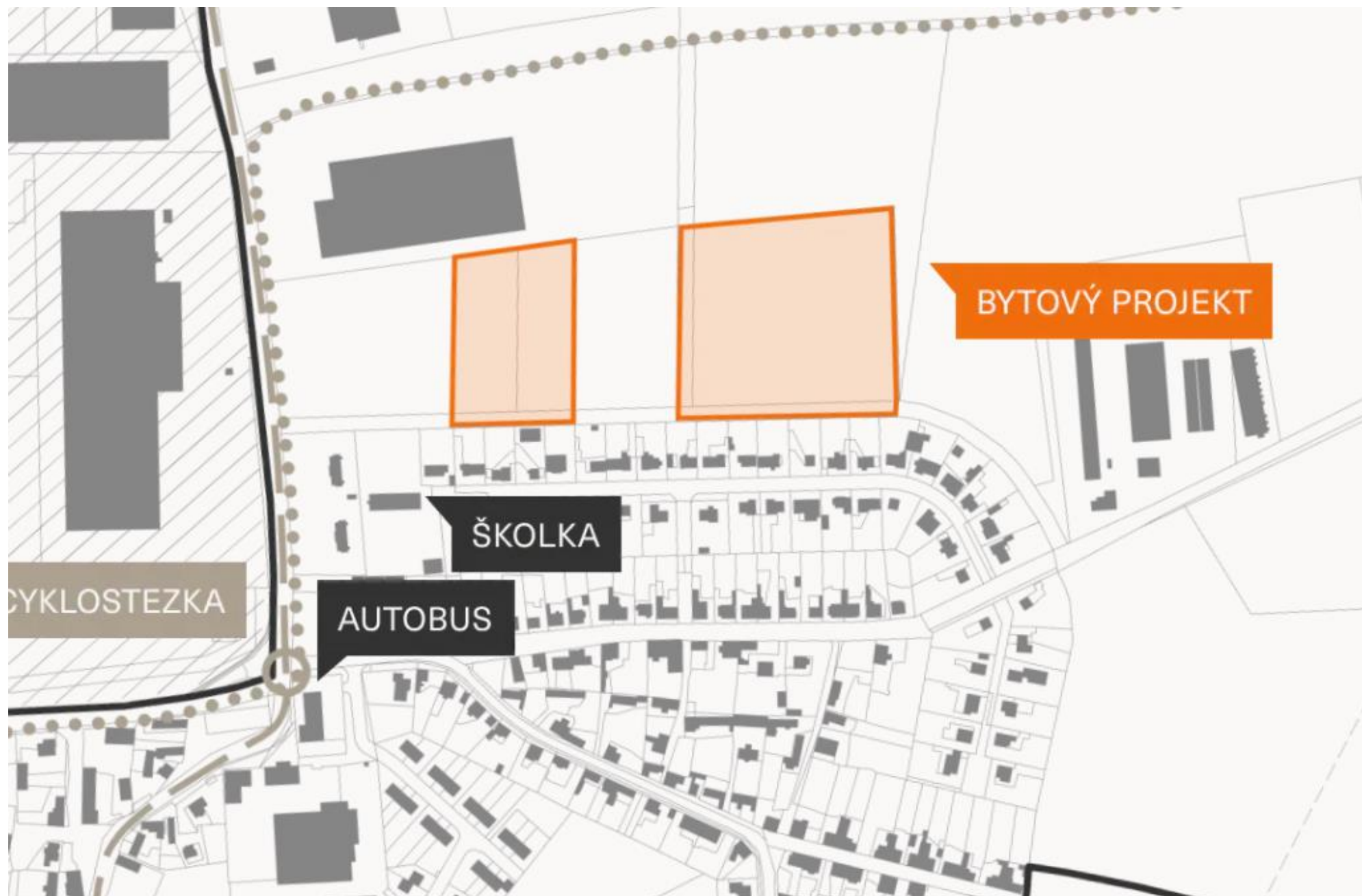
- Hranice řešeného území
- Zastavěné území k 31.03.2020
- Zastavitelné plochy
- Plochy přestavby
- Plochy změn v krajině

### PŘEKRYVNÁ ZNAČENÍ

- Koridory dopravní infrastruktury vymezené územním plánem
- Koridory dopravní infrastruktury z nadřazené dokumentace

### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- FUNKČNÍ**
- Regionální biokoridor



BYTOVÝ PROJEKT

ŠKOLKA

AUTOBUS

CYKLOSTEZKA

## I. fáze



HNÍZDO I  
počet domů: 4  
počet bytů: 48  
0,000 = 395,990 mmm

HNÍZDO III  
počet domů: 4  
počet bytů: 36  
0,000 = 395,440 mmm

## II. fáze



HNÍZDO II  
počet domů: 4  
počet bytů: 55  
0,000 = 395,990 mmm

HNÍZDO V  
počet domů: 5  
počet bytů: 61  
0,000 = 395,660 mmm



HNÍZDO II  
počet domů: 4  
počet bytů: 55  
0,000 = 395,990 mmm

HNÍZDO V  
počet domů: 5  
počet bytů: 61  
0,000 = 395,660 mmm

na  
ie prvků.



**I. fáze – již v prodeji!!!**

**II. fáze**



DOSTUPNÉ BYDLENÍ

## Třípatrové domy s charakterem RD

Bytové domy se 3 patry a výškou 9 metrů svým menším měřítkem reagují na okolní výstavbu rodinných domů. Tvoří tak citlivý přechod mezi logistickými halami a vesnickou zástavbou.

Záměrem bylo vybudovat místo, kde se lidem dobře žije. Co to ale znamená? Možná to, že jednotlivé složky, které bydlení tvoří, jsou ve vzájemné harmonii. Jedná se především o vazby na stávající prostředí, hustotu zástavby, slunce a světlo nebo pocit soukromí. Ale i sousedství, pocit bezpečí či funkční, racionální a poctivé provedení stavby.

LOKALITA →

**15 minut**

autem od Zličína i letiště

**52**

bytů v nabídce

**2,95 mil. Kč**

startovní cena bytů

**3 ha**

nový park

# PETICE

## Důvody nesouhlasu s výstavbou:

1. Plánovaná výstavba (3 podlažní bytové domy), tak jak je prezentována na webu obce (odkaz na webové stránky projektu [www.novepritocno.cz](http://www.novepritocno.cz)), není v urbanistickém souladu se stávající přílehlou výstavbou (výhradně rodinné domy se zahradami v ulici Nová).
2. Svou naddimenzovaností a koncentrací velkého počtu nových obyvatel v lokalitě bezprostředně přiléhající stávající zástavbě v ulici Nová by realizace projektu „nové přítočno“ zásadním způsobem negativně ovlivnila životní prostředí a soukromí stávajících obyvatel lokality.
3. Neúnosně by se zhoršila dopravní situace v obci, a to zejména v její severní části.
4. Samotnou výstavbou zamýšleného projektu a i následným užíváním nových bytových domů by se v přílehlé obytné lokalitě nepochybně zhoršila kvalita ovzduší, zvýšil hluk, apod.

**Zdůrazňujeme ale, že nejsme proti výstavbě jako takové. Smyslem petice je pouze odvrátit koncepci plánované necitlivé výstavby v rámci stávajícího projektu „nové přítočno“ (komplex bytových domů) a tím zabránit nevratnému znehodnocení kvality bydlení v obci Velké Přítočno.**

# PETICE

## Požadavky na zastupitele obce:

- 1. Aby zamezilo výstavbě** dle projektu „nové přítočno“ tak, jak je prezentován na webu obce (odkaz na webové stránky projektu [www.novepritocno.cz](http://www.novepritocno.cz)) – 3 podlažní bytové domy na pozemcích parc.č. 121/4, 121/5 a 121/82.
- 2. Aby znovu projednali** plánovanou výstavbu v dané lokalitě a umožnili veřejnou diskuzi o podobě projektu „nové přítočno“ s obyvateli dotčené lokality, resp. obyvateli celé obce.
3. Aby stejnou mírou jako zájmy developera (resp. vlastníků pozemků, kde má výstavba probíhat) **brali v úvahu též oprávněné zájmy obyvatel obce.**
4. Aby z možnosti svých pravomocí **přiměli investora ke změně záměru/projektu**, který bude citlivě řešit sporné body, výhrady a připomínky dotčených osob, občanů obce.
- 5. Aby zvážilo konání místního referenda** o budoucím využití území a budoucí výstavbě na pozemcích parc.č. 121/4, 121/5, 121/6 a 121/82.



# PETICE

- **131 podpisů**
- odeslána na OÚ dne 8.11.2021

# PETICE / reakce zastupitelstva (1.12.2021)

Ad1/ Výstavba bytových domů je v souladu s platným územním plánem obce a je koncipována jako komunitní nízkopodlažní bydlení s ohledem na okolní ráz krajiny a současnou výstavbu, která bude oddělena od budoucí komunikace zeleným pasem /stromy/. Vzhledem k tomu, že se budoucí výstavba nachází v lokalitě mezi průmyslovou zónou a stávající zástavbou RD je projekt zpracován architektonickou kanceláří komplexně, v rámci daného území.

Ad2/ Výstavba nijak zásadně neovlivní životní prostředí v obci v negativním slova smyslu. U bytových domů bude vybudován park plný zeleně. V průběhu výstavby nebude obcí projíždět žádná těžká technika. Lokalita bude mít samostatnou komunikaci. Témata vlivu stavby na životního prostředí a celkových hygienických předpisů jsou řešena v rámci stavebních řízení.

# PETICE / reakce zastupitelstva

Ad3/ Dopravní situace v obci se nijak nenavýší. V severní části obce - Nová, Vítězná- se dle předpokladů naopak sníží. Ke snížení dopravní situace také přispěje vybudování nového parkoviště pro mateřskou školku, které bude přístupné z komunikace I/61.

Ad4/ Ovzduší, hluk apod. jsou řešeny v rámci stavebních řízení dle předepsaných norem stanovených zákonem a každý investor je povinen přiložit tato měření k žádosti o vydání příslušných rozhodnutí.

S navýšením počtu obyvatel se do budoucna v řádu cca 7 let samozřejmě počítá. Společně s investorem obec činí kroky v rámci rozšíření mateřské a základní školy tak, abychom zajistili sociální služby v obci na odpovídající úrovni a zvýšili tak životní standart současných i nových občanů.

# INFORMOVANOST OBČANŮ

## ➤ TÉMĚŘ **NULOVÁ** !!!

Žádná zmínka v Obecním zpravodaji, rozhlasem, letáky, ...

## ➤ **V rámci pozvánek na Veřejná zasedání ZO**

Pouze nedostatečně konkretizované projednávané body!

6/2020

10. Projednání porřízení územní studie pro lokality Z28/SV a Z12/BV dle požadavků  
Územního plánu obce

9/2020

7. Územní plán změna č.2 - rozhodnutí o námitkách  
8. Územní plán změna č.2 - vydání  
9. Projednání dohody o partnerství k projektu „ Kladenská drážní cesta“  
10. Projednání zpracované územní studie pro lokality **Z3,Z4,Z5 a Z6**  
11. Projednání zpracované studie sídelní zeleně katastru obce  
12. Projednání Smlouvy o vybudování nové nebo úpravě stávající veřejné dopravní  
nebo technické infrastruktury se společností **BUPA VP s.r.o.**

# INFORMOVANOST OBČANŮ

## Zpráva Velkého Přitochna

Číslo 1/2014

Rád bych Vám ještě podal informaci o lokalitě pod novou výstavbou. Dostaly se ke mně nepravdivé zprávy o chystané výstavbě a chtěl bych tuto „fámu“ uvést na pravou míru. Skutečně nás oslovili zástupci některých vlastníků s žádostí o možnost vytvořit v této lokalitě nízkopodlažní bydlení formou jednodomků, dvojdomků a trojdomků. Tento projekt jsme prostudovali a z důvodu několika pro nás nesrozumitelných údajů jsme

investory požádali o upřesnění jejich návrhu. V současné době je tedy tento projekt ze strany možného investora pouze ve stavu studie území. **K tomuto bych chtěl ještě říci, že se snažíme nijak nenarušit ráz a vzhled obce a zároveň chceme předejít problémům, které vznikly v minulých letech při výstavbě nové ulice Ve Stráni, kde bohužel řešíme podceněné problémy dodnes. Pokud tento projekt bude aktuální a výstavba by se někdy do budoucna realizovala, rozhodně bychom se snažili zabránit snížení kvality bydlení občanů v okolí tohoto projektu.**



# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

## (aktuální znění)

### F – Stanovení podmínek pro využití ploch...

---

#### **SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- bytové domy
- obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- sportoviště, pokud zastavěná/zpevněná plocha nepřevyší 3000 m<sup>2</sup>
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- výstavba řadových domů a viladomů

# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

## (aktuální znění)

### F – Stanovení podmínek pro využití ploch...

#### Podmínky využití a prostorového uspořádání:

- zástavba pozemními objekty bude plně respektovat urbanistickou strukturu okolní zástavby a výšku sousedních objektů
- velikost pozemků pro rodinné domy:
  - pozemky o výměře 450–600 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 40%, min. plocha zeleně – 30%
  - pozemky o výměře nad 600 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 30%, min. plocha zeleně – 30%
- maximální podlažnost:  
1 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží, 3 nadzemní podlaží s plochou střechou nebo 1 - 2 nadzemní podlaží a podkroví
- regulativy pro bytové domy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby:
  - max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 45 %
  - umístění ploch zeleně v rozsahu plochy minimálně – 30 %
- max. výška staveb – 10 m
- při dostavbě stavebních mezer respektovat stavební čáru a strukturu okolní stávající zástavby
- parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na vlastních pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

## (aktuální znění)

### B – Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- ROZVOJ BYDLENÍ

---

~~Koncepce nárůstu počtu obyvatel z platného územního plánu z roku 2005 o 350 obyvatel byla nyní v novém územním plánu redukována.~~ Původně stabilizované a dosud nezastavěné plochy byly přehodnoceny a částečně převzaty do nového územního plánu, dále byly definovány nové zastavitelné plochy, a to tak, aby v obci byl zachován její rozvolněný venkovský charakter. **Rozvoj přírůstku bytů se navrhuje převažující formou individuální výstavby rodinných domů.**



# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

## (aktuální znění)

### C – Urbanistická koncepce, ...

#### **C1. ŘEŠENÍ KONCEPCE**

---

- Rozvoj bydlení v obci se navrhuje jak formou dostavby rodinných domků na volných pozemcích uvnitř území, tak v místech navazujících na stávající zástavbu a dále se navrhuje rozšíření zastavitelného území na západě území obce.



# Nové Přítočno -

???

2. ETAPA \* V PRODEJI OD JARA 2022

**Další připomínky/názory  
Diskuse**

**Možná řešení ??? Další kroky ???**