

Zápis z 19. jednání Komise pro rozvoj města a komunitní plánování
ze dne 07.08.2025 konané na Radnici v Jeseníku

Přítomní: Kamil Kavka (předseda komise) - přítomen
Pavel Rušar (člen komise) – online
Tereza Vodáková (člen komise) – přítomna
Petra Malá (člen komise) – omluvena
Jan Kropáč (člen komise) - přítomen
Tomáš Vlazlo (garant komise) - omluven

Hosté: Markéta Bartáková (OSR)
David Zatloukal (architekt)
Jiří Uher (OIM)

Program jednání:

1. Zahájení (Kavka)
2. Diskuze k „Dostupnému bydlení Dukelská, Vrchlického“ (Uher)
3. Závěr

1. Zahájení (Kavka)

Na úvod Kamil Kavka přivítal všechny členy komise a hosty. Konstatoval, že komise je usnášeníschopná, v počtu 4 členů.

Poté Komise přistoupila ke schválení návrhu programu jednání.

Návrh na usnesení:

Komise pro rozvoj města a komunitní plánování schvaluje program 19. jednání Komise pro rozvoj města a komunitní plánování ze dne 07.08.2025.

Hlasování:

Pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

Program Komise byl schválen.

Hosté

Dle čl. 5 odst. 4 Jednacího řádu komisí Rady města Jeseník, musí Komise vyslovit souhlas s příp. účastí dalších osob na jednání s výjimkou členů zastupitelstva města.

Návrh na usnesení:

Komise pro rozvoj města a komunitní plánování vyslovuje souhlas s účastí Markéty Bartákové, Davida Zatloukala a Jiřího Uhera na 19. jednání Komise pro rozvoj města a komunitní plánování dne 07.08.2025.

Hlasování:

Pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

Komise odsouhlasila účast hostů.

2. Diskuze k „Dostupnému bydlení Dukelská, Vrchlického“ (Zatloukal)

Na předchozím jednání komise byl městským architektem představen tento projekt. Usnesení předložené v komisi nebylo přijato, pan komisař Jan Kropáč měl zásadní dotazy k energetické náročnosti a soběstačnosti budovy, na které městský architekt ani pozvaní hosté neuměli kvalifikovaně odpovědět. Přizvaní účastníci nebyli připraveni na dotazy tak technického charakteru, které zachází do hloubky projektu. Proto byly dotazy zaslány tajemníkem komise na vedoucího odboru investic a majetku pana Ing. Jiřího Uhera. Odpovědi byly dále zaslány komisařům, s požadavkem na společné jednání k odborné diskuzi, jelikož se jedná o složité a odborné téma.

Vznesené dotazy včetně odpovědí:

- **Dotaz k parkovacím místům na elektroauta** - Budou uvnitř nebo venku? Hasiči mají přísné podmínky pro tato místa v garážích, která jsou nad normy. V Německu stačí třeba 3,5 m, v ČR musí být 4 m. -> *Právě z důvodu problematiky elektromobily v podzemních garážích jsou místa pro elektromobilitu uvažována jako venkovní.*
- **Jaká bude cena nájemného?** -> *Cena nájemného je kalkulována ve finančním modelu, který byl součástí žádosti o dotaci, nájemné bude v místě a čase obvyklé, nejedná se o nájemné sociální.*
- **Ve kterém roce se počítá realizace, až v roce 2030?** -> *Bude záležet na mnoha faktorech, od výzvy poskytovatele dotace, po finanční situaci města, po povolení záměru stavebním úřadem, atd. Nicméně důležité je spíše, kdy bude žádáno o povolení záměru, toto by mělo proběhnout do konce roku 2026, tj. na záměr bude nahlíženo legislativou platnou v roce 2026.*
- **Energetická soběstačnost budovy** - Jak je nastavena energetická náročnost bytového domu a jeho soběstačnost, kterou **stanovuje platná legislativa EU** (nulová energetická náročnost budov, nulové emise). Směrnice stanovuje požadavky na energetiku v domech v roce 2030, 2040 a 2050. V ČR zatím nebyla legislativně přijata, ale EU stanovuje energetické požadavky na veřejné budovy **už od 1.1.2028**. Pan Dvořák požádal, aby se toto prověřilo, jestli naplňujeme legislativu EU. Viz zápis z 18. jednání komise. -> *Zde je právě potřeba to vidět ve dvou poměrně složitých rovinách, které jsou zmíněny:*
 - *Energetická náročnost budovy – budova bude navržena v souladu se zákonem 406/2000 Sb., vyhláškou 264/2020 Sb., ČSN 730540-2:2011 jako budova s téměř nulovou spotřebou energie. Počítám s rekuperací, FVE, energeticky ten dům bude pecka, ale viz níže*
 - *ZEB - (Zero-emission building) – původně byla ambice jít na standard ZEB, nicméně zde jde o rovinu bezemisních zdrojů, tj. plynové zdroje, což je i nedaleká kotelná CZT zde neobstojí. Dále je potřeba plnit zásady DNSH, které dnes emisní zdroje nedoporučují. Řeší se se SFPI a MMR. Nicméně energetické požadavky po roce 2028 není potřeba nyní plnit.*

Vedoucí OIM, představil komisi historii vzniku studie.

Diskuze:

Uher - Nájemné je stanovené v místě a čase obvyklé cca 185 Kč/m².

Zhotovení projektové dokumentace bude vycházet z podmínek poskytovatele dotace na PD (aktuálně probíhá VŘ na zpracovatele PD), nyní vše zpracované ve studii. Splňuje tedy přísná energetická a emisní kritéria. Environmentálně i energeticky přísná. Tato všechna kritéria jsou zakomponována do zadávacích podmínek pro výběr projektanta. Budova počítá dále s: venkovní žaluzie (jižní, západní a východní strana), zelená střecha, materiály s min. odrazivosti. Projekt je od samého počátku nastaven přesně energeticky a environmentálně.

Kritéria jsou závazkově zapodmínkována pro výběr projektanta a všechna kritéria musí převzít (materiálová, ekologická, kvalita vnitřního prostředí, kritéria na filtry v rekuperaci a akustický komfort, koncentrace radonu, aj.).

Energetika - objekt vybaven plně rekuperačním systémem, plně fotovoltaickým systémem, velmi dobře řešen z hlediska tepelné techniky, bez tepelných mostů, počítá se s tím, že bude napojen na centrální zdroj tepla.

Kropáč - Rekuperaci jsem ve studii neviděl.

Uher - Je potřeba si uvědomit, že toto je studie a ta nemá šanci a ani ambici řešit projekt podrobně. Na základě studie se bude zpracovávat projektová dokumentace pro povolení záměru a projektová dokumentace pro provedení stavby. Zde už bude muset projektant toto vše řešit podrobně.

Energetický standard - Pasivní domy - nejsou zakotveny v českých normách. Projekt bude nastaven právě na tyto parametry. "Pasivní domy" jsou nad "domy s téměř nulovou spotřebou". Nad pasivními domy jsou následně "energeticky plusové domy", což je mírný luxus. Zároveň je nutné si uvědomit, že s vyššími energetickými nároky roste i cena celé investice. Proto je důležité si uvědomit, že zde nejde o developerskou výstavbu, ale jedná se o nájemní bydlení. Neděláme to na prodej. Energetika je tedy nastavena velice přísně.

Kropáč - podle mě se budou muset zmenšovat byty, jelikož jsem to ve výkresech neviděl, tím pádem se určitě zvedne cena i nájmu.

Uher - opatření nebudou mít vliv na m² bytu. Rekuperace bude v suterénu dále bude jen rozvod, nemělo by mít dopad na dispoziční provedení. Studie, která Vám byla minule předložena byla ještě konceptem, a byla dopracována. V mezidobí byly tyto kroky dopracovány. Studie má pouze svoji maximální úroveň podrobnosti, dále bude zpracována projektová dokumentace. V současné době se vyhlašuje výběrové řízení na projektanta, bude plnohodnotně zpracována v "BIM" modelu.

Kropáč - šlo mi o rekuperaci a spotřebu energie.

Uher - bez rekuperace to nejde ani za stávajících podmínek. Dnes není možné řešit bez rekuperace. Součástí bude fotovoltaika i sdílená energetika. V suterénu bude strojovna nebo technologická místnost, dispozice se mohou měnit, ale ne s dopadem na energetická opatření. Dům je pojat ve standardu 21. století. Studie řeší dva domy, a součástí projektové dokumentace bude jen jeden dům.

Bartáková - jak dopadlo parkování?

Uher - 1:1 řešil starý stavební zákon, novela stavebního zákona nově řeší 1:0,5 parkovacího stání. U 40 bytů by nám stačilo 20 míst pro parkování. Velká města to řeší 1:2 stání, s tím že dělají potenciál na parkování, nebo tím řeší nedostatek místa. Nechceme jít podle novely ani extrémem, ale středem 1:1. Tématem je podzemní parkování. Nejlevnější je udělat parkování na terénu. Využili jsme parkování v parteru budovy. Podzemní parkování je velmi drahá záležitost cca 1 mil na jedno parkovací místo. Navržené řešení využívá místo částečně v parteru budovy (25) a částečně (15) na terénu. Na elektromobily také cílíme, tato parkovací místa budou před objektem.

Dále jsme se drželi standardu na výstavbu bytových domů, které má pouze město Praha. Standard je nastaven velice přísně, z hlediska vybavenosti a ekonomiky. Drželi jsme se tedy toho dokumentu (nastavuje velikost bytů, poměr mezi bytovými jednotkami, ekonomiku z hlediska využitelnosti podlahových ploch, aj.). Budova je tak ekonomicky proveditelná.

Kavka - EU tlačí nějaké standardy, ty u nás ještě nejsou tedy platné.

Uher - pasivní dům na který cílíme, má být právě stanoven v předpisech vycházejících z předpisů EU, a my na něj cílíme. Energeticky už nevíme co vylepšit, možná tepelná čerpadla. Jinak máme všechny požadavky. V současné chvíli předpokládáme napojení na CZT, a čeká nás dekarbonizace.

Architekt - studie byla od minulé komise ještě dopracována (parčík, prosvětlení druhé budovy, materiální řešení,...) Chtěl bych také zmínit, že je velmi nadstandardně zpracována. V této fázi je to maximum, co se dá zpracovat, zbytek už bude v navazující části.

Všechny otázky byly zodpovězeny a vysvětleny.

Návrh na usnesení:

Komise pro rozvoj města a komunitní plánování doporučuje Radě města Jeseník pokračovat v přípravě projektu výstavby bytových domů v lokalitě Vrchlického dle architektonické studie A2 Architekti, s.r.o., a to včetně zajištění dalších stupňů projektové dokumentace a příslušných projednání.

Hlasování:

Pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

Návrh usnesení byl přijat.

3. Závěr

Termín dalšího setkání

9.9.2025

Stanovení dalších termínů

8.10., 12.11., 17.12.

Termíny RM 2025:

8. 9., 22. 9., 6. 10., 20. 10., 27. 10., 10. 11., 24. 11., 8. 12.

Termíny ZM 2025

18. 9., 6. 11., 18. 12.

Termíny dopravní komise

10.9., 22.10., 3.12.

Komise byla ukončena, komisařům bylo poděkováno za účast.

Příští jednání komise 9.9.2025

Zapsala: Ing. Martina Pavlátková - tajemník Komise

Ověřil: Kamil Kavka - předseda Komise