

Zápis z 18. jednání Komise pro rozvoj města a komunitní plánování
ze dne 25.06.2025 konané na Radnici v Jeseníku

Přítomní: Kamil Kavka (předseda komise) - přítomen
Pavel Rušar (člen komise) – omluven
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)
David Dvořák (zastupitel)

Program jednání:

1. Zahájení (Kavka)
2. Schválení zápisu Komise 17/2025 (Vlazlo)
3. Dostupné bydlení Dukelská, Vrchlického (Zatloukal)
4. Aktuality
5. Úkoly
6. Závěr

1. Zahájení (Kavka)

Na úvod Kamil Kavka přivítal všechny členy komise a hosty. Konstatoval, že komise je usnášeníschopná, v počtu 3 členů.

Poté Komise přistoupila ke schválení návrhu programu jednání.

Návrh na usnesení:

Komise pro rozvoj města a komunitní plánování schvaluje program 18. jednání Komise pro rozvoj města a komunitní plánování ze dne 25.06.2025.

Hlasování:

Pro: 3 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 a Davida Zatloukala na 18. jednání Komise pro rozvoj města a komunitní plánování dne 24.06.2025.

Hlasování:

Pro: 3 proti: 0 zdržel se: 0

Komise odsouhlasila účast hostů.

2. Schválení zápisu Komise 17/2025 (Bartáková)

Rada města vzala zápis na vědomí.

Paní starostka zdůraznila, aby se prosadilo alespoň to, co vyplynulo z participativního rozpočtu. Není však ještě jasné jak to bude probíhat dále.

Rada nesouhlasila s komunikací s odborníkem na vizuální smog. Budeme v tomto pokračovat později.

3. Dostupné bydlení Dukelská, Vrchlického (Zatloukal)

Předmětem projednání je architektonická studie, jejímž cílem je návrh nové bytové výstavby v lokalitě mezi ulicemi Dukelská a Vrchlického. Studie zpracovaná společností A2 Architekti, s.r.o. prověřuje územní a technické možnosti zástavby městských pozemků s cílem realizovat dva nájemní bytové domy ve vlastnictví města Jeseník.

Záměr vychází z potřeby navýšení kapacity dostupného nájemního bydlení pro obyvatele města. Výsledkem je návrh dvou bytových domů označených jako Objekt A (40 bytových jednotek) a Objekt B (56 bytových jednotek), které nabídnou různé velikostní dispozice od 1+kk po 4+kk (nejvíce zastoupeny jsou 2+kk), a to s důrazem na kvalitu, variabilitu a dostupnost.

Studie rovněž rámcově řeší úpravu širšího území – navrhuje úpravy stávajících komunikací, rozšíření parkovacích kapacit a vznik kvalitního veřejného prostoru pro pobyt obyvatel. Urbanisticko-architektonické řešení reaguje na charakter okolní zástavby a doplňuje uliční prostor přilehlých ulic. Výstavba je navržena ve dvou etapách – nejprve objekt A, následně objekt B.

Studie je plně v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a nevyžaduje udělení žádných výjimek. Lokalita disponuje velmi dobrými podmínkami pro napojení navržených objektů na stávající technickou infrastrukturu. Oba bytové domy jsou navrženy jako bezbariérové, přičemž součástí návrhu jsou i byty uzpůsobené pro osoby se sníženou schopností pohybu.

V loňském roce byla vypsaná výzva na finanční podporu přípravy projektů dostupného bydlení ([odkaz zde](#)), této výzvy jsme využili a podali žádost o dotaci na přípravu tohoto projektu. V žádosti jsme uspěli.

Dům je využit na maximum, tak aby byl plně využitelný s co nejmenší obestavěnou plochou. Urbanistické řešení je řešeno. Koncept jednoduchý, objekty uzavírají vnitroblok. Vznikne zelený veřejný prostor. Domy budou zasazeny do terénu, ve spodních částech tak budou parkovací prostory. Mělo by vycházet cca 1 parkovací místo na byt.

Ze studie se vypracuje následně projektová dokumentace. Studie je tak výchozím podkladem. Studie je propracovaná tak, aby byla reálná.

Diskuze:

Bartáková - Nyní se bude připravovat jeden objekt, který je blíž ulici Dukelská s cca 45 byty. Je schválena dotace na projektovou dokumentaci. Vláda podporuje dostupné bydlení, cena nájemného

nesmí být vyšší než tržní nájemné. Nebude se jednat o sociální bydlení. Následně je v plánu podání žádosti o dotaci na realizaci bytového domu.

Kropáč - Jaké bude nájemné?

Vodáková - cena je určité za m².

Bartáková - Zjistíme kolik bude nájemné.

Kropáč - Není uvedeno jestli bude dům sám vyrábět energii, které jsou stanoveny od roku 2030 směrnici EU. Čeká se, až tyto požadavky zapracuje vláda do našich směrnic. Domy si musí vyrábět energii sami. Nevíme, kdy vydá vláda nějaké směrnici, které bude reflektovat směrnici EU. Počítá se tedy s těmito požadavky? Nebo jste to tam nedali, protože se to stihne?

Architekt - V rámci dotace musely být splněny určité nároky. A studie se připravuje přesně podle požadavků dotace. Nejsou zahrnuty nejspíše všechny požadavky udržitelné energetiky. Pokud bychom dali úplně všechny možné technologie, tak se potom cena realizačních nákladů zvětšuje, což se potom propisuje do výšky nájmu. Proto se dalo to co je opravdu potřebné, účelné. Počítá se určitě se solárními panely, napojení na teplovod je řešen.

Kropáč - Další požadavky EU směrnic jsou, že od 2040 bez rekuperace nepůjde nic postavit. Domy si energii musí vyrobit sami, musí být solární panely, které odpovídají kapacitě ztrátám domu, a to jsem se nikde nedočel. Aby nedošlo k tomu, že vláda adaptuje směrnice EU, a projektanti už to do projektu nedokážou překlomit. Když postavíme v roce 29 dům, ale v roce 2030, už tyto podmínky nebude splňovat.

Bartáková - Myslím, že se s tím určitě počítalo.

Kropáč - Není to tam nikde vyčísleno. Nemůže být pro splnění podmínek jen rekuperace, musí být rekuperace s něčím a musí být vyčísleno, kolik rekuperace ušetří, kolik si dům vyrobí energie a jestli spadá do ranku 2030, 2040 nebo 2050. Aby se pak neřeklo, že dům nesplňuje dotaci na vybudování, protože nebude mít parametry o své vyrobitelné energii, aby nás to nedohnalo v budoucnu.

Dvořák - Mělo by se to tedy prověřit směrnice EU, aby dům splňovat legislativu, která bude povinná. Je rozdíl mezi podmínkami dotace (stávající stav) a proces přípravy EPBD IV (energetická náročnost budov), povinnosti jsou velmi ambiciózní, pokud by dostavba spadla do období, kdy bude tato legislativa povinná. Kritéria taxonomie EU, které mohou mít vliv na otázku financování, pokud bude financován z úvěru, tak zde může být rozdíl. Je to na zvážení. Energetická účinnost bude určitě povinná. Je potřebné to prověřit z i z hlediska doby realizace a z hlediska provozu. Pokud by se uvažovalo o DesingBuildu, což může být problém z hlediska rozdělení dotace, nabízím pomoc, mám s tímto zkušenosti, rád se zapojím do nastavení výběrového řízení.

Kropáč - Neviděl jsem místa pro parkovací místa 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.

Architekt - Je to jenom studie, když se obecně plánují tyto kapacity, počítá se většinou s přípojkami. Neznám požadavky na potřebnost stání zde.

Bartáková - Na každých 10 parkovacích míst musí být jedno místo, musí být el. přípojka nachystaná.

Kropáč - Norma to vyžaduje, ale aby za 20 let... Budujeme budoucnost. Jde o to se připravit se na to, že budoucnost bude jiná.

Vodáková - Předpokládá se prodej bytů? Nebo to bude čistě nájemní bydlení

Bartáková - Je stanovena udržitelnost 20 let nebo po dobu splácení úvěru. Může se nad tím uvažovat až po udržitelnosti.

Kavka - Je součástí tohoto záměru i nějaká analýza realitního trhu, tj. zda a jaké typy (dispozice) bytů v Jeseníku vlastně chybí?

Bartáková - Není udělána jednoznačná analýza, ale máme dotazníky, analytickou část ze strategického plánu a různé participační aktivity, ze kterých jasně vyplývá, že v Jeseníkům chybí byty. Bydlení je vždy na prvních místech v šetřeních. Nabídka neodpovídá poptávce. Byty jsou v zoufalém stavu, když je byt opraven tak příslušenství, společné prostory jsou zastaralé, nevyhovující a najít pěkný moderní byt s moderními společnými prostory, atd. je nereálné.

Kavka - S tím to naprosto souhlasím.

Bartáková - Před podáním žádosti o dotaci proběhla schůzka se zastupitelstvem, kdy se nastínil celý proces 20-30 let dopředu, protože je to dlouhodobá záležitost, a shodli se na tom, že do toho procesu můžeme jít.

Vodáková - Realizace se počítá až v roce 2030?

Bartáková - Nyní se bude zpracovávat PD, nevím jak dlouho. Po PD se prověří, zda bude vypsání žádosti na realizaci dostupného bydlení.

Kavka - Model přidělování bytů - probírá se, pamatuje se na to?

Bartáková - Záměrem je upřednostnit místní - chceme jít tímto směrem. Je to ale těžko realizovatelné, protože to může být bráno jako diskriminace ostatních. Obec nemá na to nástroje, ale chceme tímto směrem jít.

Kavka - Dotazovat obce, kde to řeší (s byty či pozemky). Nevím, jestli to bylo právně neprůstřelné, ale Bělá p. Pradědem prodávala parcely tímto způsobem.

Bartáková - Na investiční komisi se hodně řešilo parkování - oba domy budou mít parkování pod domy. Hovořilo se o parkovišti u Alberta, které patří městu.

Architekt - Parkování bude pod domem u obou domů, takže by nemuseli využívat okolní parkoviště. Praxe bude ale asi jiná. Parkování by mělo být dostatek, pokud ale uvažujeme o tom, že každý byt bude mít jedno auto.

Kropáč - To že je umožněno parkoviště v domě, má být v ceně bytu, nebude to určitě zdarma. V Brně to funguje tak, že si parkování musí zaplatit zvlášť.

Architekt - Nevíme, zda by o tuto variantu měl někdo zájem. V Jeseníku je jiná kupní síla. I kdyby se místo prodávalo, jsme v řádech statisíců, není to levná záležitost.

Kavka - Není nezbytnost, aby bylo parkování automaticky k bytu?

Architekt - Je to podle stavebního zákona, nově je to podle plochy domu. Dříve to vycházelo 1:1, vstupuje do toho mnoho parametrů, teď je to 1:½.

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:2 proti: 0 zdržel se: 1

Návrh usnesení nebyl přijat.

Následná diskuze:

Kropáč - bez podmínek stanovených v směrnici EU, která mají být požadovány od roku 2030, bych byl velice opatrný cokoliv projektovat. Kdyby se studie doupravila, aby se doplnila o tyto věci, tak bych s tím souhlasil.

Bartáková - v žádosti o dotaci byla kritéria DNSH, která se musí dodržet, abychom dotaci dostali, proto si myslím, že se na to dbalo. Dotaci jsme dostali a předpokládám, že se tyto věci budou řešit až při zpracování projektové dokumentace. Nejsem si jistá, do jaké míry by studie měla implementovat environmentální požadavky dopodrobna. Předpokládám, že nyní je to o usazení v lokalitě, kubatuře, počtu bytů a o nasměrování bytů. Nemyslím si, že studie musí řešit dopodrobna, kolik má být solárních panelů a kolik Kwh vyrobí.

Kropáč - Pokud se zavážeme, jak budou byty vypadat a nebudou akceptovat vedení vzduchotechniky, panely, odstup od průchodů oken. Dnes je dáno kolik bude potřebovat energie a energie musí odpovídat tomu, kolik panelů tam musí být v roce 2030 a kolik 2040. Dál jsou další stupňující požadavky.

Dvořák - Kritéria DNSH jsou převzaty z Taxonomie EU, ta směrnice o náročnosti budov bude možná příští rok - není ještě ani v podobě legislativního záměru, možná se posune směrnice EU. Pro veřejné budovy už by měla být tato povinnost už od 1.1.2028. Nejsem schopen říci, jestli to už musí být zapracováno ve studii. Myslím, že kdyby to bylo přes DesignBuild, tak je to to, s čím se musí poprat ti uchazeči, jak to nejlépe provést, může to být stanoveno hodnotícím kritériem v soutěži. Je to věc, na kterou by se nemělo zapomenout, vzhledem k tomu že realizace spadne do více let.

Architekt - Není stanoveno jak by přesně měla studie vypadat - může být jednoduchá, může být v úrovni i projektové dokumentace. Čím víc bude řešeno věcí ve studii tím líp i pro projekt. Nejsem si jistý, zda zadáním studie bylo počítání energetické náročnosti budovy, měli by to dělat pravděpodobně projektanti. Myslím, že se snažili dát co nejvíce solárních panelů na rovné střechy. Pokud by soláry nestačily, muselo by se počítat s umístění v blízkém okolí. Muselo by se řešit další řešení, určitě ne ale na fasádu, spíše v blízkém okolí.

Kropáč - jde mi o to, aby se tyto připomínky zohlednily. Udělá se výpočet, a pak se přijde na to, že se tam musí být rekuperace, a projektant řekne, že rekuperace potřebuje takovouhle šachtu, ale ta už se tam nemusí vlézt. Aby se předešlo i tomu, že je málo solárních panelů a musí se uchytit do fasády. Aby se eliminovaly problémy v budoucnu.

Architekt - určitě nějaké výpočty studie obsahuje, ale nejsem si jistý, zda je splňuje požadavky od roku 2030. Nečekal jsem až takto technické dotazy.

Bartáková - Chtěli jsme představit projekt v obecné rovině, a nečekali jsme tyto dotazy, proto jsme na ně nemohli mít připravené odpovědi.

Kropáč - nějaká energie/výpočty tam jsou, ale podle mého výpočtu nedostačující. Udělat větší zateplení, je málo solárních panelů...

Je velká otázka do jaké míry by měla architektonická studie počítat s environmentálními požadavky.

Komise proto doporučuje doplnit environmentální požadavky směrnice EU stanovené pro rok 2030 (výpočet), dále doporučují při udělování bytů upřednostnit místní rezidenty, a dále doporučují volit cestu formou DesignBuild.

4. Aktuality

Realizace úprav veřejného prostoru u kostela - nešťastné načasování TSJ. Přejít nebyl součástí první fáze, je součástí další etapy. Přejít nešel jen tak nakreslit v rámci taktického urbanismu a nebyl ani součástí první fáze. Je součástí až druhé fáze realizace, musí se vyprojektovat, není to jednoduché. Třetí fáze bude realizace prostoru u bývalého Autohobby. Půl roku bude zkušební fáze. Sbíráme připomínky, odstranili se nějaké sloupky, posunuly se lavičky, odpadkové koše. Doufáme, že to bude do budoucna trvalé řešení.

Architekt upozorňoval, že mnoho lidí tuto akci nepochopí. **Barevnost byla volena proto, aby to bylo viditelné pro řidiče, není to trvalé řešení. Je důležité** sbírat nyní podněty do budoucna. Chodník určitě nebude do budoucna barevný, ale např. žula, tak jako Proluka u tržnice. Barevnost je pro pochopení řidiči.

Obec přátelská rodině a seniorům - vyhráli jsme 1. místo v celostátní dotační soutěži MPSV, mezi 22 obcemi. Soutěž každoročně oceňuje města, která se snaží podporovat aktivity rodin a seniorů.

5. Úkoly

Termín dalšího setkání:

3.9.2025 od 15:00

Stanovení dalších termínů

8.10., 12.11., 17.12.

Termíny RM 2025:

7. 7., 28. 7., 18. 8., 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.

6. Závěr

Komise byla ukončena, komisařům bylo poděkováno za účast.

Příští jednání komise 3.9.2025

Zapsala: Ing. Martina Pavlátková - tajemník Komise

Ověřil: Kamil Kavka - předseda Komise