

Zápis č.9

ze 9. zasedání (3. zasedání Investičního výboru v roce 2020), které se konalo ve dnech 02-06.11.2020 korespondenční formou.

Přítomni: Ing. PhD. Michal Mudra, Ing. Jiří Švub, Ing. Václav Urban, Petr Malý, Ing. Pavel Perutka
Tajemník: Ing. Jiří Uher

Omluveni: -

Členové výboru schválili program jednání.

Program:

1. Bytová výstavba ul. Dukelská, Vrchlického

Investiční výbor na svém zasedání dne 09.10.2019 přijal toto usnesení:

Usnesení: Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě záměru zveřejnění pozemků v lokalitě Dukelská za účelem výstavby polyfunkčního objektu či objektů s převahou prostor pro bydlení.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

Následně byly základní podmínky finalizovány a záměr byl zveřejněn na webových stránkách města Jeseník a v tiskovinách. Na začátku r. 2020 byla vytvořena databáze developerských a realitních společností, na které byl adresně zaslán odkaz na nabízené pozemky pro výstavbu v lokalitách Dukelská a Vrchlického a lokalita Raisova.

<https://www.jesenik.org/cz/mesto-a-mestsky-urad/487-pozemky-pro-vystavbu.html>

I přes nepříznivou dobu COVID - 19 a nejistotu, která tato doba přináší, se v průběhu roku závazně ucházejí o stavební pozemky na ul. Dukelská – Vrchlického 3 společnosti, tedy o pozemky určené k řešení bytové výstavby je ve městě Jeseník zájem. Se dvěma subjekty již proběhlo osobní setkání s vedením města a byl potvrzen jejich zájem o výstavbu ve městě. Lokalita Raisova zůstala prozatím bez zájmu developerů.

Toto zjištění je tedy zásadním zjištěním a v případě závazného zájmu o prodej a výstavbu BD tak může město Jeseník dále přistoupit ke zpracování detailních architektonicko – urbanistických a smluvně právních podmínek.

Na základě projednání těchto skutečností s vedením města byly sestaveny dvě pracovní skupiny. Jedna řeší a nastavuje architektonicko – urbanistické limity a hranice v území (Arch. T. Pejpek, Ing. Kašparová, Ing. Uher, vedení), druhá by měla koncipovat smluvně – právní proces prodeje pozemků a nastavení procesů z pohledu zákona o obcích (právnický města, zástupce oddělení majetku, vedení).

Společně s architektem města Arch. T. Pejpkem jsme spolupracovali na architektonicko – urbanistickém návrhu zadání = údaje o investičním záměru uchazeče, který popisuje potřeby města a definuje klíčové požadavky na návrh uchazeče a rozsah jeho nabídky. Tímto město Jeseník zajistí své potřeby ve vazbě na okolí zástavby a definuje jednotné zadávací podmínky pro všechny zájemce. Tato definice musí vzniknout, jelikož limity stanovené zde v územním plánu jsou až příliš obecné a nemohou zajistit potřeby města a jednotné zadání. Dále jsou definovány hranice stavebních pozemků a hranice řešeného území pro zpracovatele urbanistické studie, která bude dle zadávacích podmínek nutnou přílohou při zveřejnění záměru prodat pozemky. Zároveň je nastaven rozsah pro uchazeče v odstavci údaje o investičním záměru, kde uchazeč vyplní základní objemové, finanční či časové

ukazatele svého návrhu tak, aby v případě několika nabídek uchazečů mohlo město Jeseník tyto porovnat a zvolit pro něj nejvýhodnější nabídku. Cílem nastavení je nastavit podmínky přijatelné pro potřeby města Jeseník, ale nikoliv zase příliš konkrétně, aby nelimitovaly případné uchazeče v architektonickém návrhu svého záměru. Architektonický návrh pak dále ovlivňuje i finanční rámec celého záměru.

Území jako takové a jeho zastavitelný rozsah není nikde definován, z tohoto důvodu vznikla Příloha č.1 – Hranice řešeného území, která předběžně definuje limity a hranice v území závazné pro zpracovatele návrhu. Jelikož by měl zájemce (zpracovatel studie) řešit i veřejný prostor, nejen tedy uliční prostor, bylo mu zapotřebí nastavit možné limity zásahu i s ohledem na okolní zastavitelné pozemky, které leží v blízkosti stavebních pozemků a můžou být využity pro potřeby záměru (parkovací plochy, zeleň, dětská hřiště, atd...)

Na smluvně – právním procesu prodeje pozemků se stále pracuje, materiál bude po vytvoření i těchto podmínek jako celek předložen k projednání zastupitelstvu.

Návrh usnesení:

- 1) Investiční výbor schvaluje urbanisticko – architektonické požadavky města Jeseník na návrh uchazeče a rozsah nabídky uchazeče o výstavbu polyfunkčního objektu či objektů s převahou prostor pro bydlení v lokalitě ul. Dukelská a Vrchlického.
- 2) Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města schválit urbanisticko – architektonické požadavky města Jeseník na návrh uchazeče a rozsah nabídky uchazeče o výstavbu polyfunkčního objektu či objektů s převahou prostor pro bydlení v lokalitě ul. Dukelská a vrchlického.

K navrženému bodu nebyly vzneseny žádné podmínky ani připomínky.

Hlasování:

Ing. Václav Urban - PRO

Ing. Jiří Švub - PRO

Ing. Pavel Perutka - PRO

Petr Malý - PRO

Ing. Ph.D. Michal Mudra - PRO

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

2. Stavební úpravy vodní nádrže ul. Denisova

Na základě výsledku hlasování o záměrech z participativního projektu „Tvoříme Jeseník“ byl mimo jiné vybrán i záměr zvelebení rybníčku na ul. Denisova. Do úprav měla být investována částka cca. 500 tis. Kč, zejména do okolních chodníků a mobiliáře.

Oddělení investic poté, co převzalo plnění participativního rozpočtu od oddělení majetku v 09/2020, provedlo technické zhodnocení dotčené lokality. Ve spolupráci s autorizovanou osobou v oboru vodní hospodářství a architektem města arch. T. Pejkem bylo konstatováno, že technický stav rybníčku není uspokojivý, břehy jsou erodovány vodní hladinou a stále více zasahují a ukrajují okolní chodníčky a zpevněné plochy. Stejně tak je i nevyhovující stav středového ostrůvku, jenž degradují náletové vzrostlé dřeviny. Stav břehových a opěrných břehových je taktéž neuspokojivý. V 09/2020 bylo provedeno Ing. Michalem Mudrou geodetické zaměření dotčeného území. Za spolupráce se zástupci TS Jeseník byl prověřen i technický stav nátoky a výpusti rybníku, rybníček je možné vypustit, nátok z řeky je vyhovující včetně potrubí vedoucí do rybníčku.

Oddělení investic proto nedoporučuje investovat cca. 500 tis. z participativního rozpočtu do dílčí úpravy chodníků a mobiliáře, jelikož by tato investice byla postupem času vynaložena zcela zbytečně, jelikož již nyní dochází k degradaci chodníků a břehových zídek. Zároveň je území potřeba uchopit komplexně a nastavit materiálové i technické řešení dotčené lokality tak, aby působilo jednotně. Lokalita jako taková je velmi cenná a skrývá obrovský potenciál, je jí tedy potřeba uchopit komplexně.

Z výše uvedených důvodů byla městským architektem Ing. Arch. Tomášem Pejpkem vypracována studie revitalizace lokality rybníčku na ul. Denisova – viz příloha č. 1. Tato určuje rozsah prací potřebných pro úpravy dané lokality – obnova břehů a pěších komunikací, vybavení novým mobiliářem, návrh mola a úprava zeleně. Je podkladem pro následující stupně projektové dokumentace a pro rozvahu o etapizaci. Vzhledem k její malé podrobnosti technického řešení nelze zpracovat propočet nákladů.

Na OŽP byl prověřen i legislativní stav rybníčku, tj. jestli existuje PD, povolení nakládání s vodami, věcná břemena nátokového a výtokového objektu v toku řeky, atd. Bohužel k této stavbě neexistuje jediný dokument, tedy legislativně rybníček neexistuje.

Oddělení investic vyhledalo vhodný dotační titul, navrhujeme proto zvážit komplexní rekonstrukci vodní nádrže za přispění dotace z Ministerstva zemědělství ČR a finance z participativního rozpočtu použít jako částečné krytí dofinancování města. Projektová dokumentace záměru, která bude muset být v rozsahu UR a SP tak, aby bylo vodní dílo řádně legalizováno.

Cílem projektu je kompletní revitalizace prostorů rybníčku, jeho břehů, břehových zídek, ale i přístupových chodníků, mobiliáře a vzrostlé zeleně včetně středového ostrůvku. Místo je hojně navštěvováno zejména rodinami s dětmi a seniory z blízkého domova pro seniory. Historicky byl rybníček v zimních měsících využíván pro veřejné bruslení i pro žáky SPŠ.

Možnost využití dotačních prostředků se nabízí z programu Ministerstva zemědělství, podprogram 129 393 „Podpora opatření na rybnících a malých vodních nádržích ve vlastnictví obcí“. Výše dotace 70 % z uznatelných nákladů, max. do 2 mil. Kč.

Podpora opatření na drobných vodních tocích a malých vodních nádržích:

Podporované aktivity:

- **odstranění havarijních a nevyhovujících stavů** nerybohovných rybníků a MVN ve vlastnictví obce
- **zlepšení užité hodnoty rybníků a MVN**, včetně objektů hrází a bezpečnostních přelivů, výpustných zařízení, obtokových kanálů
- **zvýšení zásoby vody v krajině** jako součást opatření proti nepříznivým následkům sucha

Podporu lze konkrétně poskytnout na:

- **rekonstrukci, opravu a odbahnění nerybolovných rybníků a MVN** za účelem posílení retence a akumulace vody v krajině a účelem **zvýšení zásob užitkové vody pro obec, vytvoření zásob vody pro případ hašení požárů**
- **výstavbu a obnovu nerybolovných rybníků a MVN** za účelem zvýšení retence a akumulace vody v krajině jako **podpůrný prostředek v boji se suchem**

Výše podpory:

- a. **rekonstrukce a odbahnění** – maximálně do výše 70 % uznatelných nákladů stavebně - technologické části, maximálně do výše 2 mil. Kč na akci, a zároveň maximálně do výše 350 Kč/ m³ vytěženého sedimentu včetně všech souvisejících nákladů
- b. **výstavba, obnova** - do výše 70 % uznatelných nákladů stavebně - technologické části, maximálně do výše 4 mil. Kč za každý započatý hektar, a současně maximálně do výše 10 mil. Kč na celou akci

Vyhlášení výzvy je plánováno v průběhu roku 2021, kdy už by měla být dokončena projektová příprava záměru. Při předběžné konzultaci záměru na MZ je náš záměr vhodný pro podání žádosti o dotaci.

Návrh na usnesení:

Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě záměru stavebních úprav vodní nádrže na ul. Denisova a vyčlenit finanční prostředky na projektovou přípravu a realizaci díla.

Ing. Pavel Perutka – Rybníček ul Denisova, myslím si, že je to místo s obrovským rekreačním potenciálem, že by měla proběhnout široká diskuse nad návrhem byt' kvalitní studie.

Dle mého názoru navrhuji úpravy projektové studie:

1. Mající vliv na zvýšení ceny:

- celé území pojmout jako **přírodní** odpočinkovou klidovou zónu se důrazem na děti a kačenky (nebo pořadí naopak:)
- revitalizovat celé území jako celek včetně pásu levého břehu řeky po směru toku až k prvnímu plotu
- zelenou plochu s lavičí kvůli dětem oddělit a odhlučnit od komunikace více nízkou zelení případně nízkým dřevěným plůtkem
- do zelené plochy s lavičí dát dětské prvky – pískoviště, houpačku...
- k molu (skvělý nápad) přivázat malou širokou pramici (6-20 tis) pro projížďku po rybníčku v době kdy to umožní hnízdění kačen
- molo osazeno nikoliv na kovových, ale dubových sloupcích a místo kovového dřevěné zábradlí

2. Mající výrazný vliv na snížení ceny:

- dle mé 10-leté zkušenosti z práce na vodních tocích a po konzultaci s p. Petrem Zelinkou, doporučuji místo kamenné dlažby do betonového prahu!, celé zpevnění břehu, kromě hráze podél řeky, provést co nejpřirozeněji a také s ohledem na biodiverzitu pouze z pružného kamenného záhozu bez použití betonu nebo betonových prahů
- všechny chodníky, mimo na hrázi podél řeky, provést mlatové do ocelových profilů

Z důvodu výše uvedeného se domnívám, že by se měla vypracovat nejdříve projektová dokumentace, rozpočet a teprve jako následný krok, dle ekonomické situace, vyčlenit finanční prostředky do městského rozpočtu na realizaci díla.

Můj protinávrh na usnesení:

Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě záměru stavebních úprav vodní nádrže na ul. Denisova a vyčlenit finanční prostředky na projektovou přípravu.

Ing. Arch. Tomáš Pejpek – zadání bylo revitalizovat prostor pro městskou rekreaci (obyvatele z okolí, maminky s dětmi..). Současný charakter prostředí není přírodní, asi bych jej charakterizoval nejspíš jako neudržovaný parkový (umělá nádrž, vysazená liniová zeleň ze 3 stran..). Domnívám se, že na tak malé ploše by byla možná úprava k více přírodnímu charakteru jen za cenu zrušení cestní sítě a tedy omezení přístupnosti nebo (a) znatelné redukci vodní plochy. Domnívám se, že je lepší rehabilitovat parkový charakter s tím, že bude přírodě-blízký v maximální možné míře. V korytu potoka je možnosti zásahů limitované Povodím.

Intenzivnější využití zeleného pásu podél ul. Denisovy pro děti je dobrý nápad a stojí za zvážení. Pro je určité atraktivita místa pro rodiče s dětmi, proti relativně malé plochy odkrytého rovného trávníku a těsná blízkost silnice. Oplocení formou živého plotu či plůtku by v takovém případě bylo potřebné kvůli pohybu dětí, z druhé strany bariéra blízko obrubníku vozovky je nežádoucí z hlediska propojení zelené plochy s okolním veřejným prostorem, s její přístupností i bezpečností.

Návrh mola vychází z toho, že lokalita je díky svému umístění a drobné velikosti spíš městského, parkového charakteru než přírodní, proto jsem použil více "městský" design. Je to možná na širší

diskuzi o podobě veřejného prostoru a mobiliáře v celé rekreační zóně podle Staříče, která zatím nemá definovanou "tvář".

Z pohledu vzhledu a snahy o přírodě-blížký vzhled rybníčku bych souhlasil. Důvodem pro konstrukční návrh břehů jako opěrných zdí je blízkost cest u všech břehů, vč. těch pojížděných. Sesouvání břehů je dnes hlavním problémem a důvodem návrhu revitalizace. Návrh bude řešit v dalším projekčním stupni odborník - specialista na vodohospodářské stavby, Váš návrh doporučuji prověřit. Chodník podél ulice Denisovy je nyní navržen dlážděný z důvodu, že je pojížděný vozidly TS při svozu odpadků.

Ing. Jiří Uher – Prostor je široce vnímán jako velmi cenný, s velkým potenciálem, je hojně navštěvován zejména rodinami s dětmi a má relaxační charakter. Z tohoto důvodu byla před zadáním projektové dokumentace právě zpracována architektonická studie Arch. T. Pejпка, která rámcově definuje a nastiňuje základní principy budoucího návrhu projektu.

Ing. Pavel Perutka – Pozitivní je, že prostor všichni vnímáme jako mimořádně cenný a bude důležité, jak ho dokážeme přetvořit.

Ing. Arch. Tomáš Pejpek – U Rybníčku vycházím z toho, že leží v městském prostředí - je obklopený zástavbou rodinných domků a dále sídliště, v sousedství významné občanské vybavenosti. Není to loučka za městem či typický rybník na návsi, kde by člověk přirozeně viděl nějakou jednoduchou dřevěnou lavičku a koš bez designu. Proto jsem použil standardní městský mobiliář - onu vyšší řadu. V kombinaci s parkově upravenou zelení (po provedení úprav) a kvalitními materiály na cestách to bude vypadat fajn. Jako jedinečný designový prvek, specifický pro Rybníček, jsem navrhnul molo a velkou lavici (mají mít stejný design, materiálové řešení). Umím si představit i jiné řešení, že celá sportovně-rekreační zóna bude mít i nějaký jiný, specifický design.

Ing. Ph.D. Michal Mudra – Molo je skvělý nápad, ať už se jeho podoba vyvine jakkoliv. Pramice možná taky, ale jsem určitě proti nějakou pramici pořizovat. Zejména z důvodu bezpečnosti a zřejmě i komplikovaného provozního řádu takového "plavidla". Někáký by určitě musel být. Kdo ho bude prohlížet a jak často? Komu bude umožněn vstup? Jak zajistit proti krádeži? Atd. ...

Ing. Václav Urban – Tento prostor si jednoznačně zaslouží zvýšenou pozornost a neměli bychom jej odbýt. Pojdme této příležitosti využít a lokalitu trochu „vymazlit“. Budu rád, když společně dospějeme k rozumnému kompromisu. Nicméně při projektování bude důležité udržet vize trochu na uzdě, aby nám nakonec nevyskočila nějaká závratná částka za realizaci, která by mohla akci pohřbit.

Ing. Jiří Uher – prosím všechny o vyjádření k protinávru Ing. Perutky, v protinávru nevidím problém, projektovou dokumentaci a její rozsah budeme určitě ještě několikrát projednávat na dalších zasedáních výboru jako samostatný bod, usnesení tedy lze rozdělit.

Hlasování o protinávru:

Protinávru na usnesení:

Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě záměru stavebních úprav vodní nádrže na ul. Denisova a vyčlenit finanční prostředky na projektovou přípravu.

Ing. Václav Urban - PRO

Ing. Jiří Švub - PRO

Ing. Pavel Perutka - PRO

Petr Malý - PRO

Ing. Ph.D. Michal Mudra - PRO

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

V Jeseníku dne 09.11.2020, zapsalo OI