

Zápis z 1. jednání Investiční komise konané dne 19. 01. 2023 v 15:00 hodin v zasedací místnosti radnice

Přítomni: Ing. Ladislav Mikulka, předseda komise, Ing. Pavel Perutka, Ing. Arch. Tomáš Pospíšil, Ing. Jakub Kučera, Petr Malý, jako členové komise, dále zástupci vedení města Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová – starostka města, Ing. Václav Urban – místostarosta, p. Tomáš Vlazlo – uvolněný radní

Omluveni: --

Tajemník: Ing. Jiří Uher

Hosté: Ing. Arch. Marek Lehmann, Ing. Arch. David Zatloukal - architekt města Jeseník, Ing. Dana Kašparová - OSÚÚP

Úvodem přivítal přítomné za vedení města místostarosta Ing. Václav Urban, který pak představil aktuální členy Investiční komise (dále jen „komise“), tajemníka komise a stálého hosta – architekta města. Poté přítomné seznámil s programem jednání.

Tajemník komise Ing. Jiří Uher obeznámil přítomné s organizačními záležitostmi. Z Investičního výboru (poradní orgán zastupitelstva města) se stala Investiční komise, takže výstupní materiály budou procházet přes jednání rady města a poté k jednání zastupitelstva města. Náplň komise (projednávání a oponování investičních projektových záměrů) se nemění. Noví členové byli vyzváni k podepsání nutných formalit. Podklady pro jednání komise a materiály předchozích jednání mohou členové komise získat z úložiště, po zadání přihlašovacích údajů, které tajemník komise členům již rozeslal. Před každým jednáním členové i hosté komise obdrží pozvánku s týdenním předstihem, po případné úpravě termínu či programu, pak ještě opětovně obdrží pozvánku tři dny před jednáním.

Tajemník komise následně provedl celé jednání následujícími body:

1. Konceptce sportovišť na ul. Dukelská, Jeseník (Ing. Arch. Marek Lehmann), Zastřešení multifunkčního hřiště a stavba zázemí

Ing. Uher - tento materiál se již řeší přibližně od roku 2018 a průběžně mění podobu podle toho, jak se doplňují jednotlivá sportoviště (plavecký bazén, multifunkční hřiště apod.). Jedná se o vizi, která definuje možnosti územních rezerv lokality pro synergii sportovišť z pohledu financování, provozu atd. Záměr je etapizován. Započalo se nultou etapou – stavbou sportovní haly, následně v první etapě proběhlo vybudování multifunkčního hřiště a nyní je předkládán záměr třetího kroku – zastřešení multifunkčního hřiště a zázemí.

Mgr. Bc. Blišťanová - vyzdvihla složení komise, kterou považuje za velmi odbornou a je ráda za její uskupení. Očekává úspěšnou spolupráci při řešení plánu udržitelné mobility, který má na starosti místostarosta Ing. Urban.

Ing. Arch. Lehmann - představil se s Klárou Krejčí jako část týmu, který na koncepci sportovišť ul. Dukelská pracuje. Poté co zmínil způsob uchopení své práce, uvedl, že část území je v koncepci aktuálně již rozdělená na určité územní segmenty a naplnění či nenaplnění rezerv souvisí s dalšími diskuzemi, okolnostmi (např. bazén v České Vsi), etapizací záměru. Pozitivum řešeného území je, že je poměrně blízko centra města a navazuje i na průmyslové plochy. Řešené

území je charakteristické některými prvky jako periferie města, má ale velký potenciál k dalšímu rozvoji spíše od periferie blíže k městu. Poté Ing. Arch. Lehmann komentoval promítanou prezentaci. Zazněly zmínky k tepelným čerpadlům, fotovoltaice, zachycování dešťových vod v rámci trvalé udržitelnosti a doporučení akumulčních nádob.

Ing. Urban – je možné realizovat parkovací plochu bez současné realizace dalších částí stavby? Ing. Arch. Lehmann sdělil, že se to dá řešit nezávisle. Obecně, všechny komunikace lze řešit nezávisle a území tak připravit.

Ing. Mikulka – vedle koupaliště už je wellness, které je řešeno v projektu na jiném místě - tam kde je fotbalové hřiště. Nešlo by toto přehodit a přiblížit navrhované řešení současnému stavu a provázat venkovní a krytý bazén? Ing. Arch. Lehmann sdělil, že to chtěli zejména technologicky provázat. Synergie by tam měla být.

Ing. Urban - připomněl, že řešení bazénu je úzce spjato s vývojem otázky bazénu v České Vsi, přičemž před pár dny byly řešeny jeho provozní záležitosti roku 2023. Zásadní otázka budoucí existence bazénu (jeho rekonstrukce) v České Vsi je řešena na úrovni SMOJ.

Ing. Arch. Lehmann - potvrdil svůj dosavadní názor, že je potřeba prosadit bazén v Jeseníku. Ze své zkušenosti si myslí, že Česká Ves nebude projekt schopna ufinancovat. Bazén by si měl na sebe umět vydělat. Vyjádřil potěšení, že se projekt líbí, čeká zpětnou vazbu od města.

Ing. Perutka – vrátil by se k bodu zastřešení kluziště. Pochválil projekt, líbí se mu. Celý koncept, i když je „syrový“ by rád 1) vypustil veřejnosti k diskuzi, 2) v některém dalším výboru (komisi) jako samotný bod probral detailně na místě v terénu. Vyzval zpět k řešení tématu zastřešení a rozvinul malou debatu o povědomí projektu u fotbalistů.

Ing. Uher - připomněl, že existuje web: „nasjesenik.cz“, kde člověk najde vše, od chodníku až po takovéto koncepce.

Ing. Perutka – rád by znal především ekonomickou rozvahu, kterou nenašel a od které se odvíjí rozhodnutí. Co přinese stav, když se nezastřeší (náklady na odhrnování, náklady na větší chlazení) a když se zastřeší, bude se tolik a tolik šetřit na energiích atd. Jako druhotný význam vidí v tom, zda se po stránce pohody bruslí dobře, když svítí slunko, prší apod. Kvůli chybějící ekonomice teď neumí říct, zda ano či ne, i když se projekt líbí.

Ing. Uher - dnes je na pořadu hlavně design a koncepce. Důvody pro zastřešení jsou hlavně provozního charakteru. Přesný výpočet úspor je komplikovaný s ohledem na měnící se klimatické podmínky v zimním období.

Ing. Arch. Lehmann – co se týče ekonomické stránky, nedá se asi úplně říci, že se zaplatí, protože konstrukce nebude levná. Nejefektivnější konstrukce zastřešení bude patrně z oceli. Svůj význam však má jak z důvodu úspor energií, tak z pohledu komfortu užívání (skoro jako stadion). Podotknul, že se ocelová konstrukce dá v případě potřeby demontovat a přesunout. Pan Vlazlo pochválil estetický vzhled konstrukce. Ing. Arch. Lehmann uvedl, že zázemí skryje trafostanici i rolbu. Zastřešení by mohlo být doplněno fotovoltaikou, ale konstrukce by se tím přitížila.

Ing. Perutka - znovu zdůraznil, že i když se mu projekt líbí, nemůže k usnesení hlasovat, dokud nebude znát výhody a nevýhody = finanční rozvahu (rentování během 5, 10, 20 let?). Vyjádřil myšlenku, že promenádová zóna může být přínosnější než zastřešení. Proto dal protinávrh k původnímu předkládanému usnesení, který později upřesnil jako doplňující druhý bod navrhovaného usnesení o schválení předkládané koncepce, se kterou souhlasí:

„Investiční výbor požaduje zpracování ekonomické bilance výhodnosti zastřešení hřiště s ledovou plochou.“

Ing. Arch. Lehmann - vyzval ještě k diskuzi ohledně zázemí. Při diskuzi zazněly poznámky k možnému vyčíslení výnosů např. z fotovoltaiky, ale nelze vyčíslit přínos komfortu užívání v zimě i v létě. Na dotaz k dotaci, Ing. Uher odpověděl, že je projekt samozřejmě takto cílen, ale s výhledem několika let, nyní nelze říci, kde a jaké možnosti budou. Ing. Arch. Lehmann připomněl otázku přínosu a oblíbenosti zázemí podle vstupného, podle toho, co vše konkrétně nabídne pro rodinu (posezení, bufet, šatny, sprchy...), což doplnil také Ing. Uher s poznámkou týkající se beach volejbalového hřiště, nohejbalu a dalších možností v okolí. Ing. Arch. Lehmann zmínil, že výška konstrukce počítá s letním využitím. Ing. Perutka doporučuje řešit nejprve zázemí a pak zastřešení, nejlépe rozhodnout anketou. Všichni vzali v potaz, že realizace zázemí ovlivní provoz fotbalového hřiště.

P. Malý - vznesl dotaz, zda se dá využít zamýšlené zázemí i pro fotbalisty. Co zázemí pod tribunou? Ing. Arch. Lehmann vysvětlil, že součástí záměru je i nutná demolice stávající tribuny. Dočasně by fotbalisté mohli využít zázemí kluziště, než se vybuduje nová tribuna, ale pak by se vrátili do svého nového zařízení.

Ing. Kučera - nerozuměl formulaci navrhovaného usnesení. Nebude se podle studie již realizovat? Ing. Uherem bylo vysvětleno, že jde pouze o dispoziční a materiálové řešení (hrubé ztvárnění a osazení hmoty v prostoru) a toto schválení je za účelem dalšího postupu v navrženém projektovaném směru. Ing. Kučera je pro zázemí, pro zastřešení ne, takže inicioval diskuzi k rozdělení usnesení na více částí. Do diskuze se zapojili p. Vlazlo, Mgr. Bc. Blišťanová, Ing. Urban, Ing. Mikulka. Původní předsedou komise navrhované usnesení – *„Investiční komise schvaluje studii zastřešení multifunkčního hřiště s ledovou plochou a zázemím“* - bylo ve finále upraveno následovně...

Návrh usnesení

- 1) *Investiční komise schvaluje studii zázemí u multifunkčního hřiště s ledovou plochou.*

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

Návrh byl přijat.

- 2) *Investiční komise schvaluje studii zastřešení multifunkčního hřiště s ledovou plochou.*

Hlasování: pro: 2 proti: 3 zdržel se: 0

Návrh nebyl přijat.

- 3) *Investiční komise požaduje dopracovat ekonomickou rozvahu studie zastřešení multifunkčního hřiště s ledovou plochou, v rámci finančního zatížení a přínosů řešení.*

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

Návrh byl přijat.

Ing. Perutka - pošle studii členům hospodářské komory, aby byla zpětná vazba názorů od místních podnikatelů.

Ing. Kučera - vidí v otázce priorit významný krok provést co nejdříve krajinné úpravy zejména alej podél nábřeží.

Závěrem Ing. Arch. Lehmann uvedl, že etapy není nutné realizovat v předepsaném pořadí, avšak 2. a 3. etapa jsou poměrně provázané.

2. Akční plán města Jeseník 2022-2023 (Ing. Uher)

Materiál předložen jako informace ke vzetí na vědomí, bez diskuze a bez usnesení.

3. Lokality pro bydlení (Ing. Uher, Ing. Dana Kašparová)

Ing. Uher – jedná se o záležitost rozvojových lokalit města Jeseník, tedy materiál týkající se pouze nemovitostí ve vlastnictví města Jeseník (nezahrnuje soukromé lokality a developerské projekty), rozdělený do pěti etap. Je zde důležitá provazba na územní plán. Akcentoval zejména na etapu **A) lokalita ul. Kalvodova**, která už byla předmětem jednání předchozího výboru. K této lokalitě už vznikla zastavovací studie bývalé lesní školky, se záměrem individuální výstavby. V této souvislosti probíhá druhá a třetí změna územního plánu. Pro zrychlení procesu je lokalita Kalvodova samostatným bodem ve změně územního plánu.

Ing. Kašparová - uvedla podrobnosti ke změně č. 2, která byla schválena zastupitelstvem města. Ta je nyní zveřejněna na stránkách města k připomínkování v rámci veřejného projednání. Lokalita převážně městských pozemků, je rozdělena na dvě plochy: „Z 2/1 pro bydlení“ bude určena jako infrastruktura k investici města, u plochy „Z 2/2“ se počítá s jejím předáním do investice jiným subjektům (např. developerům). Plán je do 4 let podmíněn zpracováním územní studie. Plochy jsou zařazeny do kategorie určené výhradně pro výstavbu rodinných domů, s vyloučením staveb pro ubytování a rekreaci. Je zde možnost řadových domů. Určeno 55% zeleně (5% navíc oproti standardu s ohledem na okrajovou část města). Jsou zde stanoveny max. výšky pro podkroví a ploché střechy. Uvažuje se o dalším regulativu – maximální ploše, podlaží. Veřejné prostranství je vymezeno v šířce 8 m (12m). Posuzování vlivu na živ. prostředí není potřeba. Další detaily se budou řešit ve změně č. 3.

Ing. Uher - doplnil, že město Jeseník se dohodlo s vlastníky na odkupu soukromých nemovitostí (schváleno zastupitelstvem města), s cenou pod znaleckým posudkem. Původní vlastník areálu navrhoval cenu odkupu nemovitostí městem Jeseník ve výši 12,5 mil. Kč. Na základě znaleckého posudku byla realizována cena ve výši 5,5 mil. Kč. Jednalo se o cenu nižší, než stanovil znalecký posudek. Toto Ing. Perutka zhodnotil jako „dobrý kup“.

Ing. Perutka – dotázal se ke změně územního plánu: 1) jak to, že vzhledem k vesnickému charakteru lokality se zde povolily rovné (ploché) střechy? 2) není příliš omezující pro RD povolení regulativu 1NP+podkroví? Rozsah 2NP+podkroví považuje za standard.

Ing. Kašparová - bylo to nastavené v rámci studie (určitá výšková hladina). Tři patra již nejsou považována za rodinný dům. Rozvinula se diskuze, do níž se zapojil Ing. Mikulka, který nastavené parametry vnímá kladně a považuje je za prospěšné k účelu „kvalitní zástavby“.

Ing. Urban – přidal se s tím, že to je kvalitní přechod z městské zástavby k lesu. Ing. Arch. Pospíšil vyzdvihl skutečnost, že domy jsou „zaseklé v terénu“, čímž se sklepem dosáhnou výšky jako u třípodlažního domu. Ing. Kašparová ještě doplnila, že je otázkou nastavená výška v metrech v rámci regulativ, která jsou opravdu potřebná s odkazem na Filipovice. K názoru plochých střech Ing. Kašparová konstatovala, že se asi přítomní neshodou, ale i CHKO je povoluje s tím, že obvykle vyžadují „zelené“. Ing. Uher k poznámce Ing. Perutky ohledně fotovoltaiky uvedl, že může být na střeše obojí a nabízí se i varianty s kombinací. Ing. Kašparová k zeleni a fotovoltaice uvedla, že to jde mimo regulativ územním plánem. Ing. Perutka připomněl, že názory k zástavbě se mění, to co bylo před 20 lety úředně správné, se dnes vnímá zcela jinak a za čas se toto může opakovat. Ing. Urban vyzval architekty k debatě, neboť téma považuje spíše za odborné než úřednické.

Ing. Arch. Pospíšil a Ing. Arch. Zatloukal - reagovali, že to není úplně otázkou odbornosti a za sebe by apeloval na to, aby řešení bylo „prostupné, neuzavřené“. Aby bylo možné území nějak zokruhovat. Ing. Kašparová k provozu zmínila, že aktuální územní změna neřeší infrastrukturu, která bude řešena samostatně. Ing. Perutka by chtěl podpořit „propojky“ mezi komunikacemi. Ing. Kašparová uvedla, že plocha je města a podmínky si tam tedy může město zadat a „ted' to neřešíme“. Ing. arch. Pospíšil a Ing. Perutka znovu připomněli, že chtějí, aby toto nezapadlo.

Ing. Arch Zatloukal - by byl k nastavení regulativ opatrný. Studie měla podle něj spíše ukázat, jak by řešení s plochými střechami mohlo vypadat. Není vysloveně podmiňující. Ing. Kašparová zdůraznila, že charakter střech v územním plánu teď neřeší, jen počet podlaží a to tak, že při rovné střeše mohou být 2NP, při šikmé střeše 1NP+podkroví. Proběhla širší diskuze co je regulace a co „jen“ výšková regulace ve smyslu počtu podlaží.

Ing. Kašparová - konstatovala, že momentálně je územní plán ve veřejném projednání a každý může dávat připomínky do 7 dnů od veřejného projednání, které je 1. března 2023. Bude přítomna i architektka k vysvětlení dotazů občanů. Takže mohou nastat další úpravy územního plánu a další projednání. Účelem předložení materiálu do jednání komise nemělo být schvalování, ale připomínky.

Návrh usnesení

- 4) *Investiční komise bere na vědomí návrh změny č. 2 územního plánu Jeseník k veřejnému projednání a neuplatňuje žádné připomínky. Bere na vědomí, že připomínky lze písemně podat na adresu pořizovatele do 8.3.2023.*

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

Návrh byl přijat.

Po odchodu Ing. Kašparové, Ing. Perutka inicioval ještě další diskuzi k lokalitě Kalvodova, na téma „investiční náklady“, které považuje za zásadní. Současnou studii doporučuje aktualizovat o další variantu řešení, protože takhle tam budou stavět opět spekulanti, jako na „Luční 2.“ Za sebe, toto řešení nechce. Jeho představa není vytvořit drahý projekt, ale připravit územní podmínky pro stavitele v pozici mladé rodiny. Uvedl příklad ke snížení finančních nákladů ze svého projektu K. Čapka, kde rok usiloval a nakonec prosadil komunikaci v šířce 3,5m, oproti vnučované šířce 5 – 6 m.

Ing. Uher – připojil se k myšlence, že je třeba dál pracovat s uličním prostorem, kvůli vysokým investičním nákladům. Již v průběhu zpracování studie upozorňoval na vysokou finanční náročnost.

Ing. Perutka – hodnotí finanční náročnost projektu za vysokou s ohledem na poměr nákladů výstavby vs. prodejní cena pozemků. Ing. Kučera - by chtěl jít cestou nejmenších nákladů.

Ing. Perutka - doporučoval by úsporu řešením obytné zóny (děti si hrají na ulici bez chodníku), ať široké cesty neprodražují projekt a je více zeleně. Ing. Urban se s tímto názorem ztotožnil. Ing. Uher podotkl, že předchozí investiční komise předložený projekt zastavovací studie schválila, ale dle aktuálního názoru, na kterém se prakticky všichni shodli, to znamená jej výrazně přepracovat. Ing. Perutka by se chtěl dostat pod cenu 2000 Kč/m², načež Ing. Mikulka upozornil, aby to pak nebyla jen „hra čísel“, ale reálná kalkulace. Pan Malý potvrdil, že současných rozpočet neobsahuje nic přehodnoceného (možná opěrné stěny). Ing. Urban podotkl, že studie je v tuto chvíli jen vize. Poté se rozvířila vášnivá diskuze k šířce uličního prostoru, charakteru parkovišť a výměrám pro každou parcelu. Ing. Uher by doporučoval vybudovat část infrastruktury, která by ve zkušebním provozu ukázala další skutečné potřeby a dopady. Ing. Perutka se vyjádřil, že chce 3,5 m s výhybnami, zatím bez obrub a pak se podle provozu uvidí. Ing. Uher k tomuto řešení upozornil na možnou překážku ve schválení provozu spec. stavebním úřadem a nastínil etapizaci projektu. Pro město je zásadní technická vybavenost pro 1. a 2. etapu. Ing. Urban doplnil, že nemusí dojít na všechny etapy. Ing. Perutka zmínil penetrační makadam. Ing. Uher vyzval ke společnému závěru, zhodnocení studie a případně pokynu k úpravě.

Pan Malý - započal přehodnocovat jednotlivé soubory rozpočtu (VO, opěrné stěny, kanalizace) a vyhodnotil, že tam můžou být rezervy. K rozklíčování jednotlivých stavebních objektů se připojili další přítomní, kteří dále rozvíjeli úvahy k nutnosti opěrných zdí a prohlubovali myšlenku zúžení uličního prostoru.

Ing. Urban - navrhl vytvořit pracovní skupinu k oponentuře s autory projektu. Ing. Mikulka doporučil spíše zadat pokyn DIKu ke snížení nákladů. Ing. Perutka další postup označil za politické rozhodnutí rady města. Ing. Mikulka navrhl jednání s DIKem. Ing. Arch. Zatloukal by byl schopen připomínkovat upravenou verzi na základě skic. Tomu byl nakloněn Ing. Arch. Pospíšil. Pan Malý podotkl, že projektanti DIKu mají architekta z Brna (p. Harazim). Nakonec se všichni shodli, že účelem komise není určit, kdo to upraví, ale dát impuls k přepracování, v tomto duchu bude znít usnesení.

Návrh usnesení

- 5) *Investiční komise doporučuje radě města aktualizovat a přepracovat zastavovací studii ul. Kalvodova za účelem zobytnění a snížení investičních nákladů.*

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

Návrh byl přijat.

Ing. Uher a Ing. Urban připomněli, že je k seznámení vypracovaný materiál k lokalitám Raisova a Rejvízská. Dále Ing. Uher alespoň zhruba shrnul, oč se jedná...

B) Lokalita Raisova – kombinace pro stavbu rodinných a bytových domů, projekt ve fázi podané žádosti o stavební povolení. Území je tak k zástavbě připraveno buďto přímo městem, nebo jako nabídka developerům.

C) Lokalita ul Rejvízská – slovo převzal Ing. Arch. Zatloukal, který označil projekt za jeho společné dílo s Ing. Pejpkem. Území je vhodné k zástavbě pro bydlení, avšak s limitem inženýrských sítí (vzdušné vedení VN). Studie je vypracovaná ve dvou variantách. První, počítající se čtyřmi domy na pozemku města. Problém s příjezdovou cestou na soukromém pozemku. Druhá zahrnuje řešení s nutným vybudováním zadní komunikace. Jedná se zatím o nezávaznou studii, která sice není konkrétně řešena územním plánem, ale je v souladu s ním.

4. Různé

Ing. Uher – ke včerejšímu dni přišla informace z CRR (Centrum regionálního rozvoje), že byla úspěšná dotační žádost k chodníku do lázní, což znamená získání podpory 25,5 mil. Kč z IROPu. Do září musíme poskytovateli doložit zpracovaný plán udržitelné městské mobility. V letošním roce se zatím „nekopne“, ale přes zimu proběhne soutěž a na jaře roku 2024 by se mohlo začít stavět. Záleží na dokončení PUM (plánu udržitelné mobility), který je pro obdržení dotace zásadní podmínkou. Jedná se o chodník v rozsahu od p. Steinera až po Francouzský pramen.

Ing. Mikulka - v roce 2024 až 2025 bude probíhat za velké peníze rekonstrukce objektu Albatros, takže se smíchá stavební ruch.

Ing. Urban - město jedná se správou silnic Olomouckého kraje, ohledně opravy komunikace.

Ing. Perutka - souběh staveb nevidí moc dobře, kvůli nebezpečí smíchaného provozu chodců s těžkou technikou. Ostatní přítomni konstatovali, že je to otázka koordinace a případného odklonění chodců na ul. Kalvodova, Muzikantská stezka.

Mgr. Bc. Blišťanová - poděkování za získání dotace patří Ing. Uhrovi a jeho týmu Oddělení investic.

Ing. Uher - sdělil informaci k dostupnému družstevnímu bydlení, že město Jeseník obdrželo jednu nabídku, kterou aktuálně hodnotí.

Na závěr jednání Ing. Urban poděkoval členům komise za účast a věcnou debatu.

Zapsal: Ing. Jiří Uher

Schválil: Ing. Ladislav Mikulka