

Zápis z 6. zasedání Investiční komise konané dne 29. 05. 2024 v 15:00 hodin v zasedací místnosti radnice

Přítomni: Ing. Ladislav Mikulka - předseda komise, Ing. Pavel Perutka, Ing. Arch. Tomáš Pospíšil, Ing. Jakub Kučera, zástupce vedení města Ing. Václav Urban – místostarosta

Omluveni: -- Petr Malý

Tajemník: Ing. Jiří Uher

Hosté: Ing. Arch. David Zatloukal - architekt města Jeseník,
Ing. Arch. David Benda, Ing. Arch. Tadeáš Benda - body č.1,2 , Ing. Dana Kašparová
- OSÚÚP

Úvodem přivítal přítomné tajemník komise Ing. Uher a seznámil je s programem jednání.

1. Lokalita Kalvodova 1. a 2. etapa -prostorové uspořádání zástavby (Ing. Uher)

Ing. Uher - Město Jeseník připravuje záměr „Technická a dopravní infrastruktura lokality Kalvodova I. – II. etapa“. Na I. a II. etapu technické a dopravní infrastruktury pro budoucí výstavbu rodinných domů v lokalitě Kalvodova.

Předložené varianty řešení viz P1 byly zároveň projednány na Investiční komisi dne 17.01.2024 a přijato bylo níže uvedené usnesení:

Investiční komise doporučuje radě města schválit navrhované změny parcelace stavebních pozemků a počet veřejných parkovacích míst ve variantě B „Technická a dopravní infrastruktura lokality Kalvodova I. – II. etapa“. Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

Oddělení investic nyní předkládá finální návrh projektové dokumentace viz P3, od projednání v investiční komisi dne 17.01.2024 proběhlo několik výrobních výborů se zpracovatele projektové dokumentace. Oddělení investic dále oslovilo Ing. Arch. Pospíšila za účelem urbanistické a materiálové úpravy návrhu, jelikož zpracovatel díla má čistě dopravní zaměření, bylo potřeba návrh urbanisticky upravit. Návrh Ing. Arch. Pospíšila viz P2 byl následně zaslán dopravní kanceláři k zpracování, bylo upraveno:

Upravené napojení na ul. Kalvodova, sjednoceny š. výhyben, doplněno stromořadí ze začátku lokality, doplněny schody, vypuštění jedné výhybny, úprava místa pro kontejnery, materiálové řešení.

Nebylo upraveno z důvodu dopravy: hranaté tvary výhyben se sloupky, stromořadí na konci ulice RD 1_11-1_09 není možno realizovat z důvodu řešení odvodnění komunikace. Cílem bylo použít ty nejlepší principy z obou návrhů, jak dopravního tak urbanistického.

Výsledný návrh viz P3 má svou urbanistickou kvalitu, čistotu, zároveň zachovává normativní dopravní požadavky.

Prostorového uspořádání zástavby – regulativa

Již v rámci zastavovací studie, kterou realizovala společnost DIK Jeseník, byly zpracovány základní prostorové požadavky na urbanistické, architektonické, funkční a technické regulativy. Ke zvážení je, zdali tyto regulativa blíže nespecifikovat a neupravit tak, aby v rámci lokality (jednotlivých etap) vznikla spíše zástavba jednotného charakteru. Je zde obava, že pokud nebude existovat striktnější regulativ, např. v podobě regulačního plánu či závazného regulativu k prodeji pozemku, může být zástavba realizována výškově, tvarově a objemově velmi odlišně, viz část Lipovský kopec. Je dozajista v zájmu obce, ale i budoucích vlastníků a stavebníků, aby v lokalitě nebyly realizovány stavby, které sníží urbanistickou kvalitu lokality.

Po konzultaci s vedením města, architektem města ing. arch. D. Zatloukalem a zástupci OSUUP se vedení města rozhodlo zadat zpracování prostorového uspořádání budoucí zástavby, které by nastavilo alespoň základní principy urbanismu v území. Cílem je nastavit alespoň základní požadavky na budoucí zástavbu, nikoliv ale striktní regulací, ale spíše ukázat vizi, jak by mohla lokalita po zástavbě vypadat v případě, kdy stavebníci budou respektovat alespoň základní parametry zástavby. Město v tomto případě nechce jít cestou tvrdého regulačního plánu, ale spíše formou územní studie, územního plánu s prvky regulace či doporučení pro budoucí stavebníky obsažených v kupních smlouvách.

Regulativy jsou standardním nástrojem územního plánování. Jedním z cílů územního plánování dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (účinnost od 1. 1. 2024) je mj. „zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.“ Úkolem územního plánování je také mj. „stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství“

Ing. Arch. David Zatloukal – architekt města Jeseník

Jsem názoru, že použití přiměřené regulace i nad rámec možností stávajícího územního plánu pomáhá výrazným způsobem naplňovat cíle a úkoly územního plánování. Je třeba však najít správnou míru podrobnosti. Zásadní je z mého pohledu především udržet, pokud možno jednotný charakter a strukturu zástavby tzn. přizpůsobení navrhovaných staveb svým objemem, hmotovým řešením a převládajícím typem zastřešení. Dále pak vyloučení nežádoucích typů výstavby a regulace prvků, které mají zásadní vliv na podobu veřejného prostoru/ulice. (stavební čára, uliční čára, oplocení).

Lokalitu Kalvodova považuji v kontextu města Jeseník za velmi hodnotnou a pohledově exponovanou (nachází se na hranici vnitřního lázeňského území). Jednoznačně proto doporučuji vybrané regulativy v území použít např. v rámci územní studie či další připravované změny ÚP, která podrobnější prvky regulace umožňuje na vybraná území definovat. Jedná se o tzn. „územní plán s prvky regulačního plánu“.

Po projednání s objednatelem a zpracovatelem materiálu, vedením města, městským architektem a zástupcem OSUUP je navrhován soubor níže uvedených regulativů zástavby, některé z nich vycházejí z dnes již platného ÚP v této lokalitě:

návrh regulací: střechy, šikmá střecha minimální sklon střechy (doporučuji alespoň 35°), plochá střecha (zelená), pultové střechy jsou přípustné jen pro podružné části staveb a doplňkové stavby. Výška rodinných domů je omezena max. 2 podlažími + podkroví /viz ÚP/, orientace hřebenů kolmo ke stavební čáře v etapě I., jinak nestanoveno, vzdálenost stavební čáry od hranice pozemku/komunikace 6m pro etapu I., jinak nebude stanovena, min podíl zeleně na pozemku (50%), viz ÚP, každý pozemek bude mít stanovenou plochu možné výstavby, která bude reflektovat stávající legislativu v oblasti odstupů staveb, stavební čáru, každý pozemek bude mít stanovenou maximální výšku hřebene v návaznosti na niveletu přilehlé komunikace, plot z drátěného pletiva o velikosti oka min. 5 cm je přípustný do výše max. 160 cm., plot z dřevěných latí, hustého pletiva a živého plotu je přípustný do výše max. 160 cm. Nepřípustné jsou plotové podezdívky a plný zděný plot, pokud netvoří zároveň terénní opěrnou zeď, či prvek drobné architektury, mimo parcely oddělující areál stavebnin.

U vegetačních plotů je nepřípustné použití tují a podobně vysokých dřevin. Plot je doporučeno provést přednostně jako vegetační (vhodný je např. habr, buk). Barvy fasády budou v tlumených, zemitých barvách.

Po projednání těchto regulativů, jejich případné změně, rozšíření či zúžení, budou dále předány zpracovateli ÚP k zapracování.

Město v tomto případě nechce jít cestou tvrdého regulačního plánu, ale spíše formou územní studie, územního plánu s prvky regulace či doporučení pro budoucí stavebníky obsažených v kupních smlouvách. Koncept materiálu je předložen viz P5, aktuální variantu představí Ing. Arch. David Benda. Předává slovo panu Ing. arch. Bendovi.

Ing. arch. Benda - Představil návrh P5 „Objemová architektonická studie zástavby RD“.

V lokalitě je navrženo celkem 20 parcel. Devět parcel o výměře do 900m², sedm parcel s výměrou od 900m² do 1100m² a zbývající čtyři nad 1100m² do 1400m². Uvedl jaký typ domů se v okolní zástavbě nachází. Dále seznámil s navrženou vizualizací a představil návrhy vizualizace a typologie jednotlivých domů. Představil varianty mini, midi, maxi a další. První varianta mini domu se sedlovou střechou, dvoupodlažní dům s terasou, pergolou a garáží nebo valbová střecha, dvoupodlažní, pergola, terasa a přístřešek na automobil. Ve druhé variantě seznámil s variantami midi. Objekt se stejnými návrhy jako u první varianty, ale větších rozměrů a podobně u varianty tři, domy maxi s největšími rozměry tohoto typu. Další varianty 4-9 jsou buďto domy ve svahu, s podzemní garáží nebo bungalovy. Navrhl jaké varianty domů mohou být na určitých parcelách. K parcelám bude řešen upravený sjezd. Každá regulace je nesmírně složitá a individuální.

Ing. arch. Pospíšil - chybí výškové regulace v jižní části

Ing. Kašparová – ÚP s prvky regulačního plánu, chybí výškové regulace

Ing. Perutka – regulace nepřispějí k výsledku, je potřeba jít místo regulace cestou osvěty a edukace, stavební čára není nikde v PLL, stavební čára 6m je moc. Souhlasí s výškovou regulací. Nenavrhovat typové domy.

Ing. arch. Benda – souhlas s edukací, uliční čáru doporučuje, je pro prostorovou regulaci zcela zásadní, jinak by došlo ke zúžení prostoru mezi domy, výškovou regulaci etapy I., bungalovy, ploché a šikmé střechy min 35°. Ploty i ploché zeleně. Doplnit do vizualizace plochou střechu a sedlovou střechu s jedním podlažím. Nejcennější lokalita. Regulace fungují viz. rozdíl lokalit, ÚS fungují. Navržená studie má být pro stavebníky jakýmsi vodítkem ke kvalitnímu návrhu RD. Výškovou regulaci si neumím představit, domy na pozemcích, které ubíhají směrem k severu, můžou být na pozemcích různě osazeny, tedy výškovou úroveň jejich budoucí polohy nelze stanovit.

Ing. Mikulka - nenavrhujeme složité a moc přísné regulace, jedná se o několik základních bodů pro dosažení určitého standardu lokality, souhlas 6-7 regulativů.

Ing. arch. Pospíšil - s regulativy souhlasí

Ing. Kašparová – edukace nefunguje, naše společnost ještě není takto nastavena, toto bude dlouhý proces. Dnešní stavebníci na základy urbanismu nehledí, stavby navrhují dle potřeby, mnohdy co možná nejlevnější, bez urbanistické kvality.

Ing. Uher - s regulativy souhlasí, musí se jednat o minimum nutného, kdy stavebníky nasměrujeme (motivujeme) ke kvalitnímu dílu, ale zároveň jim neznemožníme individuální přístup k jejich potřebám. Zde je třeba edukace v té podobě, že regulativ v lokalitě není nevýhodou, ale naopak jejich výhodou, která jim přinese atraktivitu lokality, dobré sousedské vztahy a čitelnost a jednotnost v území.

Účastníci investiční komise dohodli na upravení některých navržených bodů regulativ:

- Střecha sedlová, sklon min. 35°, střechy ploché (zelené)
- Jednopodlažní domy střecha sedlová, sklon min. 35°
- Orientace hřebene kolmo se stavební čáře pro Etapu I
- Podlažnost Etapa I viz ÚP, podlažnost Etapa II viz ÚP (etapa I - 2NP + podkroví, etapa II - 1NP + podkroví nebo 2NP při ploché střeše)
- Nepřekročitelná stavební čára 6m od uliční čáry, tvořené hranicemi pozemků, etapy I i II
- v jihovýchodní části území etapy I (3 RD) je stavební čára navržena 3m od uliční čáry
- Plocha zeleně viz ÚP
- Ploty sousedící s uličním veřejným prostranstvím budou do výšky max. 150cm
- Ploty sousedící s uličním veřejným prostranstvím se zakazují plné - betonové nebo dřevěné
- Nepřípustné typy zástavby: sruby, roubenky, bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35°), mobilní domy

Návrh na usnesení: Investiční komise doporučuje radě města schválit podmínky prostorového uspořádání, regulativy budoucí zástavby pro lokalitu Kalvodova I. – II. etapa.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

2. Stavební úpravy objektu Lipovská 296/10, Jeseník (Ing. Uher)

Ing. Uher - Na základě zadání vedení města Jeseník zadalo Oddělení investic posouzení využití objektu bývalé knihovny na ulici Lipovská 296/10, Jeseník.

Jedná se o klasickou zděnou budovu z cihelného masivního zdiva, částečně podsklepená o dvou nadzemních podlažích a půdě, krytá valbovou střechou. Dle archivních materiálů byla pořízena jako rodinná vila. Od roku 1955 do roku 2019 sloužila budova jako Městská knihovna. Objekt je přístupný z přilehlých zpevněných chodníků a pojezdové plochy, je napojen na veřejný vodovodní řad a kanalizaci, dále na rozvod plynu a elektřiny. Celkově je možno považovat objekt za zachovalý, bez zjevných známek poškození. Výjimkou je kvalita suterénního zdiva ve vazbě na silné provlhání a zatopení, oxidace pojiva, silné prosolení. Z důvodu provozu knihovny bylo přízemí podepřeno opěrnými dřevěnými sloupy, dále bylo provedeno posílení stropní konstrukce. Morální a fyzické opotřebení objektu odpovídá stáří i způsobu využívání. Budova není v současnosti plnohodnotně využívána, po vybudování Centra společných aktivit na ul. 28. října, kam se přestěhovala knihovna Vincenze Priessnitze, je bez plnohodnotného využití. V souvislosti s řešením a modernizací bytového fondu a vzrůstajících potřeb a požadavků na prostory pro komerční využití (viz např. řešení nových ordinací v objektu Alkron, prodejna kotelny na ul. Seifertova za účelem vybudování lékařské ambulance, atd.) zadalo město objemovou studii objektu, která by prověřila možnosti budoucího využití objektu pro výše uvedené potřeby. Studie bude podkladem pro další rozhodování o osudu budovy. Dle OI je vhodné si stavbu zatím ponechat, pokud by tato mohla být rekonstruována bez nepřiměřeného využití finančních prostředků a vhodně využita kupř. k poskytování významných služeb pro občany města. Objekt může být využíván ke komerčnímu využití, případně umožňuje i kombinaci komerčního využití (např. ordinace, kanceláře) a bytové funkce.

Dne 21.05.2018 byla již tato otázka řešena na Výboru pro strategický rozvoj a investice (VSRI), který přijal níže uvedené usnesení. V současnosti se však město Jeseník potýká s nedostatkem bytových jednotek, které by mohlo pronajmout. Z výše uvedených důvodů je zapotřebí vést znovu diskusi ohledně možností využití této budovy. Stav bytového fondu města je neutěšený.

Budoucí využití budovy bylo již diskutováno na zasedání výboru pro rozvoj města dne 23.05.2019, kde výbor přijal níže uvedené usnesení. Usnesení: Výbor pro strategický rozvoj a investice (VSRI) doporučuje zastupitelstvu města činit kroky k prodeji budovy na ul. Lipovská 296/10.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

V té době však neexistovala žádná studie možného budoucího využití objektu, stejně tak nebyly dostupné dotační prostředky do energetických úspor a bydlení, které je dnes možné využít.

Více viz. návrh řešení, představí Ing. Arch. Benda.

Ing.arch. Benda- Zadáním pro Architektonickou studii stavebních úprav objektu byl rámcový stavební program majitele, města Jeseník, na umístění prostorů pro lékařské ordinace s nezbytným zázemím a městských bytů v různých velikostních kategoriích.

Hlavní využití Bydlení - Občanská vybavenost všech druhů, veřejná správa a administrativa, ubytování, stravování, pohostinství - Poštovní a bankovní služby, - Kultura, školství, církevní stavby - Bydlení v podkrovních prostorách občanské vybavenosti. Udržovat vyváženost těchto funkcí v rámci každé z vymezených ploch tak, že bude zajištěn alespoň cca 1/3 podíl bydlení a alespoň cca 1/3 podíl občanské vybavenosti.

Stavba je v uspokojujícím stavebně technickém stavu, je nutné řešit vztlínající vlhkost v 1.pp. Navrhovaná studie se zabývá využitím objektu pro lékařské ordinace a bytové jednotky. Stavba může být užívána osobami se sníženou schopností pohybu nebo orientace, pro přístup do 2.NP a podkroví je navržena zvedací plošina.

Lékařské ordinace se zázemím 3x ordinace + zázemí cca 120 m²

Byty – 1x 3+kk cca 71 m², 1x 2+kk cca 42 m², 1x 2+kk cca 60 m², 1x 1+kk cca 40 m²

Orientační náklady stavby

1.pp cca 126 m² x 18 000,- Kč/m² = cca 2 300 000,- Kč

1.np cca 175 m² x 18 000,- Kč/m² = cca 3 150 000,- Kč

2.np cca 175 m² x 20 000,- Kč/m² = cca 3 500 000,- Kč

podkroví cca 145 m² x 28 000,- Kč/m² = cca 4 050 000,- Kč

Celkem cca 13 000 000,- Kč bez DPH

Realizace se předpokládá v období 2025 – 2026.

Dále komisi seznámil s navrženou vizualizací a typologií celého objektu.

Ing. Perutka- nezateplovat, ať si budovy zachová svůj původní ráz, návrh považuje za smysluplný, pěkně zpracovaný. S ohledem na neznalost finanční situace města nedokáže hlasovat pro.

Ing.arch. Pospíšil- velmi pěkně zpracováno, super přístup

Ing. Mikulka- pěkné, funkční

Ing. Perutka – budou na to finance?

Ing. Uher – je to otázka priorit, musí si zvolit město, do čeho bude investovat. Studie řeší komerci, ale i rozšíření stávajícího bytového fondu.

Návrh na usnesení č.1: Investiční komise doporučuje radě města pokračovat v přípravě projektu „Stavební úpravy objektu Lipovská 296_10_Jeseník“ pro potřeby využití městem Jeseník.

Hlasování: pro: 3 proti: 0 zdržel se: 1

Návrh byl přijat.

3. Různé, závěr (Ing. Uher)

Regenerace sídliště 9. května - 4.etapa

Ing. Perutka – upozornil na nedořešené terénní úpravy, jedna lavička je nakřivo.

Ing. Uher – bylo reklamováno u zhotovitele stavby, bude řešeno v rámci reklamačního řízení.

Billboard na ul. 28. října

Ing. Perutka – upozornil na nevzhledný billboard na vjezdu do města na ul. 28. října u Sportu2000, doporučuje billboard odstranit a prostor rekultivovat.

Ing. Uher – zjistí vlastnické vztahy billboardu a pozemku, případně postoupí rozhodnutí do RM.

Členové komise se shodli, že by prostor měl být revitalizována billboard odstranění v případě, jestli tomu nebrání žádná významná okolnost.

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

Zapsala: Eva Rajčulová