

Zápis ze 8. zasedání Investiční komise konané dne 11. 06. 2025 v 15:00 hodin v zasedací místnosti Tovární

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

Omluveni: Ing. Pavel Perutka, zaslal dopředu své připomínky

Tajemník: Ing. Jiří Uher

Hosté: Ing. Arch. David Benda, Ing. Arch. David Zatloukal-městský architekt,

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

1. Dostupné bydlení Dukelská, Vrchlického

Ing. Uher: Investiční komise na svém 7. zasedání dne 26.02.2025 projednala materiál „Dostupné bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“, viz níže a přijala níže uvedené usnesení:

Investiční komise doporučuje radě města pokračovat v přípravě studie „Bytové domy, lokalita ul. Vrchlického, Jeseník ve variantě 2 s úpravami komunikací, prověření ustoupených pater atd.

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

Návrh byl přijat.

Následně rada města na svém zasedání dne 17.03.2025 přijala níže uvedené usnesení č. UR-248-7/25.

Rada města ukládá Odboru investic a majetku, Oddělení investic pokračovat v přípravě studie „Bytové domy, lokalita ul. Vrchlického, Jeseník“ ve variantě č.2 s úpravami komunikací a prověření ustoupených pater.

Ing. Uher: S panem architektem Bendou proběhlo několik výrobních výborů a jednání k variantám projektu. Předmětem diskuse byly subvarianty týkající se ustoupeného podlaží a řešení parkování, přičemž byly zpracovány tři hlavní subvarianty: podzemní parkování, kombinované parkování (část pod objektem, část nad objektem) a parkování nad objektem.

Slovo přebírá pan Ing. arch. David Benda.

Ing. arch. Benda: "Raději bych odpovídal na dotazy ke studii. "

Ing. Uher: "Určitě bychom se měli zabývat komunikací, poměrem parkovacích míst pod a nad objektem a dispozičními změnami. Je třeba posoudit, zda je tento návrh přijatelný. Blok A by měl fungovat jako nájemní bydlení." Na projekt 1BD je přislíbena dotace ze SFPI. Pokud město Jeseník půjde do výstavby cca. 40BJ, určitě bude nutné optimalizovat i stávající bytový fond.

Ing. arch. Pospíšil: "Co konkrétně znamená optimalizace bytového fondu?"

Ing. Uher: "Město Jeseník se potýká se zásadním nedostatkem bytů. Stávající bytový fond je roztržštěný a například do bytového domu Vodní nemá smysl po povodních investovat do

rekonstrukce. Některé stávající BJ nejsou v dobrém technickém stavu, bude nutné se rozhodnout, zda je rekonstruovat, případně prodat.

Ing. Uher: "Co se týče financování, pokud město získá investiční dotaci ve výši 35 % z celkové investice, zbývajících 65 % by bylo kryto zvýhodněným úvěrem. Splátky by měly být pokryty z nájemného. Je důležité počítat s tím, že ne každý byt bude obsazen ihned po odchodu nájemníka. Cena nájemného je za 3-4 roky obtížně predikovatelná. Nicméně, při zachování současných cenových ukazatelů je projekt tak, jak je zpracován, ekonomicky udržitelný. Investice se může lehce zvýšit, jelikož je dotace podmíněna environmentálními kritérii (energetická soběstačnost apod.)."

Ing. arch. Benda: "Před samotným projektováním dohodnutého návrhu by měly být detaily upřesněny. Objekt je zatím navržen jednoduše."

Ing. Uher (k bilanci a vytápění): "Z hlediska kapacity není problém s připojením. Co se týče zdroje vytápění a ohřevu teplé užitkové vody, zvažujeme tři možnosti:

1) Tepelná čerpadla:

Nejsou zcela efektivní a vyžadovaly by vrty, které jsou investičně nákladné, ale představují jednu z variant.

2) Plynová kotelna v kombinaci s obnovitelnými zdroji:

Zde by bylo nutné doplnit systém o fotovoltaiku nebo rekuperaci.

3) Napojení na centrální zásobování teplem (CZT):

Z pohledu samosprávy je to nejrozumnější volba, neboť nedaleká kotelna je v současné době funkční."

Ing. Urban: "Zdůrazňuji, že toto téma bude projednáno ještě do konce roku. Konečné rozhodnutí bude na zastupitelstvu."

Ing. Mikulka: "Je stávající kotelna životaschopná ještě dalších 10 let?"

Ing. Uher: "Nemůžeme čekat do konce roku. Zákon o ochraně ovzduší stanovuje, že pokud je možné se napojit na CZT, zhotovitel je povinen tak učinit, pokud neprokáže ekonomickou nevýhodnost. Tuto nevýhodnost v současnosti neznám a nemohu ji prokázat."

Ing. Mikulka: "Bylo zmíněno, že kotelna je nyní nevyužitá ve své kapacitě, což podle mého názoru naznačuje, že kapacita pro dva objekty by měla být dostatečná. Považuji to za nejlepší řešení."

Ing. arch. Benda: "Musí mít certifikát, že je ekologická. Ale je to nejjednodušší a nejlevnější řešení."

Ing. Uher: "Mám informaci od energetika, že kapacita kotelny je dostatečná, zároveň jsme podali žádost o připojení na ČEZ. Vnímám časový problém spíše s ČEZem pro samotnou realizaci."

Ing. Uher: "Dále bychom měli projednat etapizaci záměru. Dotace je koncipována pro PD (projektovou dokumentaci) na jeden bytový dům v návrhu (etapa č. 1 – modrá). Cílem je vyčlenit to nejnutnější pro výstavbu bytového domu, protože další investice, například do parkování, by ovlivnily cash flow a propočty nájemného. Lze to ale rozpočítat i samostatně. Zadání pro projektanta by zahrnovalo modrou linii včetně přípojek, jejichž přesnou polohu zatím neznáme."

Ing. arch. Benda: "Dispozice jednotlivých podlaží vycházely z metodiky IPRu. Jsou zde striktně

stanovené velikosti bytů a skladba velikostních kategorií v rámci objektu. Dále jsou zde poměrně přísné požadavky na poměr mezi hrubou užitnou plochou a čistou pronajímatelnou plochou, aby byly tyto podmínky splněny. V roli hraje mnoho faktorů, od podlažnosti objektu po celkovou půdorysnou plochu. Nicméně jsme se s tím vyrovnali a jsme v požadovaném rozmezí, aniž bychom museli vymýšlet například další schodiště. Z hlediska tohoto poměru si nedokážu představit efektivnější dispozici."

Ing. Uher: "Ustoupené podlaží bylo doporučení IK a bylo zapracováno."

Ing. arch. Benda: "Tyto byty budou určeny pro obyvatele Jeseníku nebo pro příchozí zájemce o nájemní bydlení. Domnívám se, že projekt by měl zahrnovat byty pokrývající různé kategorie nájemců."

Ing. Uher: "Projekt počítá s jedním nebo dvěma byty pro imobilní osoby, dále s byty typu 1kk až 4kk a variantou se zahrádkou v 1. NP. Byla tedy ambice pokrýt celé spektrum potřeb cílových skupin."

Ing. Uher: "Dále bych se zaměřil na urbanismus a silniční síť."

Ing. arch. Pospíšil: "Je zjevné, že návrh vychází z efektivní dispozice a ekonomiky záměru, chybí mi tam trochu hravost ve fasádách, návrh je poměrně strohý, pojmout to ještě jinak materiálově, barevně, hmotově"

Ing. Mikulka: "Souhlasí."

Ing. arch. Benda: "Vím, že závěr komise byl, že jedna tato komunikace tam nemá být, ale dovolili jsme si ji tam znovu zakreslit s tím, že se jedná o obytnou ulici se všemi omezeními, jako jsou retardéry apod. Jsme totiž přesvědčeni, že silniční kostra je takto správně. Je to logická obsluha území."

Ing. Mikulka: "Na to máme dost času i v rámci prováděcí dokumentace, i dopravní komise se k tomu bude vyjadřovat."

Ing. arch. Pospíšil: "Jednu komunikaci bych zrušil, spíše tu spodní."

Ing. arch. Benda: "Dále by bylo potřeba definovat v zadání projektu, zda zvýšit počet parkovacích stání, nebo ne. Platnou legislativou by prošel poloviční počet stání a je nyní na investorovi, kolik parkovacích míst bude požadovat."

Ing. Uher: "Snaha byla spíše o kultivaci prostoru než o zvýšení počtu parkování. Logika byla nevytvářet maximum ani minimum míst. Podle původní legislativy bylo potřeba 1 místo na byt, novela stavebního zákona snížila požadavek na 0,5 stání na byt. Toto nám ale nepřijde správné, navržená varianta řeší část krytého stání a část stání na terénu, odpovídá počtem spíše poměru 1 stání/BJ. Ohledně komunikace a jejího případného zrušení bych to případně rozdělil na dva projekty/etapy. Ponechal bych propojení komunikace s bytovým domem, neboť to může fungovat samostatně a paralelně by se řešila úprava druhé komunikace v samostatné etapě, ať už dojde ke zrušení, nebo změně na cyklostezku apod. Jakmile se to spojí dohromady, výrazně se to časově zkomplikuje." Jakékoliv rušení komunikací v intravilánu města může způsobit problémy na jiném místě, k tomuto se musí vyjádřit DK včetně DOSS.

Ing. arch. Zatloukal: "Nechal bych to tak, jak je to nyní navrženo. Je dobré si uvědomit, že tam přibude téměř 100 bytů a vznikne velký pohyb lidí, a proto mi přijde správné, že tam bude více zpevněných ploch. S propojením nemám problém."

Ing. arch. Benda: "Pokud budeme počítat zhruba průměrně 2,5 člověka na byt, tak tam přibude přibližně 240 lidí. Cca 100 bytů znamená zhruba 150 aut, které zde budou jezdit."

Ing. Uher: "Navýšení počtu obyvatel může přinést další rozvoj v lokalitě, navrhované zrušení části ul. Vrchlického a stažení dopravy do jedné cesty před Albertem, mi nepřijde jako dobrá možnost. Navrhovaná cesta k uzavření funguje jako odlehčení výjezdu/příjezdu z/do území. Rušení komunikací v intravilánu města je poměrně složitý proces s dopadem do široké cílové skupiny, včetně složek IZS"

Ing. Mikulka: "Navrhuji, aby se všichni vyjádřili k otázce komunikace."

Ing. Kučera: "Bude se projekt prozatím týkat pouze první etapy?"

Ing. Uher- "Ano, prozatím byl návrh zaměřen na objekt A. Je žádoucí postavit jeden bytový dům a je správné řešit to z hlediska celkového konceptu obou objektů. "

Ing. arch. Pospíšil - vznesl protinávrh:

Investiční komise doporučuje radě města schválit zastavovací studii „Bytové domy, lokalita ul. vrchlického, Jeseník“ z 05/2025 se zrušením komunikace ul. Vrchlického pro motorová vozidla a ponecháním komunikace pro pěší.

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

Protinávrh nebyl přijat.

Původně navržené usnesení:

Investiční komise doporučuje radě města schválit zastavovací studii „Bytové domy, lokalita ul. vrchlického, Jeseník“ z 05/2025.

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

Návrh byl přijat.

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

Zapsala: Eva Rajčulová