

Zápis

ze společného jednání Výboru pro výstavbu a investiční komise, které se konalo dne
3.12.2012

Přítomni: dle prezenční listiny
Předmět jednání dle programu:

Jednání výboru pro výstavbu a investiční komise zahájil předseda Ing. Michal Breda, který přivítal všechny přítomné členy výboru a komise a seznámil s programem.

I. Transformace brownfieldu – Úvaly - cukrovar

Ing. Breda předal slovo architektovi Šajtarovi z projekční kanceláře Headhand architekti s.r.o. Prezentace studie proběhla na minulém jednání výboru pro výstavbu dne 15.10.2012. Dnes je doplněna o rozpracované výkresy (viz. příloha).

Současný stav: Oblast stavební a betonárka
Oblast podnikatelských činností + bydlení (č.p. 181, č.p. 75, atd.)

Bytové domy v majetku města zůstanou ponechány a budou zapracovány do řešení.

Na základě mandátu od města budou jednat s ostatními vlastníky pozemků této lokality.

Oblasti I. a II. – občanská vybavenost: sportcentrum a MŠ

Oblasti III. a IV. – rezidenční zástavba s obchodem

Parkování:

Neřeší podzemní parkování, řeší parkovací zálivy

Diskuze:

Mgr. Borecký – se ptá na parkování pro příjezd do MŠ

Arch. Šajtar – předpokládá se 1 byt - 1 auto, v současné době prostor pro parkování je – rezerva také

p. Ctibor – je hodně rodin, kteří auto nechtějí, rezerva v území je i na větší počet parkovacích míst

Mgr. Borecký – detailně rozpracovat parkování v klidu

V parteru počítat s obchody a službami. Byty by neměly vytlačit služby. Obchodní jednotky – Penny + další obchodní rezerva

p. Ctibor – lokalita by měla být doplňkovým centrem – obchody, služby, byty, posílení funkce náměstí

Ing. Černý – nelíbí se mu umístění obytných budov mezi Penny a smíšenou navrhovanou zástavbou

Ing. Bredová – dotaz na rozdíl mezi etapou I. a II. v silniční síti

Arch. Šajtar – v I. etapě je smyčka, po projednání soukromými vlastníky bude zapracováno jako celek

Závěr:

Výbor pro výstavbu doporučuje jednat s okolními vlastníky pozemků o možném prodeji či výměně pozemků za účelem „Transformace brownfieldu cukrovar“. Při aktualizaci studie požaduje výbor pro výstavbu důrazné řešení dopravy v klidu, otázku parkování a řešení dešťové kanalizace.

II. Zastavovací studie - rodinné domy u Klánovického lesa

Ing. Breda předal slovo panu Ing. Šoulákovi ze Slunečných teras s.r.o.

- Výstavba 18- ti řadových domů, která respektuje stávající zástavbu, vždy po 3 domech

- 6 stavebních pozemků a jeden pozemek sloužící na komunikaci (vydané územní rozhodnutí)
- Je podána žádost o změnu ÚP, u trati zařadit pozemek do zástavby (15 domů navrženo – 3 pouze naznačeny)
- Zahrádky jsou otočeny směrem k areálu (na jih)
- 64 parkovacích stání – garáž nebo přístřešek (13 garáží, 5 přístřešků, 18 stání na vlastní m pozemku, 23 stání na komunikaci)
- Výška domu – 8,3 ve štítu (o 3 m nižší proti původnímu návrhu), krajové domy mají klasicky štítová okna – není plná fasáda

Diskuze:

Arch. Matoušek – má připomínku, že se mu architektura jeví chudá, doporučuje jiný vzhled řešení fasád, trochu rozmanitosti, navrhuje, aby každý třetí dům měl vikýř v podkroví. Dále se ptá na cenu objektu.

Ing. Šoulák – odpovídá, že kolem 4 mil Kč

Ing. Černý – se ptá na typ komunikace

Ing. Šoulák – obousměrná jednoproudová komunikace s výhybnami, jedná se o obytnou zónu bez chodníku, kde mají chodci přednost

Ing. Bredová – na město se dostala stížnost pana Ježka, že komunikace je umístěna na jeho pozemku (parc.č. 2639/1)

Ing. Šoulák – komunikace, na které je vydáno stavební povolení je na pozemku EGIS s.r.o., propoj na nezpevněnou komunikaci (města) není plánován a není také ve stavebním povolení a do pozemku pana Ježka nezasahují. Vyústění nové komunikace je na nezpevněnou cestu parc.č. 2669/2, která je v majetku města.

Ing. Breda – město bude zřejmě souhlasit s vybudováním jednosměrné zpevněné komunikace pro příjezd popelářů, hasičů a další dopravní obsluhy.

Závěr:

Výbor pro výstavbu doporučuje VZZM schválit zastavovací studii „Rodinné domy Úvaly u Klánovického lesa“ s podmínkou o dořešení vyústění komunikace na nezpevněnou cestu (která je v majetku města), a která spojuje ulici Pernerova.

III. Rozšíření kapacity MŠ v Úvalech

Ing. Breda – odprezentoval zpracovanou studii variant nových školek v Úvalech. Úkol výboru a komise je vybrat jednu variantu, na kterou se bude zpracovávat další stupeň projektové dokumentace. Jedná se o tři varianty:

I. Rozšíření stávající MŠ, ul. Pražská o dvě třídy, tj. 45 žáků a rozšíření stávající kuchyně

Odhadovaná hodnota stávajícího objektu MŠ pro koupi je 5 mil. až 6 mil. Kč, odhadovaná hodnota pozemku parcelní číslo 1735 je 4 mil. až 5 mil. Kč.

Celková předpokládaná výše nákladů pro první variantu je 27, 050 mil. Kč až 30, 050 mil. Kč.

V ceně je započtena rekonstrukce (včetně změny dispozičního uspořádání a kuchyně), výstavba nového objektu navazující na stávající stav, odhadovaná hodnota stávajícího objektu MŠ a odhadovaná hodnota pozemku.

II. Mateřská školka u hasičské zbrojnice

Varianta 1. vybudování nové MŠ o kapacitě dvou tříd u hasičské zbrojnice bez kuchyně

Celková předpokládaná výše nákladů pro druhou variantu je 12 mil. Kč + 300 tis. Kč (parkoviště a komunikace) + 300 tis. Kč (zahradní a terénní úpravy) + 900 tis. Kč (přípojky)

= celkem 13, 5 mil. Kč

Varianta 2. vybudování nové MŠ o kapacitě čtyř tříd u hasičské zbrojnice včetně kuchyně

Celková předpokládaná výše nákladů pro třetí variantu je 28 mil. Kč + 300 tis. Kč (parkoviště a komunikace) + 300 tis. Kč (zahradní a terénní úpravy) + 900 tis. Kč (přípojky) = celkem 29, 5 mil. Kč

Varianta 3. vybudování nové MŠ o kapacitě čtyř tříd u hasičské zbrojnice bez kuchyně

Celková předpokládaná výše nákladů pro čtvrtou variantu je 24 mil. Kč + 300 tis. Kč (parkoviště a komunikace) + 300 tis. Kč (zahradní a terénní úpravy) + 900 tis. Kč (přípojky) = celkem 25, 5 mil. Kč

III. Mateřská školka v ulici Bulharská – lokalita cukrovaru

Výstavba objektu je rozdělena na 3 etapy.

- ETAPA 1 vybudování nové MŠ o kapacitě dvou tříd bez kuchyně.
Celková předpokládaná výše nákladů pro etapu 1 je 12 mil. Kč + 300 tis. Kč (parkoviště a komunikace) + 300 tis. Kč (zahradní a terénní úpravy) + 900 tis. Kč (přípojky) = celkem 13, 5 mil. Kč
- ETAPA 2 vybudování nové MŠ o kapacitě čtyř tříd bez kuchyně.
Celková předpokládaná výše nákladů pro etapu 2 je 24 mil. Kč + 300 tis. Kč (parkoviště a komunikace) + 300 tis. Kč (zahradní a terénní úpravy) + 900 tis. Kč (přípojky) = celkem 25, 5 mil. Kč
- ETAPA 3 vybudování nové MŠ o kapacitě čtyř tříd včetně kuchyně.
Celková předpokládaná výše nákladů pro etapu 3 je 28 mil. Kč + 300 tis. Kč (parkoviště a komunikace) + 300 tis. Kč (zahradní a terénní úpravy) + 900 tis. Kč (přípojky) = celkem 29, 5 mil. Kč

Studie jsou tvořeny textovou částí, výkresovou částí - půdorysy a pohledy, odborný odhad investičních nákladů pro každou variantu, předběžná jednání s dotčenými orgány státní správy, řešení připojení na inženýrské sítě. U návrhu kuchyní u všech variant je uveden pouze stavební náklad, neobsahuje náklady na vybavení gastrotechnologí (odhad cca 7 mil. až 9 mil. Kč).

Diskuze:

p. Rytina – hasičům se varianta v Klánovické ulici u hasičské zbrojnice nelíbí, a to hlavně z důvodu, že se tím zabere hasičům cvičící plocha. Jedná se o prostor, který musí být 100 m dlouhý – výcvik, tréninky. Náhradní prostor - park, kde je umístěn pamětní kámen nevyhovuje (plocha není 100 m dlouhá). Další problém je, aby nedocházelo k zablokování výjezdu hasičů.

Ul. Foersterova – příjezd dětí, parkování – vhodné místo

Arch. Matoušek – školka v lokalitě cukrovaru – do budoucna i pro využití pro kroužky

Ing. Černý – nejsou dobrá kolmá stání, doporučuje výměnu za podélné parkování

P Kolařík – u školky při hasičské zbrojnici se mi nelíbí dvoje vrata, biotop rybníčku by měl být zachován a ne zavezen

Mgr. Borecký – školky v lokalitě cukrovaru a na Pražské ulici vidí jako reálné možnosti, v lokalitě cukrovaru – pro jižní část města velmi dobré

Arch. Matoušek – má připomínku u MŠ Pražská – zařídit tak výstavbu, aby školka nemusela být zavřena

Ing. Breda žádá členy o prostudování variant a swot analýzy – připomínky a požadavky budou předloženy do jednání Zastupitelstva města dne 13.12.2012.

IV. Rekonstrukce částí ulic Alešova a Vítězslava Nováka – projektová dokumentace

Předložená dokumentace stavebního objektu řeší rekonstrukci stávajícího uličního prostoru v ulici Alešova v úseku mezi ulicemi Wolkerova – Jiráskova a v části ulice Vítězslava Nováka v úseku mezi ulicemi Kožíškova – Alešova.

ROP STŘEDNÍ ČECHY vyhlásil výzvu č. 68 k předkládání projektů na rekonstrukce místních komunikací. Podpora bude zaměřena na projekty výstavby nebo rekonstrukce místních komunikací, které zajišťují nebo vylepšují přímé napojení lokalit hospodářského rozvoje na regionální silniční síť.

- Vozovka živice, vjezdy z betonové dlažby (žlutá), chodník z betonové dlažby (šedá)
Ing. Černý – se ptá na skladbu vozovky
pí Reicheltová – v projektu je uvedena skladba pro lehkou vozovku
Ing. Černý – konstatuje, že skladba vozovky odpovídá určení jako lehká vozovka
p Kolařík – má dotaz, zda zůstanou zachovány stromy

Závěr:

Výbor pro výstavbu schvaluje projektovou dokumentaci na stavbu „Rekonstrukce částí ulic Alešova a Vítězslava Nováka“ s požadavkem o doplnění jednostranných stromů v ul. V. Nováka a v ul. Alešova zachovat stávající stromy. Požadavek bude předán projektantovi stavby.

V. Objekt č.p. 18 náměstí Arnošta z Pardubic – návrh budoucí městské knihovny

Na základě úkolu z porady vedoucích bylo svoláno místní jednání za účasti vedení města, odboru životního prostředí a odboru investic (26. 9. 2012). K jednání byl přizván pan architekt Masák a osloven ke zpracování návrhu řešení budoucí knihovny v objektu čp. 18, nám. Arnošta z Pardubic v Úvalech.

Pan architekt zpracoval dvě varianty řešení na rekonstrukci objektu čp. 18, které byly předány městu dne 25. 10. 2012.

1. varianta – důkladná rekonstrukce východního a západního křídla + přístavba 1. patra nad oběma dvorními křídly. Celková užitná plocha bude 460 m². To by umožnilo deponování 32 000 knižních jednotek. Pokud se zrekonstruuje pouze východní dvorní křídlo, zastavená plocha (230 m²) nevyhoví požadavkům knihovny.
2. varianta – demolice stávajícího objektu a výstavba nového objektu. Nově postavený objekt bude bez průchodu z náměstí do zahrady. Celková užitná plocha bude 440 m². To by umožnilo deponování 26 500 knižních jednotek.

Provozní požadavky knihovny byly specifikovány po vzájemné konzultaci s vedoucí Městské knihovny Ivou Krňanskou.

Diskuze:

Ing. Breda – úkolem výboru je doporučit zastupitelstvu variantu, která bude podkladem pro zpracování studie proveditelnosti (plánováno v r. 2013)

Arch. Matoušek – druhá varianta je lepší, provozně výhodnější

Ing. Černý – zda je na objektu památková ochrana

p Kolařík – druhá varianta je lepší, zachovat vstupní oblouk

Závěr:

Výbor pro výstavbu doporučuje druhou variantu návrhu budoucí městské knihovny (objekt č.p. 18) se zachováním tvaru vchodu v průčelí budovy (obloukový portál).

VI. Informace o investičních akcích města

Školní jídelna – kolaudace dne 18.12.2012

Výstavba kanalizace – dokončena, připravují se podklady pro kolaudaci (leden), probíhá převzetí povrchů komunikací, jsou uplatňovány reklamace

Výstavba vodovodu – probíhá rekonstrukce VDJ Rohožník (do 04/2013), výstavba priváděcího řadu, VDJ Jih – výstavba na jaře 2013

Ing. Breda informuje, že povrch ulice Škvorecká po výstavbě vodovodu v městském úseku byl bez závad a komunikace byla předána KSÚS. Úsek silnice, kde investorem je Hostín Development (MEI) nebyla provedena řádně, probíhají další úpravy a opravy.

Různé:

Ing. Černý – se ptá, kolik stála oprava asphaltových komunikací, která proběhla v Úvalech

Ing. Breda – finální propočet bude zveřejněn, dle skutečného provedení. Informace budou v Životě Úval, vysoutěžená cena 1,1 mil Kč nebude v žádném případě překročena

p. Kolařík – ve věci výstavby investora Slunečných teras v ul. Škvorecká jsem si všiml, že při navážení zeminy a srovnání terénu docházelo k válcování a při deštích nedocházelo ke vsakování

Ing. Černý – informuje, že se na něho obrátil pan Hrubý z ulice U Starého koupadla (ulice velmi úzká a slepá) s dotazem, zda by se ulice nemohla dostat do užšího seznamu ulic určených k rekonstrukci. Při výstavbě splaškové kanalizace (v minulosti) pomohl pan Hrubý městu, že souhlasil s položením kanalizace přes svůj pozemek (směrem na louku).

Ing. Breda – při schvalování seznamu ulic určených k rekonstrukci nebyla předložena žádná žádost a ulice nesplňuje schválená kritéria

Zapsala: Bednarčíková, Růžičková

Ověřil: Ing. Michal Breda, předseda výboru a komise