

Zápis z jednání výboru územního rozvoje a strategického plánování města (č. 12/2024)

Datum jednání:	11.9.2024.
Místo jednání:	městský úřad
Přítomni:	P. Pelešková, T. Lisý, J. Semián, J.Lain, I. Chrtová (distančně online od bodu 2 programu)
Omluveni:	P. Bartoš, J. Rous
Hosté:	městský architekt M. Kopeček, I. Ptáčková
Zapisovatel:	P. Pelešková

Jednání výboru bylo zahájeno v 18,00 hod.

Program jednání

1. Provozní schéma (masterplan) pro areál koupaliště
 2. Nabídka koupě domu č.p. 69 v Libušině ul. – možnosti využití nemovitosti
 3. Great Home - záměr Letka II - smlouva o spolupráci
 4. Smlouva o výstavbě se společností Diamond House - Letecké náměstí, dětská skupina
-

Průběh jednání

Jednání bylo zahájeno v 18,00 hodin

Bod 1 - Provozní schéma (masterplan) pro areál koupaliště

Ve spolupráci s Fakultou stavební ČVUT, ateliérem Ing.arch Šikoly vznikly v zimním semestru studentské práce na téma revitalizace areálu koupaliště v Libčicích. Studentské návrhy ukázaly různé úhly pohledu na lokalitu nezávislými očima a umožnili nám zvážit ideový směr přestavby areálu a jeho provozu, vč.umístění budoucí pevné polyfunkční haly. Studentské práce budou představeny koncem října na veřejném setkání nad představením provozního schématu k přípravě zadání studie areálu koupaliště.

Návrh předpokládá vznik nového objektu s polyfunkčním využitím pro sportovní, společenskou (koncerty, divadlo, taneční zábava) i vzdělávací funkci, s kapacitním zázemím pro dopravu v klidu. Celkový objem této budovy vychází z požadavků Národní sportovní agentury na vybavení a velikost zázemí pro sport (abychom měli šanci se o její dotační podporu ucházet), počítá i s učebnami či menší ubytovací kapacitou a gastroprovozem pro podporu celoročního fungování. Vnitřní členění umožní umístit i malý univerzální sál pro širší využití od např., nejen sport i výstavy, školení či veřejná setkání místních obyvatel. Cílem je variabilita prostoru i funkcí se zachování základní volné plochy s prostorem pro diváky, zároveň je potřeba co nejvhodněji namíchat funkční využití, aby objekt nebyl prázdný, byl pravidelně využíván s pestrým programem.

Exteriér umožní plynulé propojení venkovních sportovišť (např.beachvolejbal, petangue, volejbal, lezecká stěna) s odpočinkovou terasou a plochou plovárny. Zachován je prostor pro letní kino.

Předpokládané náklady budou odvislé od zvolené technologie výstavby, jedná se však odhadem o 300 mil.Kč. Provozní náklady takové budovy se pak zhruba pohybují kolem 4% ročně. Jde v každém případě o velké peníze.

Z diskuse přítomných:

Z diskuse vyplynuly otázky, zda připravovat projekt na požadavky NSA, tzn.navrhovat polyfunkční objekt větší, pro větší počet diváků, pro větší zázemí. Zda je šance dotaci od NSA skutečně v dohledné době získat.

Je nutné najít celoměstskou dohodu, že toto zařízení chceme a rozhodnout, o variantě přípravě projektu:

- dle požadavků NSA
- bez podmínek NSA

V diskusi byl zmíněn i možný způsob výběru autora návrhu. Forma soutěže se bude ještě diskutovat, zda bude jedno či dvou kolová, zda otevřená nebo vyzvaná, apod. Zásadní bude důkladné zadání vč.stavebního programu, který v rámci vize města bude součástí širší celoměstské dohody (napříč zastupitelstvem).

Zároveň z diskuse vyplynula potřeba odpovědět si na otázku, zda zachovat koupaliště nebo ne

Návrh usnesení:

Výbor územního rozvoje a strategického plánování bere na vědomí předložený návrh provozního schématu budoucího provozu areálu koupaliště v Libčicích a souhlasí s přípravou zadávací dokumentace pro vypsání architektonické soutěže na návrh přestavby areálu.

Hlasování (přítomni 4 členové výboru):

pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

k jednání se distančním způsobem připojila Ing. Chrtová

Bod 2 - Nabídka koupě domu č.p. 69 v Libušině ul. – možnosti využití nemovitosti

Vedení města bylo osloveno majitelem rodinného domu č.p. 69 v Libušině ulici s nabídkou na prodej domu v č. přilehlých pozemků p.č. 48 a 49 k využití pro potřeby města. K nabídce je k dispozici pasport nemovitosti, PENB, cenový odhad nemovitosti zpracovaný bankou vlastníka, vše na LV 597. Dále majitel poskytl návrh dispoziční úpravy 2.NP z 1BJ 4+KK na dvě menší BJ velikosti 2+KK.

Dům je zděný, má 3 nadzemní podlaží a suterén. 3.NP je podkroví s relativně volnou dispozicí umožňující vestavbu do dřevěného krovu. Dům prošel rekonstrukcí, vč. výměny oken, ale bez zateplení obvodového pláště. Na pozemku se nachází přístřešky pro automobily, venkovní zapuštěný bazén a funkční kopaná studna.

V tuto chvíli se v domě nacházejí 3 byty, v každém podlaží jeden. Ve 2. a 3. NP jsou nájemní byty se smlouvami na dobu určitou do roku 2025, přízemí užívá majitel.

Nabídková cena činila 20 mil Kč. Cenový odhad předložený majitelem vyčíslil v únoru 2023 hodnotu nemovitostí na 17,77 mil Kč. Město zadalo zpracovat vlastní cenové posouzení s výslednou hodnotou 18,5 mil Kč. Předběžná dohoda s majitelem byla uzavřena na částce 19 mil Kč.

Poloha nemovitostí v centru města v blízkosti nádraží a naproti areálu základní školy nabízí možnost využití přímo pro potřeby školy. jde o strategickou polohu.

pro výuku:

- odborné učebny pro polytechnickou výuku,
- učebna přírodopisu
- učebna chemie
- učebny pro výuku jazyků
- hudebna
- ateliér pro výtvarnou výchovu
- do budoucna lze zvažovat i možnost přesunu jídelny a kuchyně ze stávající budovy školy do čp.69

poptávka pro služebních bytech pro učitele i provozní zaměstnance školy - lze využít téměř hned
Do doby vypracování projektu úprav pro definované nové využití, lze dům ponechat ve stávajícím využití s byty.

Návrh usnesení:

Výbor územního rozvoje a strategického plánování souhlasí s návrhem na koupi rodinného domu č.p.69 a souvisejících pozemků a doporučuje zastupitelstvu koupi schválit.

Hlasování (přítomno 5 členů výboru):

pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Jednání opustil Ing. Lain (19,50 hod.)

Bod 3 - Great Home - záměr Letka II, smlouva o spolupráci a změna projektu

Společnost GH připravuje projekt čtyřpodlažního bytového domu o 20 bytových jednotkách pro cca 50 osob nazvaný Letka II.

Po jednání na základě předchozího projednání ve výboru rozvoje projednala starostka spolu s městským architektem úpravy projektu tak, aby byly v souladu s požadavky města. Projekt již neobsahuje řešení likvidace odpadních vod prostřednictvím jímky, ale počítá s napojením na kanalizaci. Zároveň byly diskutovány plochy HPP zahrnuté do výpočtu. Investorovi nakonec bylo dohodnuto, že hrubá podlažní plocha musí zahrnovat jak plochy jednotlivých podlaží s odečtení balkonů, lodžii a teras, ale musí zahrnovat i spojovací prvek otevřeného schodiště, který představuje nezbytné společné komunikační propojení jednotlivých podlaží a je základním přístupem k bytovým jednotkám.

Finanční plnění dle schválených zásad pro spolupráci s investory je složeno z částky kontribuce za m HPP a částky kontribuce za oddělení pozemku od pozemku 1247/1.

HPP činí 1766 m²

Návrh usnesení

Výbor územního rozvoje a strategického plánování souhlasí s projektem v upravené podobě a doporučuje zastupitelstvu souhlasit s uzavřením smlouvy o spolupráci podle schválených Zásad o spolupráci s investory se společností Great Home s.r.o. k záměru Letka 2.

Hlasování (přítomni 4 členové výboru):

pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

Bod 1 – Smlouva o výstavbě se společností Diamond House

Společnost Diamond House připravuje záměr výstavby 12 RD na pozemcích p.č. 322/2, 320/4, 320/5, 320/6, 320/1, 320/2, 320/3, 320/7, 317/4, pro infrastrukturu 317/7, 317/3, 317/19, 317/22, 322/8, 323/2, 323/4 vše v k.ú. Letky. Návrh smlouvy o výstavbě je zpracován podle vzorové smlouvy z příloh Zásad pro spolupráci s investory. Finanční vypořádání záměru výstavby rodinných domů je kalkulován na obě etapy výstavby.

Smlouva o výstavbě se týká dopravní a technické infrastruktury budované pro celý investorský záměr, t.j.vč. JV cípu stavebního pozemku, na němž má vzniknout objekt občanské vybavenosti pro předškolní výchovu. Pro tuto část záměru bude vybudována infrastruktura nezbytná pro objekt předškolní výchovy. Je ve smlouvě vyčíslena jako participace města na těchto nákladech.

Z diskuse přítomných:

V diskusi zazněla připomínka dohledu na řešení dopravního značení a průjezdu aut kolem celého záměru. Bylo zmíněno parkování v severním cípu jako krátkodobé pro potřeby dětské skupiny. V jižní části pak pro provozní obsluhu budovy.

Návrh usnesení:

Výbor územního rozvoje a strategického plánování doporučuje schválit smlouvu o výstavbě umožňující spolupráci na budování dopravní a technické infrastruktury pro dětskou skupinu na Leteckém náměstí.

Hlasování (přítomni 4 členové výboru):

pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

Jednání výboru skončilo ve 20,50 hod.

Další jednání Výboru se uskuteční:

- pondělí 14. 10.2024, pondělí 18. 11. 2024

Prezenční listina z jednání

výboru územního rozvoje a strategického plánování dne 11. 9. 2024

Členové Výboru:

Petra Pelešková

Tomáš Lisý

Ilona Chrtová přítomna distančně

Jakub Semian

Jiří Lain

Pavel Bartoš omluven

Josef Rous omluven