



Město Ústí nad Orlicí

ZÁPIS

Komise pro revitalizaci území PERLA 01

z jednání č. 1/2019 ze dne 20. 3. 2019

č.j.: MUUO/10465/2019/ORM/Hol

č. spisu: 1705/2019

Přítomni:	P. Hájek, Ing. M. Kokula, T. Teplý, Ing. V. Knejp, Ing. M. Popelář, J. Jansa
Omluveni:	-
Hosté:	-
Zapisovatel:	Ing. arch. E. Holásková
Místo a čas jednání:	Městský úřad, Sychrova ul. 16, zasedací místnost RM, 13:00 hod.
Program jednání:	<ol style="list-style-type: none">1. Statut komise2. Aktuální informace k dokončené a probíhající projektové přípravě3. Záměr Komerční banky na využití administrativní budovy4. Geodetické zaměření areálu a vytyčení pozemků pro další výstavbu5. Záměr možného prodeje dvou pozemků a části administrativní budovy6. Výstavba veřejné technické infrastruktury – harmonogram výstavby7. Dům dětí a mládeže – informace k projektové dokumentaci8. Ostatní a různé

1. Schválení statutu komise

- Předložený návrh statutu komise byl jednomyslně schválen.

2. Aktuální informace k dokončené a probíhající projektové přípravě

- P. Hájek poskytl komisi aktuální informaci k dokončené a probíhající projektové přípravě a zároveň předložil prezentaci vizualizací areálu s komentářem k jednotlivým objektům.
- Ing. M. Popelář podrobně vysvětlil dopravu uvnitř areálu Perly včetně návaznosti na stávající vnější komunikace. Ulice 17. listopadu a Lochmanova budou zklidněné, jednosměrné s příjezdem ze sídliště, jednosměrné budou i komunikace uvnitř areálu s výjimkou komunikace vedoucí kolem parkoviště (parkovacího domu) ve východní části areálu (propojení ulice 17. listopadu s ulicí Špindlerovou). Změna dopravního řešení bude spočívat i v úpravě prostoru před Hernychovou vilou, kde kruhovou křižovatkou nahradí klasická křižovatka, která zároveň umožní stavebně a esteticky upravit tento veřejný prostor.

- Rekapitulace stavu projektové přípravy:
 - DDM – dokončena DPS, rozpočet 90 mil. Kč vč. DPH, stavební řízení probíhá.
 - Veřejná infrastruktura – dokončena DPS (chybí výkaz výměr a rozpočet). Stavební řízení nebylo zahájeno s ohledem na chybějící stanovisko DI Policie ČR, která požaduje předložit řešení sjezdů navrhovaných komunikací na ulici 17. listopadu a Lochmanova. Dle sdělení zhotovitele budou podklady doplněny v dubnu 2019.
 - SŠUP – dokončena DPS, rozpočet 100 mil. Kč vč. DPH, stavební řízení nebylo zahájeno.
 - Parkovací dům – dokončena DUR, 4 nadzemní + 1 podzemní podlaží, celkem 256 parkovacích míst (z toho 8 míst pro invalidy), náklady stavby cca 80 mil. Kč, dokumentace v souladu s regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí.
 - Administrativní budova – práce zahájeny v lednu 2019, projekt rozdělen na dvě etapy (1. etapa záměr banky, 2. etapa záměr bytů), nyní probíhá realizace 1. etapy s ohledem na zájem banky.

3. Záměr Komerční banky na využití administrativní budovy

- Komise byla seznámena s probíhající projekční přípravou stavebních úprav administrativní budovy. Projekční práce jsou realizovány ve dvou etapách. I. etapa – představuje nároží budovy včetně prostor orientovaných do ulice 17. listopadu. O tento prostor projevila zájem Komerční banka za účelem pronájmu. II. etapa řeší část objektu do ulice Lochmanova, zde by v přízemí měl vzniknout komerční prostor a ve vyšších patrech bytové jednotky.
- P. Hájek předal členům komise v samostatné příloze předpokládaný časový harmonogram I. etapy včetně dalších podrobností – viz informace starosty města projednaná v rámci 13. RM 18. 3. 2019.
- Komise se v diskuzi shodla, že slabinou projektu konverze administrativní budovy je obtížně řešitelná potřeba parkovacích míst, a to zejména pro nájemce bytů. Podzemní parkování v rámci administrativní budovy je díky daným konstrukčním možnostem a s tím související nákladností nereálné. Pro vytvoření zázemí k tomuto objektu se nabízí využít pozemek za budovou sousedící s příjezdem do dvora.

4. Geodetické zaměření areálu a vytyčení pozemků pro další výstavbu

- Geometrický plán území je připravený k odsouhlasení, poté bude vložen na katastr nemovitostí. Do návrhu geometrického plánu bude zakreslena část administrativní budovy přilehlá k ul. 17. listopadu, která je navržena k prodeji. Tím získá budova samostatné parcelní číslo a následně i číslo popisné.

5. Záměr možného prodeje dvou pozemků a části administrativní budovy

- Komise byla seznámena se záměrem města prodat dva pozemky umístěné za administrativní budovou, které přiléhají k navrženému DDM a galerii. Komise se shodla, že nabízen k prodeji by měl být pouze pozemek přiléhající k budoucímu DDM. Druhý pozemek by měl být ponechán jako územní rezerva pro uvažované bytové jednotky a komerční plochy v rámci konverze administrativní budovy.
- K případnému prodeji části administrativní budovy orientované do ulice 17. listopadu a navazující na stávající objekt bývalé rozvodny a kotelny (budoucí galerie) nemá komise zásadních připomínek.
- P. Hájek komisi předběžně informoval, že prodej bude řešen formou vyhlášeného záměru a soutěže. Hodnotícím kritériem by neměla být pouze nabídnutá cena, ale zároveň také prezentovaný podnikatelský záměr a časový harmonogram realizace. Jednou z podmínek bude závazek uchazeče respektovat regulační plán.

6. Výstavba veřejné technické infrastruktury – harmonogram výstavby

- Ing. Knejp komisi seznámil s předpokládaným harmonogramem výstavby veřejné infrastruktury. Vzhledem k rozsahu a finančnímu nákladu je předpoklad výstavbu realizovat ve 4. etapách. Prioritou je úsek vedoucí z ulice 17. listopadu k DDM – I. etapa (rok 2019). Rozsah II. etapy (rok 2020) zohledňuje přípravu území v návaznosti na případný prodej pozemku za DDM, III. etapa (rok 2021) zohledňuje přípravu území pro výstavbu ateliéru SŠUP a IV. etapa (rok 2022+) propojuje ul. Špindlerovu s ul. 17. listopadu a navazuje na parkovací plochu v zadní části areálu. Jednotlivé etapy budou reagovat na vývoj výstavby, tedy např. v případě výstavby parkovacího domu může být IV. etapa upřednostněna na úkor II. nebo III. etapy.

7. Dům dětí a mládeže – informace k projektové dokumentaci

- P. Hájek předal členům komise v samostatné příloze podrobnou informaci, která obsahuje popis objektu, rekapitulaci nákladů a podmínky, za kterých je výstavba možná – viz informace starosty města projednaná v rámci 3. ZM 11. 2. 2019.

5. Ostatní a různé

- Komise byla informována o snaze města zajistit na realizaci jednotlivých staveb dotace. V případě DDM se nyní zpracovává žádost o státní dotaci z programu MMR. V případě parkovacího domu se očekává zveřejnění výzvy z programu IROP. O dotaci na ateliéry SŠUP bude žádat Pardubický kraj z programu IROP (čeká se na případnou dotační výzvu – rok 2020). Další možností můžou být jednotlivé dotační výzvy ze státního rozpočtu např. na hospodaření s dešťovou vodou, zelené střechy apod.
- Parkovací dům by měl navazovat na prodejnu Konzumu, která ve svém záměru modernizace předpokládá rozšíření objektu o stavební jednotku určenou pro Českou poštu.
- Ing. M. Kokula v rámci diskuze navrhl, aby se v případě realizace parkovacího domu umožnilo provizorní parkování v prostoru přilehlém ke Špindlerově ulici, který je dnes využíváno jako deponie stavební suti.
- Ing. M. Popelář upozornil na nezbytné dořešení problematiky majetkoprávních vztahů ve vztahu ke stavebnímu řízení veřejné infrastruktury. Konkrétně se jedná o severovýchodní část území, kde byla navržena směna pozemků se stávajícím vlastníkem, ale k dohodě dosud nedošlo. P. Hájek vyzval Ing. V. Knejpu, který je radou města pověřen ke koordinační činnosti v rámci revitalizace území bývalé Perly, aby se danou problematikou neprodleně zabýval.
- Komise se v závěru svého zasedání shodla, že jednání budou svolávána podle aktuální situace. Příští jednání je plánováno v druhé polovině června nebo začátkem září, tedy v termínu před zářijovým zasedáním zastupitelstva města.

Návrhy a doporučení Radě města Ústí nad Orlicí:

Rada města vzala předložený zápis na vědomí

Termín příštího jednání:

druhá polovina června nebo první polovina září

Zapsal:	Eva Holásková	zapisovatelka komise	20. 3. 2019	
Ověřil:	Petr Hájek	předseda komise	27. 3. 2019	