VÝSTAVBA SPOLEČENSKÉHO A KULTURNÍHO ZÁZEMÍ OBCE VŘESINA

(materiál pro členy zastupitelstva)

Výbor pro realizaci společenského a kulturního zázemí obce Vřesina předkládá zastupitelům obce první ucelený materiál k záměru výstavby společenského a kulturního zázemí obce. Materiál je určen zastupitelům obce a radě obce k prvotní podrobnější informaci pro určení dalšího postupu v přípravách možné výstavby.

1 LOKALIZACE MOŽNÉ VÝSTAVBY

Členové komise hodnotili možnosti výstavby na pozemcích, které jsou ve vlastnictví obce. Celkem bylo hodnoceno 7 parcelních míst a jejich poloha je vyznačena *v Příloze č. 1 tohoto* dokumentu.

1.1 PARCELNÍ ČÍSLO 1138/1 – POZEMEK U FOTBALOVÉHO HŘIŠTĚ

Výměra 4516 m^2

- Ostatní plocha bez omezení dle katastru nemovitostí
- Dle územního plánu možné využití – občanská vybavenost
- Pozemek omezen nadzemním vedením VN do 35 kV.

Pozitiva:

- dostatečný prostor
- parkoviště v těsné blízkosti pozemku (vedle fotbalového hřiště u Opusty)

Negativa:

- nutnost přeložení VN vedení ČEZ
- pozemek tvoří zázemí Mysliveckého sdružení (pronájem na 50 let)
- území v záplavové oblasti

1.2 PARCELNÍ ČÍSLA 678, 679/1 – POZEMKY ZA AREÁLEM ŠKOLY, ŠKOLKY

parcela 678 - výměra 3350 m^2-zemědělský půdní fond
parcela 679/1 - výměra 3735 m^2- bez omezení

- Plochy občanského využití
- Zbytek pozemku: možné vytvoření parkoviště
- V souladu s územním plánem – přípustné využití

Pozemek omezen nadzemním vedením VN do 35 kV

Pozitiva

- vhodné umístění zapadající do kontextu současné výstavby (škola, školka, knihovna, obslužné plochy)
- vhodná velikost pozemků
- dobrá dopravní obslužnost, mimo zástavbu

Negativa

- nutnost přeložení vedení 22kV
- zajistit výpovědi zahrádkářům
- vyřídit problém chatky, které je na obecním pozemku, ovšem zapsaná v katastru

jako osobní vlastnictví
- zajistit vynětí parcely č. 678 z půdního fondu

1.3 PARCELNÍ ČÍSLO 36, STAVBA 35 – DŮM ZAHRÁDKÁŘŮ

Parcela číslo **36** ostatní plocha - výměra 1534 m^2

Parcelní číslo **35** zastavěná plocha - 266 m^2

- Plochy smíšené obytné
- Přípustné využití – veřejná vybavenost

Pozemek omezen nadzemním vedením VN do 35 kV.

Pozitiva

- pěkné umístění

Negativa

- nutnost přeložení 22kV (v případě rekonstrukce možno zachovat stávající stav)
- nemožnost vybudování parkovacích ploch
- umístění v centru zástavby (rodina Bártova a Ulrychova)
- špatná dopravní obslužnost
- nevhodné hydrogeologické podmínky

U TOHOTO POZEMKU BY SE MOHLO JEDNAT O VELMI DOBROU LOKALITU PRO VÝSTAVBU DOMU SENIORŮ, ČI VÝSTAVBU SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

1.4 PARCELNÍ ČÍSLO 2106/15 – VEDLE DOMU ZAHRÁDKÁŘŮ,

Trvalý travní porost - 7 598 m^2

- zemědělský půdní fond
- Plochy zemědělské
- **Nepřípustné využití pozemku – změna UP !!!**

1.5 PARCELNÍ ČÍSLA 243 A 244 – ZA AUTOBUSOVOU TOČNOU

č.p. 243 - dle katastru vodní plocha !! 825 m^2

č.p. 244 - ostatní plocha 712 m^2, věcné břemeno

- Plochy parku, historických zahrad!
- **Nepřípustné využití pozemku – změna UP !!!**

1.6 PARCELNÍ ČÍSLA 314-315 – RODINNÁ ZÁSTAVBA ZA HASIČÁRNOU

č.p. 314 - zastavěna plocha a nádvoří 764 m^2

č.p. 315 - trvalý travnatý porost – půdní fond – 388 m^2

Mezi nimi p.č. **298/1** – nijak neomezuje

- Plochy parku, historických zahrad!
- Nepřípustné využití pozemku – změna UP !!!

1.7 PARCELNÍ ČÍSLO 81/1 - PLOCHY PRŮMYSLOVÉHO AREÁLU

Ostatní plocha - 3046 m2

- Plochy výroby a skladování
- Nepřípustné využití !!!

Z VÝŠE PŘEDLOŽENÝCH PARCELNÍCH MÍST SE KOMISE ROZHODLA DOPORUČIT K VÝSTAVBĚ POZEMKY ZA AREÁLEM ŠKOLY A ŠKOLKY –PARCELNÍ ČÍSLA 678 A 679/1.

2 SPECIFIKACE STAVBY, MOŽNOSTI VYUŽITÍ

Na základě jednání výboru předkládá výbor zastupitelům návrh základních parametrů budoucího objektu:

Jednalo by se o jednopodlažní, nepodsklepenou stavbu se stavební výškou cca 5 metrů a plochou střechou. Celková zastavěná plocha by činila cca 850 m^2. Součástí by byla i venkovní terasa o výměře 220 m^2.

Celkově bude sál koncipován pro 150 sedících návštěvníků (500 m^2) a k němu pódium (60 m^2), zázemí pro sportovní a divadelní využití (60 m^2), místnost pro občerstvení (cateringového charakteru) a sklad o výměře 60 m^2, sociální zařízení s bezbariérovým vstupem (100 m^2), šatny (40 m^2), technické zázemí (20 m^2). Celkem tedy plocha 840 m^2.

Výpočet nákladů (kvalifikovaný odhad dle kubatury obestavěné plochy) činí cca 25 mil. Kč. Investice do parkovací plochy, komunikace, zeleně, přeložky VN, projektů, terasy, vnitřního vybavení atd. se předpokládá v odhadované částce cca 15 mil. Kč.

Pro výstavbu je nutné uvažovat s částkou cca 40 mil. korun, přičemž je nutné vzít v úvahu možnost nárůstu nákladů v závislosti na stanovení termínu realizace.

Stavba by měla být multifukčního charakteru, umožňující přiměřené kulturní aktivity nejrůznějšího druhu a sportovní aktivity ve smyslu kondičních cvičení, sálových sportů, fitness aktivit, stolního tenisu a jiných. K tomuto účelu musí být použity materiály (podlahy, stěny, okna osvětlení) umožňující tuto multifunkčnost.

Sál by měl mít možnost účelového rozdělení pomocí pohyblivých příček.

S restauračním zařízením ani přemístěním obecního úřadu do objektu se nepočítá.

V úvahu mohou připadat i sluneční kolektory pro ohřev teplé vody a vytápění.

3 ZAČLENĚNÍ DO PROGRAMU ROZVOJE OBCE, FINANCOVÁNÍ, DOTAČNÍ TITULY

Výbor má za to, že v souvislosti s uvažovanou výstavbou společenského a kulturního zázemí v obci vyvstává naléhavá potřeba práce na programu rozvoje obce pro období po roce 2020 a zapracování uvažovaného kulturního zázemí obce do akčního plánu po roce 2020.

Financování celé stavby bude řešeno před zahájením prací na projektové dokumentaci. Je zcela jisté financování z účtu obce formou přímé investice z rozpočtu kombinací s úvěrovým zatížením obce. Stavba by měla být financována dotačním titulem z EU, Ministerstva pro místní rozvoj nebo Ministerstva financí. Bez dotace je stavba pro obec Vřesina rizikovou investicí, jež by mohla způsobit vážné komplikace v obecním rozpočtu, zejména v návaznosti na další vynucené náklady obce (navyšování ceny stočného a kontinuální měření odpadních vod, řešení balastních vod, opravy a investice do kanalizace atd...).

4 REFERENČNÍ STAVBY

Jako ukázkovou referenční stavbu použil Výbor realizaci sportovně kulturního stánku v obci Líbeznice u Prahy – viz foto. Stručná charakteristika využití stavby a nákladovosti dle místostarosty obce Líbeznice Františka Grunta je následující:

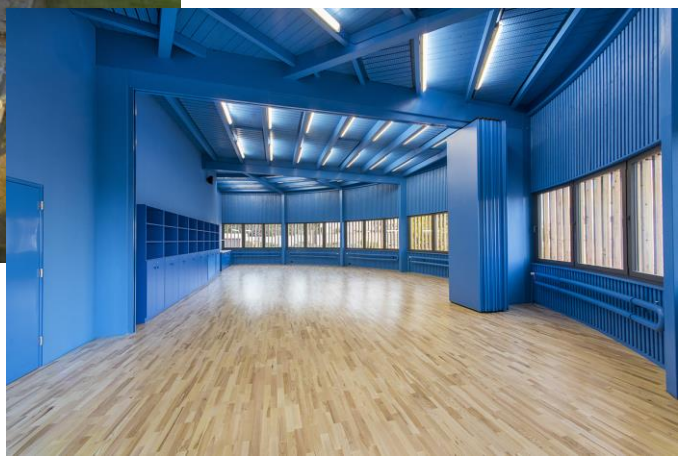
Celý projekt výstavby tělocvičny a multifunkční haly byl financován z dotace Ministerstva financí. Hala je primárně využívána jako tělocvična pro potřeby základní školy. Z hlediska vytíženosti je hala dopoledne a brzké odpoledne k dispozici pro potřeby ZŠ, odpoledne pro sportovní aktivity místních spolků a částečně komerční pronájem.

O víkendech je využívána na společensko – kulturní či sportovní akce pořádané obcí nebo komerční pronájem celé haly.

Výstavba celého areálu stála celkem 36,5 mil. vč DPH a probíhala od 11/2015 do 10/2016. Z obecního rozpočtu stála stavba cca 12 mil Kč.



Provoz areálu je hrazen z poplatků za pronájem haly, z pronájmu kavárny, která je součástí areálu a částečně z obecního rozpočtu. O tělocvičnu se stará správce – obecní zaměstnanec.



Jako druhou referenční stavbu výbor vybral plánovanou výstavbu kulturního střediska v Dolních Domaslavicích. Autorem studie je architektonická kancelář MR Design CZ s.r.o. Vizualizace je v přílohách 2.1 a 2.2. Tato stavba bude sloužit pouze k pořádání kulturně společenských akcí a její součástí je i restaurační zařízení. Celkové náklady na výstavbu jsou v rozsahu cca 40 mil. Kč. K této částce je nutno přičíst náklady na výstavbu parkoviště v rozsahu cca 3-5 mil. korun.

5 VYTVOŘENÍ ZÁKLADNÍ STUDIE

Jednání výboru se zúčastnil také ing. Diehel, jednatel firmy MR Design CZ s.r.o., který přislíbil, že v okamžiku, kdy se zastupitelé shodnou na předloženém materiálu, vyhotoví dle pokynu výboru základní studii a vizualizaci celé stavby. Ta by již lépe demonstrovala umístění na pozemku, vzhled a architektonické řešení.

6 ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ

Česká komora architektů nám jako obci nabízí metodiku pro výběr projektanta, zpracovanou na objednávku Ministerstva pro místní rozvoj v souvislosti s novým zákonem o zadávání veřejných zakázek. ČKA dlouhodobě propaguje architektonické soutěže jako nejvhodnější cestu zadání veřejných zakázek na projektové práce, umožňující zadavateli vybírat z konkrétních návrhů řešení. Tuto možnost dle názoru výboru by měla obec využít.

7 NÁVRH DOPORUČENÉHO POSTUPU

- Projednat realizaci přeložky vedení VN napětí bez ohledu na to, zda a kdy by se stavba realizovala. Došlo by tím k odblokování pozemku k jakémukoli dalšímu případnému využití,
- projednat v ZO umístění a realizaci stavby, začlenění do PRO či akčního plánu po roce 2020, stanovit stupeň důležitosti, možný způsob financování,
- u parcely č. 678 zajistit vynětí z půdního fondu v termínech souvisejících se zamýšlenou realizací,
- zajistit výpovědi nájemních smluv nájemců zahrádek,
- vyřešit vlastnický stav chatky v osobním vlastnictví na parcele 679/1,
- zadat zpracování první studie podle schválených parametrů ZO a zpracování zadávacích podmínek ing. Diehelovi vzhledem k jeho profesním a místním znalostem,
- studii poskytnout k široké diskuzi občanům Vřesiny a zájmovým spolkům.

8 ZÁVĚREČNÉ DOPORUČENÍ VÝBORU PRO SPOLEČENSKÉ A KULTURNÍ ZÁZEMÍ OBCE

Výbor má za to, že vznikla naléhavá potřeba práce na novém programu rozvoje obce po roce 2020 s jasným nastavením realizovatelných priorit. K tomu výbor doporučuje:

a) doporučit radě obce, aby ustanovila Komisi pro rozvoj obce a pověřila ji sestavení nového PRO

nebo

b) doporučit zastupitelstvu obce ustanovení Výboru pro rozvoj obce pro zpracování nového PRO po roce 2020.

Dále Komise případně Výbor navrhne akční plán na rok 2020 tak, aby mohl být projednán na ZO ve 3. čtvrtletí 2019.

Komise či výbor navrhne úpravu akčního plánu na rok 2019 tak, aby mohla být změna projednána na ZO ve 2. čtvrtletí 2019 (chodník na ul. Hlavní, kanalizace Selská, Klimkovická, označení ulic a institucí, terénní pečovatelská služba, revitalizace Vřesinky, okružní křižovatka, opravy místních komunikací dle harmonogramu oprav, výkup pozemků pro hřbitov, výkup části rybníka od státu.

V závislosti na rozhodnutí ZO o realizaci „Zázemí“ obce se pro případ, že zázemí nebude realizováno vůbec či v horizontu více jak 5 let, je nutné se zabývat udržitelností provozu Domu zahrádkářů (p. č. 36 a stavba č. 36).

S ohledem na dostavbu Zdravotního střediska (aktuální termín dokončení stavby 30. 6. 2019) je nezbytné se zabývat nesplněným úkolem z Akčního plánu 2018 –„Realizace rozpravy o opravě budovy Hasičské zbrojnice a souvisejících staveb a její následné využití po dostavbě ZS“.

Zkonkretizovat záměr obce k parcelním číslům 243-244 za autobusovou točnou (nejedná se o vodní plochu). Parcela číslo 243 je v katastru vedena jako vodní plocha 825 m^2, parcela č. 244 jako ostatní plocha 712 m^2.

Dokončit rozpravu k parcelnímu číslu 81/1 - průmyslový areál. Zde byl vypracován projekt na sběrný dvůr (náklady na projekt cca 600 tisíc Kč) a není zájem obce zde pokračovat v realizaci záměru a zejména aktuálně není šance získat územní souhlas k původnímu záměru.

Je třeba přijmout rozhodnutí:

- o osudu projektu sběrného dvora
- zastavit územní / stavební řízení

- řešit na tomto pozemku původní jímku s ověřením její nutnosti a funkčnosti, případného odstranění

Přílohy:

č. 1 - Vyznačení parcelní míst v katastrální mapě

č. 2/1 a 2/2 – vizualizace Dolní Domaslavice

Ve Vřesině _____

Výbor pro realizaci společenského a kulturního zázemí obce

Ing. Šíma Leopold _____

Ing. Petr Nedělník _____

Ing. Martin Danaj _____

Mgr. Kateřina Cilečková _____

Libuše Kudelová _____