



Komise pro výstavbu, územní plánování a investice

Zápis č. 2/ 2016

Termín	:	16.5.2016, 18.00 hod
Místo	:	Kulturní sál objektu DPS, náměstí Svobody, Úvaly
Rozdělovník	:	členové komise, členové rady města, tajemník městského úřadu
Přítomní členové	:	Petr Borecký (starosta města Úvaly a předseda komise), Miloslav Kolařík, Ing. Ivan Černý, Ing. Roman Krásný, MUDr. Jan Šťastný MBA, Ing. Jan Černý
Omluveni	:	Dr. Vítězslav Pokorný, Bc. Jan Němec, Ing. arch. Martina Bredová, Ing. Petr Kytlica, Ing. Radek Netušil, Ing. Jiří Vosecký
Nepřítomní členové	:	Ing. Michal Breda
Host	:	Ing. arch. Miroslav Hofman, Ing. arch. Adam Fröhlich ze společnosti AF atelier s.r.o., Ing. arch. David Kraus
Zapisovatel	:	Anežka Růžičková

Stav přítomných

V 18.00 bylo přítomno 5 členů komise, zasedání bylo oficiálně zahájeno. Komise není usnášeníschopná.

Program jednání

Pan Borecký přivítal přítomné a v 18:00 hod zahájil jednání komise pro výstavbu a územního plánování. V tuto chvíli bylo přítomno 5 členů komise ze 13, takže komise pro výstavbu není usnášeníschopná. Pan Borecký představil přítomným členům nového městského architekta města Úvaly pana Ing. arch. Davida Krause a pana Ing. arch. Adama Fröhliche, který zpracoval varianty řešení ve věci rekonstrukce objektu TESKO domu a umístění svazkové školy Na Slovanech. Pan Borecký seznámil přítomné s programem jednání.

bod č.	předmět
1	objekt TESKO dům v Úvalech – varianty řešení
2	umístění svazkové školy Na Slovanech

1) Objekt TESKO dům v Úvalech – varianty řešení

Pan Borecký zahájil první bod jednání ve věci rekonstrukce objektu TESKO domu v Úvalech pro založení nových tříd základní školy. V současné době objekt slouží jako sklad. Zároveň se zpracovává projektová dokumentace pro výstavbu svazkové školy Na Slovanech s kapacitou 600 žáků, rozpočet 260 – 270 mil. Kč, výstavba by měla být ukončena do roku 2019. Od školního roku 2018/2019 nebude kapacita základní školy a družiny dostačující. Z tohoto důvodu byl podán návrh na rekonstrukci objektu TESKO. Tento objekt pomůže navýšit kapacitu ZŠ v případě, že nedojde k realizaci svazkové školy. V současné době jsou k dispozici dvě varianty:

1. jednopodlažní objekt pro čtyři třídy pokryje kapacitu školy do roku 2019, nebude dostačující, pokud nebude zrealizována svazková škola. Investiční náklady jsou 16 – 17 mil. Kč včetně DPH dle standardní základní techniky bez vybavení.
2. dvoupodlažní objekt pro osm tříd pokryje kapacitu školy do roku 2023, ale nebudou zajištěny odborné učebny, družina a musí se také řešit kapacita školní jídelny. Investiční náklady jsou dvojnásobek mínus 15 % úspory základové desky.

Následné zatížení pokryje svazková škola, která zajistí kapacitu 300 míst ze základní školy. Uvolní se prostory pro odborné učebny a družinu.

Ing. arch. Fröhlich: návrhy jsou provedeny tak, aby byla udržena úroveň objektu s podezdívkou nad terénem 1,2 m, jedná se o záplavovou oblast. V současné době není zpracováno geodetické zaměření včetně dalších průzkumů. Tyto varianty se jednání o přednávrh studie.

1. jednopodlažní – nebude podezdívka, ale objekt bude postaven na pilířích, dle statika nebude výrazné cenové navýšení. Jedná se o dřevostavbu, z důvodu energetiky. Dřevostavba se hodí do tohoto prostředí. Bude zde pohybové molo – výuka v exteriéru. Bezbariérová rampa a vstup do objektu bude ze středu. Je zde řada prosklených ploch z důvodu prosvětlení tříd a krov bude otevřený pro regulaci vzduchu.
2. dvojnásobek - kapacita se zvedne na dvojnásobek. Tato varianta nebyla z důvodu časové tísně projednána s orgánem požární bezpečnostní ochrany. Místo sloupů bude podezdívka a klasická stavba, ne dřevostavba. Je na zvážení, zda provést také molo v druhém patře. Krov v druhém patře bude otevřený a strop v prvním patře bude standardní kazetový. Následně se také musí řešit fasáda. Hrubý odhad ceny je 30 mil. Kč bez vybavení. Je nutné nastavit standardy. Současné základy nelze použít (popraskané, nevhodné). Při bourání prací možná recyklace.

Pan Borecký: jsou dvě varianty jak postupovat pro zpracování PD:

1. bude zpracována studie, dle které bude vybrán dodavatel na zpracování PD.
2. bude provedeno výběrové řízení na architektonické řešení včetně zpracování PD, výběr dodavatele na zpracovatele PD nebude formou architektonické soutěže.

MUDr. Šťastný: je nutné zařídit navýšení kapacity školy a ohodnotit nákladovost stavby v podtextu s jinými investičními akcemi z důvodu půjček apod.

Pan Borecký: v současné době je projekt v zásobníku projektů (připraven a nastaven) a bude financováno tzv. malých peněz, neboli IROP a dotace je 85 % z uznatelných nákladů.

V 18:25 hod příchod Ing. Roman Krásný

MUDr. Šťastný: odhad nákladů je včetně demolice objektu?

Ing. arch. Fröhlich: cena stavby je stanovena na 25.000 Kč/m², naměřeno včetně demolice.

MUDr. Šťastný: stavba obsahuje azbest a demolice bude velice nákladná.

Ing. arch. Fröhlich: ano, je to velice komplikované, ale otázkou je, jak dodavatel stavebních prací bude provádět demolici. Likvidace nemusí být nákladná.

MUDr. Šťastný: náklady včetně demolice azbestu? Spíše pro čtyři třídy.

Ing. arch. Hofman: byla poptána firma při prvních úvahách pro rekonstrukci objektu a dle cenové nabídky vyjdou práce na 800.000 Kč.

Ing. Ivan Černý: jedná se o objekt z roku 1971. Původně objekt sloužil jako staveniště pro rozšíření základní školy. Po dokončení stavby měl být objekt zdemolován. Pak zde byla umístěna tiskárna. Je to zátopové území a je nutné zvážit, co povolí předpisy – stavební úřad, Povodí Labe apod. Má to negativní vliv na stávající školu, jelikož objekt je spojen se zemí, tělocvična bývá vytopena. Musí se voda nechat rozlít. Pokud to stavební úřad povolí včetně pilířů, je to dobrá věc. Pro variantu č. 1 s betonovými pilíři. Objekt by neměl být vyšší než je. Dále by se mohl použít pro mimoškolní aktivity. Varianta č. 1 je přiměřená k prostředí. Varianta č. 2 bude o 10 – 12 mil. Kč dražší, musí být pochůzný strop. V případě výstavby objektu ve variantě č. 1 a nerealizace svazkové školy, bude problém. Jsou další prostory a to půdní vestavba u základní školy. U varianty č. 2 je velká koncentrace na jedno místo. Kde jsou WC pro učitele? Šatny jsou na chodbě?

Ing. arch. Fröhlich: prostor pro WC pro učitele bude, je veliká technická místnost. Bude jednání s panem ředitelem školy ve věci dispozice. Vyjádření Povodí Labe bude kladné v případě, že bude zachována zastavěná plocha současného objektu, minimální výška podlahy musí být jako u současného objektu. Voda se rozlije pravděpodobně do severní části, kde je terén výrazně nižší a je zde velká retenční plocha.

Ing. Ivan Černý: byla vyplavena tělocvična u základní školy.

Pan Borecký: tělocvična byla již vyplavena před třemi lety.

Pan Kolařík: voda z Výmoly se nevejde do mostu v ulici Podhájí a steče na pozemek školy. Voda určitě nenateče do severní části.

Ing. Ivan Černý: terén u mostu v ulici Podhájí je navržen na 100letou vodu. Varianta č. 1 tomu výrazně pomůže.

Pan Borecký: kde jinde navýšit kapacitu? Objekt TESKO je relativně dobrá varianta. V půdní vestavbě se vejde 1,5 třídy za 18 mil. Kč.

Ing. arch. Kraus: také řešit urbanistický pohled. Pro dvoupodlažní objekt z hlediska finanční stránky a kapacity školy.

Ing. arch. Fröhlich: v případě, že se zvětší plocha, bude to překážka pro vodu, zhorší se povodňová situace.

Ing. arch. Kraus: dvoupodlažní objekt s pilíři.

Ing. arch. Fröhlich: je nutné zjistit jaké podloží zde je, statici požadují geologický průzkum.

Ing. arch. Kraus: dřevostavba na pilířích nebo betonové základy a zděný objekt a připravit se na záplavy.

Ing. arch. Fröhlich: do objektu TESKA se voda nedostala. Rozleje se do okolí.

Ing. arch. Kraus: z hlediska nákladů navrhnout syrový design stavby, zvážit co by mohlo být odkryté u dřevostavby (zkonzultovat s požárním).

Ing. arch. Fröhlich: je nutné určit standarty a co je potřeba také k dotaci. Varianta č. 1 je vhodnější do tohoto prostředí, ale z hlediska kapacity školy zvážit i druhou variantu.

Ing. arch. Kraus: varianta č. 1 vypadá přijatelně, jelikož je na pilířích. Když je objekt spojen se zemí, vypadá těžce.

Ing. Jan Černý: jaký je termín vůči dotaci?

Pan Borecký: čím dříve tím lépe. Prakticky začít pracovat okamžitě.

Ing. Jan Černý: pro variantu č. 1. Dvoupodlažní objekt zajistí neúnosný stav ve školní jídelně.

Pan Borecký: pro variantu č. 1, proporně hezčí, ale k roku 2019 je nutné postavit druhou školu.

Ing. Krásný: pro variantu č. 2 z hlediska kapacity školy a finančního hlediska.

Pan Kolařík: pro variantu č. 2. Podloží se odveze.

Ing. arch. Fröhlich: pilíře jsou dražší varianta, jelikož se nic ze stávajícího podloží nepoužije, také počítat s údržbou, stavba bude nedotčena vlhkostí.

Pan Kolařík: když se stavila dřívě zvláštní škola, kůly byly do hloubky cca 5 m o šířce 1 m.

Ing. Ivan Černý: přístavba koncem 80. let minulého století. Zakládalo se na pilotách. Spodní voda je s hladinou Výmoly.

Ing. arch. Kraus: nelze použít stávající základy, bude klasická stavební suť. Piloty už nejsou drahé, je to běžná standardní věc.

Ing. Jan Černý: návrh např. 6 tříd + výdejna na jídlo.

Pan Borecký: 4 třídy, v horním patře družina a výdejna jsou OK. Pan Ing. arch. Hofman zpracovává PD na šatny u školní jídelny pro zvětšení prostoru (levné řešení, do 2 mil. Kč).

Ing. Ivan Černý: zvolit nejkratší cestu k získání stavebního povolení.

Pan Borecký: požadují od pana Ing. arch. Hofmana a pana Ing. arch. Krause, aby v průběhu přípravy projektu byla důkladná oponentura se zpracovatelem studie a PD.

MUDr. Šťastný: netrvám na jednopodlažním.

Text usnesení č. 10/2016		Výsledek hlasování
Členové komise pro výstavbu, územního plánování a investice doporučují:		
<ol style="list-style-type: none"> souhlasit s rekonstrukcí objektu TESKO domu na další přístavbu základní školy v Úvalech aby rekonstrukce objektu TESKO domu byla řešena formou stavby na pilotech přímě zadání společnosti AF atelier s.r.o., sídlem Jilemnického 3, 160 00 - Praha 6 ve věci zpracování projektové dokumentace na rekonstrukci objektu TESKO dům 		
Pro	6	Usnesení nebylo přijato, z důvodu nedostatečného počtu hlasů
Proti	0	
Zdržel se	0	

Text usnesení č. 11/2016		Výsledek hlasování
Členové komise pro výstavbu, územního plánování a investice doporučuje dvoupodlažní řešení na další přístavbu základní školy v Úvalech.		
Pro	4	Usnesení nebylo přijato, z důvodu nedostatečného počtu hlasů
Proti	2	
Zdržel se	0	

MUDr. Šťastný: je důležité, aby přidělení veřejné zakázky bylo v souladu se zákonem o veřejných zakázkách.

2) Umístění svazkové školy Na Slovanech

Pan Borecký zahájil druhý bod jednání ve věci umístění svazkové školy Na Slovanech. Členům komise byly předány podklady. Škola bude umístěna v západní části Na Slovanech. Jsou navrženy dvě varianty řešení seskupení budov a sportovního hřiště školy.

Ing. Jan Černý: rodiče odvezou děti a rovnou zaparkují a půjdou nakoupit. Proto bylo navrženo projednat umístění této školy. Není výhodná, zatahuje dopravu na okraj čtvrti a škola dalším funkcím nedopomůže.

Pan Borecký: nikde jinde nelze školu postavit na pozemcích města. Dalším faktorem je, že se jedná o školu svazkovou. Jedná se o to, co Palmer Capitel nabídne.

Ing. arch. Fröhlich: území není špatné a je rozsáhlé. Je to o spolupráci. Přístupnost ke škole z hlavní zřejmě nebude špatná. Byly zpracovány dvě varianty:

A. hřiště je umístěno u svahu k rybníkům a škola bude umístěna blíže k hlavní silnici

B. hřiště bude umístěno blíže k hlavní silnici a škola bude umístěna u svahu k rybníkům

Varianta B zřejmě nepřichází v úvahu, jelikož centrum školy bude dál od hlavní silnice, auta se budou problémově otáčet. Terén u svahu je přijatelný pro hřiště. Územní rozhodnutí by se rozdělilo na dvě části, jedno škola a druhé sportoviště. A může se dále debatovat o tom jak škola má být uzavřena od sportoviště nebo naopak pro odpolední využití sportoviště pro veřejnost. Prověřili jsme, zda na tomto daném území lze zrealizovat školu včetně sportoviště. Jedná se o finální uspořádání.

Ing. Ivan Černý: o jaké haly se jedná?

Ing. arch. Fröhlich: jedna hala je pro florbal, druhá hala je menší. Škola má mít dvě tělocvičny. Uvažujeme o oddělení sportoviště od školy v době, kdy skončí výuka, aby haly byly využity veřejností.

Pan Borecký: je to také příležitost jak postavit sportoviště v Úvalech.

Ing. Ivan Černý: hřiště u svahu je příjemné, nicméně nepraktické (větrno). Hřiště má být orientováno na druhou stranu i z důvodu odpoledních programů.

Ing. arch. Fröhlich: nemůžeme si tolik vybírat.

Ing. Ivan Černý: Aula musí být průjezdná, aby byl zajištěn průjezd ke sportovišti v případě první varianty.

Ing. arch. Fröhlich: na sportoviště se nebude jezdit přes školu, ale z druhé strany.

Ing. Krásný: každopádně Palmer Capitel zajistí příjezdovou komunikaci.

Ing. arch. Fröhlich: samozřejmě.

Pan Borecký: komunikace není kapacitní, aby se zde jezdilo ke škole.

Ing. Ivan Černý: varianta A je dopravně lepší.

MUDr. Šťastný: jedná se o svazkovou školu. Škola bude pro pět obcí a rodiče budou vozit děti autem.

Pan Borecký: 300 dětí z Úval (z velké části z Hostína a Slovan) a 300 dětí z okolních obcí. Doprava zde určitě bude.

Ing. arch. Fröhlich: jsou zde řadové domy v okolí svazkové školy a děti to budou docházet. Docházková vzdálenost je malá.

MUDr. Šťastný: počítat s velkým parkováním.

Ing. arch. Fröhlich: uvažuje se o parkování K+R.

Ing. arch. Kraus: počítat s parkovištěm u sportoviště, proto je lepší k blíže centru mít sportoviště. Zvážit a pohlídat, aby sportoviště nesloužilo pouze rezidentům.

Ing. arch. Fröhlich: je to otázka z hlediska reklamy. Je nutné taky vyřešit dopravu v klidu.

MUDr. Šťastný: Palmer Capitel se zavázal, že postaví dvě mateřské školy, z toho jednu školu s prvním stupněm pro základní školu. Tohle je samozřejmě lepší, je to jedna větší škola.

Ing. Ivan Černý: nepočítat s prostorem pro školní autobusy? Umístění školy má jistou logiku.

Ing. Krásný: tato škola má jistou funkci pro tuto lokalitu. Varianta A je přijatelná. Je nutné vyřešit tu dopravní dostupnost. Ochranné pásmo radiokomunikace?

V 19:40 hod odchod Ing. Ivan Černý

Pan Borecký: dle informací je nutné přeložit.

Ing. Jan Černý: prověřím. Netušíme, jak bude vyřešena autobusová doprava. Když dorazí ráno ke škole, tak si nenakoupí apod.

Ing. arch. Fröhlich: je otázka, zda toto řešit. Není ideální spojovat služby se školou.

Text usnesení č. 12/2016		Výsledek hlasování
Členové komise pro výstavbu, územního plánování a investice: 1. berou na vědomí umístění svazkové školy Na Slovanech v Úvalech 2. doporučuje variantu A		
Pro	5	Usnesení nebylo přijato, z důvodu nedostatečného počtu hlasů
Proti	0	
Zdržel se	0	

Příští jednání komise bude svoláno pozvánkou.

Jednání ukončeno v 20.00 hod.

Zapsala: Anežka Růžičková

Ověřil: Petr Borecký, předseda komise

Prezenční listina

Věc: JEDNÁNÍ KOMISE PRO VÝSTAVBU, ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A INVESTICE

Jméno, Příjmení	Organizace	Telefon	Email	Podpis
KOLÁŘEK				
ŠTŘÁSTNÝ				
FRÖTUCH				
KRAUS				
Borechý				
HOFMANN				
ČERNÝ				
ČERNÝ (VAN, KROŠKA)				

Datum: 16.5.2016