

Aktualizace koncepce hospodářsky využitelného majetku města v období 2022 - 2026

Hlavní cíle

Koncepce hospodářsky využitelného majetku (HVM) města pro období 2014 – 2018 byla schválena zastupitelstvem města dne 23.4.2015. Aktualizace této koncepce pro rok 2022 -2026 vychází z tohoto schváleného dokumentu.

Jedním ze základních cílů koncepce HVM je navýšit kapacitu prostor pro předškolní, základní a mimoškolní vzdělávání a volnočasové aktivity, zejména pak navýšit počet míst v základní škole a mateřské škole, rozšířit kapacity MDDM a připravit podmínky pro vznik střední školy.

Souběžně s tím má město další cíl a tím je vytváření podmínek pro rozvoj lékařské péče, sociálních služeb a možností trávení volného času a realizace kulturního života pro obyvatele města Úvaly a jeho blízkého okolí.

Dalším cílem koncepce je posílit dopravní infrastrukturu v oblasti dopravy v klidu, posílit možnosti pěšího a cyklistického přístupu do centra města a k nádraží a dál pokračovat v opravách komunikací a chodníků ve městě.

Návrh změn ve využívání majetku města

Celkový návrh hlavních změn ve využití a odprodeji majetku je shrnut v tabulce č. 1. Náklady a výnosy jsou ve fázi hrubého odhadu, v dalších krocích budou zpřesňovány.

Prioritní projekty

MŠ v Úvalech

Proběhla výstavba nové školky u Cukrovaru v roce 2015 na základě stavebního povolení na kuchyni a dva pavilony s kapacitou 50 dětí. Realizace proběhla spolufinancováním z Regionálního operačního programu Střední Čechy. Město Úvaly získalo tuto dotaci a stavba byla zahájena v r. 2014. Kolaudace stavby mateřská škola Cukrovar proběhla dne 28.5.2015. Provoz školky byl zahájen 1.9.2015.

Na základě požadavku navýšení kapacity mateřské školy v ulici Bulharská byly zajištěny projekční práce včetně stavebního povolení na dostavbu dvou pavilonů s kapacitou 50 dětí, tj. celková kapacita mateřské školy bude 100 dětí. V současné době probíhá příprava na vyhlášení stavebních prací na dostavbu dvou pavilonů. Stavební práce budou financovány dotačním titulem dle vyhlášených výzev.

Odhadovaný náklad na dostavbu pavilonu – cca 35 milionů Kč.

Hotel Budka, č.p. 91 ul. 28. října, parc.č. 1869 v k.ú. Úvaly

Dne 21.10.2021 usnesením č. Z-72/2021 schválilo záměr koupě objektu čp. 91 (hotel Budka) v ulici Jiráskova. Zároveň usnesením ř. Z-73/2021 ZM doporučilo projektově připravit umístění MDDM v nemovitosti čp. 91. Kupní smlouva byla podepsána dne 17.12.2021. V současné době probíhají přípravné práce (návrhy, skici) pro zajištění konečného návrhu úprav prostorů v objektu včetně zajištění potřebných povolení. Pořizovací cena 20 milionů Kč, předpokládané investice do rekonstrukce (cca 50 milionů Kč).

Návrh na využití: prostory pro MDDM, v současné době se zpracovává návrh využití dle požadavků MDDM

Parkoviště P+R a Terminál

RM usnesením č. R-85/2021 ze dne 16.3.2021 vyhlásila vyzvanou architektonickou soutěž pro podání návrhů řešení P+R a autobusového terminálu u železniční stanice Úvaly s názvem KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVNÍHO TERMINÁLU ÚVALY. Město obdrželo čtyři návrhy. RM města souhlasila s tím, aby se podepsal návrh smlouvy o dílo s vítězným uchazečem a to se společností OV architekti s.r.o., IČO: 24758094, Badeniho 29/5 160 00, Praha 6. Základem projektu je komplexní řešení dopravního terminálu Úvaly, tedy ideální propojení stávajícího vlakového a nově navrhovaného autobusového terminálu, které budou doplněny o parkovací plochy typu K+R, P+R, parkování kol, jednostopých vozidel, veřejné prostranství a komerční objekty. Celkové řešení by mělo odpovídat tomuto pořadí preferencí funkcí: pěší doprava, VHD, cyklo, jednostopá vozidla, auta (IAD).

V současné době je podepsána smlouva o dílo s architektonickou kanceláří s tím, že veškeré projekční práce jsou na výzvu.

Rekonstrukce a přístavba požární zbrojnice č.p. 918 Klánovická ul.

Město Úvaly obdrželo dotaci na stavební práce od Ministerstva vnitra České republiky, Generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky a Středočeského kraje. Stavba má platné stavební povolení. Součástí stavby je rozšíření přístavby o hygienické zázemí, změna tvaru schodiště a jeho přemístění na průčelní fasádu, zvětšení půdorysné plochy garáže, přístavba dílny, umístění sušící věže atd. V současné době je uzavřené výběrové řízení na stavební práce, náklad akce 17.8 mil. Kč.

čp.65 - ul. Riegerova

V současné době slouží jako Středisko volnočasových aktivit dětí a mládeže. Prostory jsou využívány pro kroužky MDDM, ZUŠ a různé kulturní výstavy či besedy.

Návrh na nové využití: přestěhování městské knihovny

čp. 203 – Smetanova

Na základě vyvěšeného záměru (R-602/2015 ze dne 15.12.2015) na pronájem nebytových prostor v objektu č.p. 203 byla budova pronajata včetně zahrady za účelem provozování školského zařízení společnosti 3. Základní škola Heuréka s.r.o. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 30.6.2021. Radou města dne 13.4.2021, usnesením č.R-155/2021 schválen dodatek č.2, smlouva prodloužena do 30.6.2023.

Návrh na nové využití: prostory pronajmout ZUŠ Český Brod (umělecká škola by uvolnila prostory v přízemí v Riegerově 897 a v Riegerově č.p. 65)

čp. 276 – Pražská

Stávající sídlo MěÚ navrhujeme nabídnout k pronájmu jako nebytový prostor pro sociální a zdravotnické služby.

V současné době slouží nízký domeček pro zázemí Městské policie Úvaly a v 1.NP stávajícího sídla MěÚ (bývalá podatelna a prostory městské policie) v současné době slouží jako ordinace praktického lékaře.

Další majetek města

čp.95 - náměstí Arnošta z Pardubic

Hlavní sídlo městského úřadu Úvaly – vedení města, sekretariát, správní odbor, ekonomický odbor, podatelna

Náměstí Arnošta z Pardubic

V rámci projektové dokumentace rekonstrukce „silnice III/01214 Úvaly u Prahy, průtah“ byla v 2. etapě provedena rekonstrukce náměstí Arnošta z Pardubic. Byla provedena výměna vozovkového souvrství silnice III/01214 a dále na obnova přilehlého uličního prostoru – nové chodníky, pobytový prostor, parkovací zálivy – podélná a kolmá stání, autobusové zastávky a nástupiště, veřejné osvětlení a dešťovou kanalizaci. Došlo ke zlepšení stávajícího řešení dopravy v klidu a obnova zeleně.

III/01214 Úvaly u Prahy, průtah – úsek č.1

Rekonstrukce se zaměřuje především na výměnu vozovkového souvrství a obrusných vrstev silnice III/01214 v úseku od železničního přejezdu k silnici II/101 a dále na obnovu přilehlého uličního prostoru (nové a rekonstruované úseky chodníku, výstavbu gabionové zdi, parkovací zálivy – podélná a kolmá stání, autobusové zastávky a nástupiště, veřejné osvětlení, dešťová kanalizace a ostatní inženýrské sítě). Snahou návrhu je rovněž zlepšení stávajícího řešení dopravy v klidu a obnova zeleně.

V současné době akce pozastavena vzhledem k neshodám s projektanty a správcem komunikace ohledně řešení pouliční zeleně (město odmítá plošné kácení lipového stromořadí).

čp. 105 - ul. Škvorecká

Tento objekt je v naprosto dezolátním stavu a není v současné době využíván. Jeho prodej Zastupitelstvo neschválilo. V současné době je zpracovaná projektová dokumentace pro stavební povolení včetně vydaného platného stavební povolení na rekonstrukci na bytový dům pro bydlení sociálně slabých a jako startovací bydlení.

V objektu je navrženo umístění celkem 10 bytů – 6 bytů o velikosti 1+KK až 2+KK bude umístěno v 1.NP a 4 byty o velikosti 2+KK bude umístěno ve 2.NP. Každý byt bude mít vlastní hygienické zázemí. Společné prostory budou tvořeny chodbami, schodištěm, sklepními kóji, technickými místnostmi, kočárkárnou / kolárnou, prádelnou a úklidovou komorou.

V souvislosti s válkou na Ukrajině doporučujeme ponechat záměr vybudování sociálních bytů, tento projekt je však stále problematický vzhledem k prakticky neřešitelnému parkování a nevhodnému umístění objektu. Jako rozumnou variantu řešení pak považujeme tento objekt bez náhrady zbourat.

čp.75 - Škvorecká, čp.181 - Škvorecká

Zachovat jako městské nájemní byty. Budovy zahrnout do projektu Cukrovar.

V rámci podepsané smlouvy ze dne 1.7.2021 "Správa a údržba bytových domů město Úvaly" bylo provedeno plánované zateplení objektů včetně výměny výplní otvorů, rekonstrukce střešního pláště a SDK podhledu hlavního vstupu do domu, rekonstrukce podlah suterénu včetně obnovy hydroizolace, obnova omítek a sanace zdiva a stropů suterénu, hydroizolace a zateplení obvodového zdiva suterénu, drenáže kolem objektu a odvod dešťových vod do vsaků na okolních pozemcích. Vnitřní prostory nebyly s výjimkou suterénu a půdy rekonstrukcí nijak dotčeny.

čp.1095, 1096 - Kollárova, čp.1346, 1347 - Prokopa Velikého

Zachovat jako městské nájemní byty.

V rámci podepsané smlouvy ze dne 1.7.2021 "Správa a údržba bytových domů město Úvaly" bylo provedeno plánované zateplení objektů včetně výměny výplní, zateplení prostoru půdy – vrchem kladenou tepelnou izolací mezi krokve, hydroizolace a zateplení obvodového zdiva suterénu, drenáže kolem objektu a odvod dešťových vod do vsaků na okolních pozemcích. Oprava stávajících podlahových krytin na lodžích a nová izolace nosné konstrukce, oprava zídek u vstupu do objektu. Součástí rekonstrukce byla i oprava střešní krytiny a to z důvodu havarijního stavu.

Vnitřní prostory domu nebyly rekonstrukcí nijak dotčeny.

čp.527 – Pražská (u zdr. střediska)

Navrhujeme ponechat stávající využití s tím, že v budoucnu v případě potřeby a poptávky by se do tohoto objektu mohly rozšiřovat zdravotnické služby, případně zbourat a použít jako plochu pro parkování v přízemí a v II. a III. nadzemním podlaží vybudovat ordinace pro lékaře nebo byty.

čp.12 – Riegerova

Zastupitelstvo města na svém jednání dne 27.2.2015 schválilo kupní smlouvu na objekt č.p. 12 Riegerova ulice. Budova slouží pro zázemí Technických služeb města Úvaly p.o.

čp.897 – Riegerova – areál SÚ, PČR, MěÚ

Administrativní budova - čelní část

V současné době slouží pro potřeby stavebního úřadu a PČR. Toto využití ponechat.

Administrativní budova – levá část

Přízemí je pronajato ZUŠ Český Brod, v budoucnu by mohlo být využito např. jako služebna městské policie, Policie nebo pro některé odbory MěÚ.

2.NP slouží pro OSM a OID městského úřadu.

Hala č. 3 - jako základ nového pracoviště TSÚ, zrekonstruováno administrativní a sociální zázemí v rámci I. etapy rekonstrukce haly. Dne 19.10.2021 usnesením č. R-434/2021 RM souhlasila s náhradními prostory pro členy Jednotky sboru dobrovolných hasičů Úvaly, které budou vyhrazeny v areálu čp. 897 v hale č. 3 z důvodu plánované rekonstrukce hasičárny v roce 2022. Stavební práce prováděly TS Úvaly. Z tohoto důvodu je nutné zajistit stavební práce - oprava oken, oprava vrat, zabezpečovací systém, VZT, zajištění regulace teploty nad 10 stupňů, zázemí v 1.NP atd. Po dokončení stavebních prací hasičárny budou prostory sloužit pro TS Úvaly.

Hala č. 5 - hala byla zateplena, v současné době slouží jako sklady pro TSÚ a MěÚ, MDDM, Knihovnu. Do budoucna využít jako zámečnické dílny TSÚ. Nevyužívaný prostor – opravit pro nový archiv SÚ
Haly č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 - ponechat pro potřeby TSÚ

Školní jídelna

V roce 2012 byla zrekonstruována školní jídelna. Nutno řešit rozšíření kapacity šaten a rozšíření stravovacího zázemí.

Základní škola

Objekt školy č.p. 8 se skládá ze tří objektů, A, B a C. Dne 19. 6. 2014 schválilo Zastupitelstvo města usnesením č. Z – 68/2014 stavební úpravy základní školy budovy „C“. Jedná se o Základní školu v Úvalech pro 1. a 2. stupeň. Část budovy „C“ prošla přestavbou v průběhu roku 2011. Tento projektový záměr se zabývá prostory, které budou adaptovány pro nové využití základní školy. Předmětem této rekonstrukce bylo 1.PP, 1.NP, 2.NP a 3.NP. Za hlavním vstupem v 1.PP byly postaveny šatny pro 320 žáků. Jsou to čtyři průchozí kóje (z tzv. špinavé – vstupní zóny do tzv. čisté zóny- výukové), každá pro 80 žáků s uzamykatelnými šatními skříňkami. Prostor šaten je rozšířen na úkor zázemí učebny dílen. Dále byla součástí rekonstrukce učebna dílen se skladem a kabinetem. Stávající sklad v budově „B“ byl využit jako šatna pro cca 94 žáků, kde byla zrušena jedna místnost WC. Na rekonstrukci šaten, navazuje v 1.PP chodba s výukovou částí s učebnami, rekonstruovanými WC pro žáky, dvěma kabinety a pracovním psychologické poradny. V 1.NP navazují na chodbu WC žáků, učebny, kabinet a sborovna. Ve 2.NP je řešena pouze úprava povrchů a vytápění stávajících schodišť. Ve 3.NP navazuje na schodiště nová místnost s nově řešeným vytápěním, zařizovacími předměty a akustickým sádrokartonovým podhledem. Tato akce byla spolufinancována z dotace od Ministerstva financí.

V roce 2019 byla zrekonstruována učebna fyziky a chemie v základní škole v Úvalech, včetně konektivity celé školy, učebních pomůcek a výukové a okrasné zeleně. Modernizace učebny fyziky a chemie v objektu základní školy v Úvalech zajistí podmínky pro kvalitní výuku vzdělávacích oblastí člověk a příroda a rozvoj přírodovědných kompetencí žáků ZŠ Úvaly. Realizací stavebních úprav byl rovněž zajištěn bezbariérový přístup do objektu základní školy a do učebny fyziky a chemie, tím je umožněna sociální integrace na ZŠ Úvaly.

V roce 2021 bylo provedeno Zateplení budovy B základní školy. Jedná se o část budovy základní školy, která se nachází na pravé straně směrem na sever do zahrady školy. Tato akce byla spolufinancována z dotace od Ministerstva pro místní rozvoj.

Dále se plánuje pokračovat se zateplením budovy A, řešit fasádu č.p. 7 a dostavbu tělocvičny.

čp.1283 - V Podhájí – tesko – budova základní školy

Byla zpracovaná projektová dokumentace na výstavbu 4 tříd pro základní školu včetně zajištění stavebního povolení. Stavba byla zkolaudována v roce 2018. Předmětem stavby bylo řešení stavebních úprav stávající budovy v areálu základní školy. Budova, byla před rekonstrukcí nevyužívaná a v současné době po úpravách má 4 třídy po třiceti žácích, dva kabinety se sklady pomůcek a sociální zařízení pro žáky a učitele. Akce byla spolufinancována Ministerstvem financí.

čp.1570 - náměstí Svobody – DPS

Ponechat stávající využití – DPS byty, víceúčelový sál, zdravotnické služby

V roce 2017 byl osazen nový výtah (boční vchod). V roce 2021 byla provedena výměna nefunkčního výtahu (hlavní vchod) za příspěvní dotace Ministerstva pro místní rozvoj, z integrovaného regionálního operačního programu a dále byla provedena rekonstrukce přízemí – oprava hydroizolace na úrovni styku fasády a izolační předstěny přízemí objektu DPS.

Do budoucna – oprava střechy (lokální zatékání do vnitřních prostor)

Sokolovna, nafukovací hala

Na základě VZZM ze dne 28.4.2016 Z – 37/2016 byla uzavřena nová nájemní smlouva mezi TJ Sokol Úvaly, z.s. a městem Úvaly ve věci pronájmu objektu sálu tělocvičny v č.p. 164, včetně přilehlých prostor – sál tělocvičny, pódium sálu, prostory spodních šaten, včetně hygienického zařízení a sprch a dále zastřešená sportovní plocha (hala) na pozemku parc.č. 4006/21 včetně propojovacího tunelu s objektem uvedené tělocvičny. Smlouva je uzavřena na 10 let, tj. do 30.6.2026.

Doporučujeme zvážit vyprojektování a výstavbu vlastní sportovně – společenské haly na prostoru před stávajícím objektem základní školy na náměstí Arnošta z Pardubic.

č.p. 18 – náměstí A. z Pardubic

V minulosti se uvažovalo využití této budovy pro Městskou knihovnu Úvaly. Pro toto využití mluvila optimální poloha na náměstí, možnost propojení s č.p. 95 a možnost potencionálního rozvoje aktivit knihovny do dvora. Výhodou by byla i budoucí rekonstruovaná zahrada-park. Nevýhodou je špatný technický stav budovy a tím i vyšší investiční náklady. Bez těchto nákladů se zřízení MěK neobejde v žádné budově města. Financování tohoto záměru z prostředků města zatím nebylo výhledově reálné, a čekalo se na dotaci či jiné zdroje.

Proběhla architektonická soutěž „na výstavbu knihovny a společenského centra v Úvalech nám. Arnošta z Pardubic, č.p. 18“.

V současné době akce pozastavena.

Nyní se uvažuje přestěhování městské knihovny do objektu č.p. 65 Riegerova. V rámci toho navrhujeme, aby na místě objektu č.p. 18 byl vybudován městský kulturní a společenský dům.

Využití některých pozemků města

Lom

Tato lokalita se stále považuje za perspektivní pro vybudování areálu venkovních volnočasových aktivit. V současné době se zajišťuje sloučené povolení pro stavbu. Navržený skatepark je navržen na ploše bývalého lomu v Riegrově ulici v obci Úvaly. Prostor je z jižní strany obklopen stávající zástavbou a prostory dvorů a zahrad. Severní a východní strana je omezena skalními stěnami lomu. Západní strana spadá do deprese mělkého údolí lomu Výmola. Řešený skatepark je limitován skalním masivem, potokem Výmolou a stávající zástavbou. Prostor je členitý a bude obsahovat např. skatepark, pumtruck, hřiště/basketball, kopaná, ping-pong, workout, boxovací trenažer, altánek, sociální zázemí.

Vinice parc.č. 3972/1

Pozemek je zahrnutý územní studií z roku 2014 k výstavbě rodinnými domy. V současné době probíhá inženýring k územnímu rozhodnutí pro výstavbu inženýrských sítí.

U benzinky parc.č. 369/1

Tento pozemek byl rozdělen na dvě části. První část – pozemek 369/1 určen pro výstavbu nové mateřské školky viz. projekt MŠ Cukrovar (realizace stavby 2014-2015).

Druhá část pozemku parc.č. 369/5, 369/2 jsou navrženy k revitalizaci.

Cukrovar parc.č. 299/1

V roce 2021 byl zpracován návrh městského architekta Ing. arch. Krause. Lokalita je dělena na tři základní části: vzdělávání, kulturu a bydlení s důrazem na specifickou architekturu jednotlivých objektů. V centru území postává flexibilní stroj na kulturu, vedle kterého se tyčí dvě obytné věže poukazující na nové centrum a střední školu. Důraz je dále kladen na maximální prostupnost daného území pro větší obyvatele a na diverzitu veřejných prostranství.

Radlická parc.č. 3660/1

Tuto lokalitu (pole mezi Dobročovickou ulicí a ulicí U obory) ponechat jako rezervu pro bydlení nebo pro občanskou vybavenost.

Jezírko za hasičárnou parc.č. 2915/3 a parc.č. 2915/4

Toto zapomenuté a zarostlé, nicméně malebné zákoutí navrhujeme postupně silami TSÚ a hasičů vyčistit a přeměnit v přístupný parčík, navazující na pozemky před hasičskou zbrojnicí – možnost pronájmu.

Stará ČOV parc. č. 3573/1, 3575/4, 3575/1, 3575/2 - celkem cca 4000 m²

Celý areál staré ČOV byl VaK (STK) nevyužívaný, v současné době je pronajat ZKO Úvaly u Prahy jako kynologické cvičiště.

Smlouva uzavřena na dobu neurčitou.

Parc. č. 4006/9 pod Sokolovnou

Jedná se o tribuny nad stávajícím házenkářským hřištěm, o které projevil zájem TJ Sokol.

V roce 2021 byla zpracována studie, která řeší venkovní prostory v areálu TJ Sokol včetně tohoto pozemku. Studie navrhuje několik variant řešení. Součástí každé varianty je parkoviště pro TJ Sokol, ohniště, stojany na kola, rampa, zázemí pro halu. Pozemky jsou ve vlastnictví města a TJ Sokol.

Zpracoval

OID MěÚ Úvaly ve spolupráci s vedením města

aktualizováno únor 2022