



## ZÁPIS Z JEDNÁNÍ U KULATÉHO STOLU konaného dne 6.zář 2016 v zasedací místnosti MěÚ Jilemnice

### VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ V LOKALITĚ NOUZOV

Přítomno **21 osob** dle prezenční listiny +6 nezapsaných, za město Jilemnice: J. Čechová – starosta, V. Vinklář – místostarosta, M Šnorbert – odbor rozvoje, investic a majetku, ing arch. Filip Tittl – tvůrce ideové zastavovací studie v prostoru Nouzov

Jednání zahájila starostka města J. Čechová, která přítomným představil cíl jednání seznámit zájemce o výstavbu RD v prostoru za nemocnicí a vedle MŠ Zámecká s možnostmi výstavby za předpokladu respektování požadavků ze strany města. Pro vysvětlení záměru zástavby a osvětlení urbanistických zásad byl přítomen tvůrce zastavovací studie ing. arch Filip Tittl z architektonického ateliéru UNIT s.r.o. Praha (tato společnost vyhrála veřejnou architektonickou soutěž na řešení Brněnského nádraží).

Šnorbert přítomné seznámil se záměrem města pokusit se naplánovat společně s budoucími obyvateli území optimální řešení zastavění městského pozemku při předpokladu vytvoření kvalitního urbanistického řešení zohledňujícího základní urbanistické principy, vytvoření smysluplných veřejných ploch, znovunastolení možnosti sousedského soužití již od prvotních projekčních prací. Zároveň zmínil předpoklad kladného projednání změny územního plánu města Jilemnice na části řešené plochy, kde se předpokládalo možné umístění heliportu pro nedalekou Masarykovu městskou nemocnici. Projednání změny se předpokládá kolem léta 2017. Přítomným byla rozdána situace řešeného území s vyznačením I. etapy zástavby, která by se měla odehrát na pozemku města Jilemnice. Zmínil princip win to win a to tak, že město z důvodu odlivu zejména mladších obyvatel do okolních obcí, kde jim je umožněna výstavba individuálního bydlení na zainvestovaných pozemcích, uvažuje o rozpočtení nákladů na zainvestovaných pozemků + 10% za inženýrskou činnost.

Arch. Tittl seznámil přítomné s představou dalšího postupu. Pro zájemce o výstavbu, kteří se přihlásí po obecném záměru vyhlášeném městem Jilemnice o uvažované zástavbě lokality Nouzov, budou uspořádány cca 2 workshopy, při který se bude ladit velikost parcel, umístění a vzhled domů. Předpoklad vzniku 2-3 typů rodinných domů + navržení stavby řadových domů směrem ke školce (zástavba by se měla zahušťovat směrem k městu). V případě řadových domů lze uvažovat i o formě bytového domu se samostatnými prostory a vstupy do jednotlivých bytů.

Celá diskuse z tohoto kulatého stolu není doslovně zaznamenána a následně jsou uvedeny v bodech témata, kterých se kulatý stůl týkal.

- Přítomné případně budoucí stavebníky nejvíce zajímala cena pozemku, případně stavby. Konkrétní čísla nebyla ze strany architekta, ani ze strany zástupců města sdělena., byl pouze několikrát zopakován princip, kterým se k výpočtu ceny dojde: město rozpočítá náklady spojené se zasíťováním pozemku a připočte k nim 10% za architektonickou a inženýrskou činnost. Cena za 1 m<sup>2</sup>pozemku by se mohla pohybovat okolo 1000 – 1500,- Kč (v lokalitě je třeba přeložit přípojku VN do TS u MŠ Zámecká a postavit poměrně dlouhý kanalizační řád). Cena vlastních domů bude odviset o architektonického návrhu a požadavku za strany budoucích stavebníků i na způsobu a časovosti výstavby
- Kulatého stolu se účastnili i občané, kteří vlastní nemovitosti v jednostranné ulici na Nouzově. Ti vyslovili nesouhlas se způsobem navrženého zastavění lokality – zejména s umožněním zástavby při komunikaci Na nouzově a to zejména z důvodu přílišného

zastínění a nevhodného umístění do břehu. Architekt vysvětlil přítomným, že měli vůči umožnění zástavby protestovat v době schvalování územního plánu, který zmíněné plochy vymezil jako zastavitelné. Zároveň vysvětlil, že není udržitelné očekávat v ulici, která je zastavěná pouze z jedné strany, že nikdy nebude dostavěna druhá strana. Šnorbert upozornil, že kulatý stůl řeší I. etapu zástavby plánovanou na městském pozemku, jehož



okraj je od stávajících domků na Nouzově vzdálen (cca 120 - 140m) a ještě je odcloněn stávajícím neudržovaným remízem, takže se příliš těchto domků nedotkne. Z jednání s vlastníkem pozemku blíže této zástavbě vyplynulo, že prozatím o zástavbě tohoto pozemku, který slouží zemědělským účelům pro společnost Agrojilm, neuvažuje. Nelze však dopředu předjímat, zda své rozhodnutí nepřehodnotí. Zároveň upozornil na skutečnost, že ve vypracované urbanistické vizi, se pozemek nad komunikací nejeví z hlediska srážkových vod (přívalových dešťů) jako nejvhodnější. Zde může záležet na zastupitelstvu města, zda navržené území pro výstavbu nepřehodnotí a nepřesune tuto plochu do výhledu, případně ji vyjme z možnosti další výstavby.

- Přítomní účastníci byli vyzváni, aby na volný list papíru konkretizovali svou představu o svém budoucím bydlení a to zejména, zda mají představu, zda samostatný RD, či řadový, jak veliký (např.5+1), jak veliký pozemek, či další speciální požadavky (sešlo se 13 námětů)
- Další postup byl nastíněn takto:
  - a) Město Jilemnice na nejbližším zastupitelstvu zveřejní obecný záměr možnosti výstavby v lokalitě Nouzov a vyzve zájemce z řad fyzických osob k účasti na společném projektu zástavby lokality s termínem, do kdy je možné projevit zájem
  - b) Na základě předložených žádostí bude vyhlášen konkrétní záměr již se stanovenými podmínkami ze strany města (v případě více zájemců než unese zastavované území, bude zvolen transparentní způsob výběru uchazečů).
  - c) Město Jilemnice po konkrétním oslovení zájemců a po složení stanovené zálohy na projekční práce cca do 50 000,- Kč uspořádá ve spolupráci s architekty dva workshopy, na kterých se budou definovat typy zástavby, velikosti pozemků a podobné architektonicko – urbanistické zásady, jakož i způsob výstavby

- d) Předpokládá se, že město budoucím stavebníkům udělí za stanovenou cenu (např. 100 000,- Kč právo stavby, zajistí vydání příslušných správních rozhodnutí a vybuduje infrastrukturu. Pokud zájemce nezrealizuje stavbu do stanoveného termínu (cca 5 let) nebo ji provede jinak, právo stavby zanikne a vklad propadne
- e) Po realizaci stavby dle dohodnutých principů dojde k převodu pozemků u objektů na vlastníky stavby za cenu dle principu uvedeného v toto zápise (odhad je 1000 -1500 Kč za metr čtverečný), přičemž původní finanční vklady budou od výsledné ceny odečteny).
- f) Časový harmonogram bude průběžně aktualizován, předběžné lhůty jsou: přihlášení se k výstavbě 31. 12. 2016, změna územního plánu na části lokality do 30. 6. 2017, zajištění příslušných rozhodnutí do 31. 12. 2017, vlastní výstavba jaro 2018.

Pozn. Zapisovatele: Zápis není doslovnou citací průběhu kulatého stolu, byl psán ve snaze vystihnout obsah jednání.

V Jilemnici dne 9. září 2016

Zapsal Ing. Martin Šnorbert, odbor rozvoje, investic a majetku