

Ad.5 Urbanistická studie býv. objektu JOSPO (18,45 hod.)

Materiál zpracován písemně, uvedl Ing. Nechvátal. Na předcházejícím zastupitelstvu bylo předesláno, že uvedená záležitost bude opětovně projednávána dne 2. 4. 2007. Opakovaně se jí zabývala RM. Byl předpoklad, že zastupitelstvo bude schvalovat urbanistickou studii. V předkládající zprávě je zdůvodněna bezvýznamnost vzhledem k územnímu řízení. Ing. Nechvátal přivítal Ing. arch. Haška, který zhodnotí záležitosti býv. objektu JOSPO, dále zástupce firmy AGILE, s.r.o Ing. Uhlíře (na stůl byl předložen dodatečně dopis firmy AGILE, s.r.o.), a v neposlední řadě i ředitele firmy Podzimka a synové s.r.o. Ing. Podzimka. Ing. Nechvátal upozorňuje na pravidla jednacího řádu, a to na doporučující limity diskuse. Ing. Nechvátal navrhuje 2x vystoupení po 3 minutách, mimo Ing. arch. Haška, který bude mít vzhledem k důležitosti svého vystoupení větší prostor. Ing. Nechvátal předává slovo Ing. Hynkovi, aby osvětlil procedurální záležitosti. Ing. Hynk osvětluje terminologii. Zasedání zastupitelstva dne 16. 10. 2006 USN 472/V, S.OS/2006-16/10-Z schválilo změnu č. 2 u regulativu a vyhradilo si možnost schválení urbanistické studie představovaných areálů. Od 1. 1. 2007 platí nový stavební zákon, který pojem „urbanistická studie“ zrušil, nový pojem je „územní studie“. V současné době se bavíme o projektové dokumentaci, kterou předložila firma Agile, s. r. o. a která nás žádá o vyjádření ke stavebnímu řízení. Zastupitelstvo města by se k ní mělo vyjádřit. Ing. Bišof klade otázku, co se od ZM požaduje. Byl schválen územní plán, prostor není města, ale soukromé firmy. Domnívá se, že není věcí ZM se vyjadřovat, nýbrž stavebního odboru. Zastupitelstvo může vyjádřit pouze přání, zda si supermarket přeje či nikoliv. Ing. Nechvátal informuje, že vyjádření je nutné ke stavebnímu řízení. Ing. Rudolf uvádí, že dne 12. 6. 2006 firma Agile, s.r.o. podala žádost o vydání stavebního rozhodnutí a stavební úřad musí postupovat dle starého zákon. Firma Agile, s.r.o. byla vyzvána k doplnění podkladů a stanovisek státní správy, mezi jinými i předložení stanoviska města, které je účastníkem řízení. Ing. Nechvátal dodává, že zastupitelstvo má právo se k této záležitosti vyjádřit. Ing. Bišof opakuje, že je to soukromý pozemek a v územní plán umožňuje výstavbu supermarketu. Klade otázku, zda stavební odbor stavbu povolí či nikoliv. Ing. Rudolf konstatuje, že v tuto chvíli nemůže říci, zda stavebním odborem bude stavba povolena či nikoliv. Ing. Nechvátal je názoru, že ve studii by se mělo pokračovat až na základě povolení výstavby prodejny potravin. Je důležité řešit i ostatní území. Žádá Ing. arch. Haška, aby pohovořil o svém pohledu a názoru směrem k urbanistické studii.

Ing. arch. Hašek informuje, že město zadalo zpracování územní studie s tím, že bude rozdělena do dvou fází. První je seznámení se s problémem a výstupem bude doporučení, co formulovat směrem k investorovi. Investor by měl získat informace o požadavcích města. První fáze je analýza, má předběžné návrhy, bylo posuzováno optimální využití, různé možnosti situování supermarketu v dané lokalitě. Druhá fáze by měla sloužit stavebnímu úřadu k povolování dalších staveb v daném území. Území je kompaktně zastavěno průmyslovými objekty. Vila je území, které je hodnotné a zůstalo by zachováno ve všech variantách. Do ul. Palackého se nachází fronta průmyslových objektů, hodnoceno jako využitelné, ale na hranici únosnosti. Objekty jsou poměrně převýšené vzhledem k protější zástavbě v ulici. Co se týče kotelny a dalších částí uvnitř, jsou jednoznačně určeny k likvidaci. Komín ponechat jako dominantu města a připomínku průmyslové Třeště. Administrativní budovu rovněž ponechat, např. pro účely ubytování. Ocelovou halu požaduje investor zachovat. Ing. arch. Hašek je názoru, že by bylo vhodnější umístit v této části bytovou zástavbu nebo změnit pro občanskou vybavenost. Poukazuje na širší vazby, celé území je 500 m od náměstí, nachází se mimo památkovou zónu, z ulice K Valše se jedná o významný pěší tah ke školám. Blízkost polikliniky a vlakové zastávky jsou rovněž podstatné vazby. Navrhuje vytvořit novou křižovatku na ul. Palackého s levým odbočovacím pruhem, jiné změny silničních kapacit zřejmě nejsou možné. Je významné i napojení na ul. Komenského. Situování hlavního objektu je rovnoběžně s ul. Palackého. Je rozděleno cca do 3 ploch, jedna kolem vily, ponechat jako solitérní stavbu, jak byla původně koncipována. Druhá plocha, stávající administrativní budova, by se dala rozšířit o objekt občanské vybavenosti, který by byl dopravně obslužen z křižovatky, v části dnešního vstupu by navrhoval pěší propojení. V ul. K Valše by mohla být bytová výstavba. Ing. Nechvátal shrnul výstup Ing. arch. Haška a uvádí, že pokud bude vydáno územní rozhodnutí, bude se na studii pokračováno v duchu, jak bylo předloženo. Dotazuje se, zda má někdo požadavek diskutovat. Bez další diskuse.

Ing. Nechvátal požádal zástupce firmy Agile, s.r.o. Ing. Uhlíře o slovo. Ing. Uhlíř seznamuje se situací od samotného počátku. V loňském roce se stala firma majiteli vydraženého objektu. Hledalo se řešení

v počtu 5 variant. Objasňuje význam nynější předložené varianty, vliv výškového rozdílu a navrženého dopravního napojení, které je jediné možné. Z větší poloviny chce firma budovy v areálu demolovat. Vlastní platný demoliční výměr. Záměrem není demolovat vilu, která je historicky cenná. Administrativní budova by se dala využít na bydlení pro sociálně slabší obyvatele. S městem je vedena diskuse o urbanistické studii. Je si vědom, že stavba prodejny se většině měst nelíbí, proto rádi hledají řešení s vedením města. Předložené řešení není asi optimální, ale je lepší než kdyby objekt chátral. Ing. Nechvátal poděkoval Ing. Uhlířovi za vystoupení.

Ing. Nechvátal žádá o slovo Ing. Podzimka. Ing. Podzimek poděkoval za slovo. Uvádí, že primárně se hledá prostor vně města. A tento prostor město má. Lokalita u benzinové pumpy navazuje na obchvat a byla by velice vhodná pro výstavbu supermarketu. Zásadně Ing. Podzimekovi vadí vydání územního rozhodnutí a následně řešení studie. Umístění tohoto supermarketu se 120 parkovacími místy je veliký zásah. Vyzývá Ing. Uhlíře i zastupitelstvo, aby přizvali k řešení architekta, i za cenu zvýšených finančních prostředků. Zda je v územním plánu navržen obchvat, jednoznačně při tomto řešení půjde o nárůst dopravy. Ing. Nechvátal děkuje Ing. Podzimekovi za příspěvek.

Otevírá diskusi. Ing. Rudolf připomíná, že firma Agile, s.r.o. má platný demoliční výměr, který nabyt právní moci. Je v rozsahu, že vila zůstane stát, a celá část v ul. Palackého a střední plocha by se měla demolovat. Ing. Uhlíř dal příslib radě města, že nedojde k demolici dřívě, pokud neobdrží kladné stanovisko města. Vysvětluje ekonomický pohled na celou záležitost. Ing. Podzimek zdůrazňuje, že postavení předloženého typu supermarketu v této lokalitě je zruďnost. Ing. Hašek poukazuje na vhodnost lokality u čerpacích stanic. Ing. Nechvátal uvádí, že územní plán byl již schválen a lokality nebyly právně ošetřeny. Bylo nutné schválit zastupitelstvem v roce 2006, z důvodu konce volebního období a zejména účinností nového stavebního zákona. Pí Fencíková míní, že supermarket u benzínek není přínosem pro obyvatele Třeště. Tato lokalita je vhodná pouze pro majitele aut. Předložený návrh firmy Agile, s.r.o. by vyřešil i parkoviště u polikliniky. Na Hodické probíhá výstavba RD a chybí prodejna, kde by si bylo možné kvalitně nakoupit. Ing. arch. Kafaňková (kolegyně Ing. arch. Haška) navázala na diskusi pí Fencíkové. Je názoru, že prodejna v této lokalitě by byla vhodná za určitých podmínek. Předkládá návrh prodejny zapustit do země, je však velmi finančně náročné. Jediné možné dopravní napojení je předloženo ve studii. Hlavní zajímavá myšlenka do budoucna je oblast parkoviště a nadstavění dalších objektů, které by zakryly objekt supermarketu. P. Majdič se dotazuje na polohu supermarketu, je situován vzadu a částečně šikmo. Žádá o vyjádření investora. Ing. Uhlíř konstatuje, že zástupce firmy Plus Diskont (p. Jagelovský) má na výstavbu požadavky, jak je předloženo. Uvedl jednoznačné odmítnutí lokality u benzínek. Žádost o územní rozhodnutí bylo podáno v prosinci loňského roku, s tím souvisí i všechna potřebná stanoviska a rozhodnutí. Firma Plus Diskont požaduje docházkovou vzdálenost. Ing. Podzimek si dovede představit řadu variant řešení. Připojuje se k návrhu Ing. arch. Kafaňkové. Navrhuje firmě Agile, s.r.o. dát městu zástavu, že do 5 let bude území dobudováno. Ing. Uhlíř uvádí, že o vilu je zájem. V případě, že by se chtěl realizovat prodej vily nebo dalšího objektu, nabízí opětovně městu předkupní právo. P. Růžička je blíže k názoru Ing. Podzimka, dalo by se v lokalitě u benzínek dále rozvíjet a rozšiřovat. Je však asi zřejmě pozdě se o tom bavit. Je názoru, že objekt by měl být využit celkově. Ing. Uhlíř informuje, že má zájemce nejen na vilu, ale i na další objekty. Aby obdržel stavební rozhodnutí, musí předložit záměr komplexně. Ing. Bišof se dotazuje Ing. Uhlíře (čte dopis), jak bude firma postupovat. Chápe, co říká Ing. Podzimek, co se týče dopravy, ale i to, co uvádí pí Fencíková, pěší dostupnost, parkoviště, blízkost polikliniky. Ing. Uhlíř uvádí, že pokud dostanou negativní stanovisko, je otázkou stavebního odboru, jak rozhodne, je nezávislé a musí se držet platnými zákony. V územním plánu je toto území zahrnuto do občanské vybavenosti. Má klienta, areál se může v budoucnu rozvíjet. Dva objekty nebude demolovat – administrativní budovu a vilu. Pokud nebude v souladu s městem, ponechá areál v původním stavu. Pí Fencíková nevidí problém s větší zatížeností silnice. Ing. Podzimek apeluje před výstavbou zpracovat hlukovou a urbanistickou studii. P. Šindelář se přiklání k názoru Ing. Podzimka, apeluje, aby prodejna nebyla linií Palackého ulice, ale byla co nejvíce zakomponována do okolí. Mgr. Bukvaj poukazuje na předešlé bouřlivé debaty, týkající se postavení supermarketu Na kanále. Dnes se jedná o další lokalitu, pokud ji i nyní zamítneme, jedná se o neúctu k voličovi. Firma dostala příslib k provozování prodejny a náš postup je nekorektní. Ing. Bišofovi vadí provozovatel Diskont Plus, občané by potřebovali jiného prodejce. Ing. Uhlíř říká, že je to zajímavý segment trhu. Táže se Ing. Bišofa, zda mu vadí cenová politika firmy. Ing. Bišof uvádí, že ano. Ing. Uhlíř dodává, že Kaufland je zaměřen na města s 15 tis. obyvatel a výše. Penny market investici neunes (demolice a ostatní náklady s tím spojené). Ing.

Nechvátal konstatuje, že jako statutární zástupci města Třeště budou muset dát stanovisko. MVDr. Salus navrhuje - zastupitelstvo souhlasí se schválením záměru výstavby prodejny potravin v býv. objektu JOSPO. Na firmu Agile apeluje, aby zamezila do budoucna jakékoliv průmyslové výrobě. Ing. Hynk upozorňuje na další záležitosti v závěru dopisu – následné bezúplatné vyrovnání mezi firmou Agile, Městem a krajem Vysočina. Toto by mělo být zahrnuto rovněž v usnesení. Krajská silnice by se musela rozšířit a zasáhla by do našeho pozemku. Ing. Hynk předkládá znění dodatku usnesení ... s následným bezúplatným majetkoprávním vypořádáním mezi firmou Agile, s.r.o., Městem Třešť a krajem Vysočina. MUDr. Havlíček se obrací s deklarativní částí na Ing. Uhlíře. V původních plánech bylo využití částí budov na drobnou průmyslovou výrobu. Žádá, aby se Ing. Uhlíř k tomuto vyjádřil. Ing. Uhlíř jednal se zájemcem, ale mezitím se zájmy zredukovaly a v současné době zájemce není. Apeluje na město, pokud bude mít zájem a bude chtít odkoupit, ať tak učiní. Ing. Podzimek upozorňuje, aby byl nějaký náskok, jak bude řešeno. P. Šindelář se dotazuje Ing. Rudolfa, jak je stanovisko zastupitelstva závazné pro rozhodnutí stavebního odboru. Ing. Rudolf uvádí, že stavební odbor bude rozhodovat na základě předložených stanovisek. Musí mít vyjádření Města Třešť, ne zastupitelstva. Následně čte zákon, co se týče občanské vybavenosti směrem k dotazu MUDr. Havlíčka. Ing. Požárová souhlasí s výstavbou supermarketu a požaduje osvětlení konečné varianty. Pí Fencíková předkládá dotaz, zda v případě neschválení budou pokračovat demoliční práce. Ing. Uhlíř osvětluje situaci. MUDr. Havlíček uvádí, že situace je natolik složitá, že statutární zástupci požadují vyjádření zastupitelstva. Pí Obrdlíková navrhuje dát hlasovat o protinávru MVDr. Saluse s rozšířeným zněním Ing. Hynka. P. Kraus se dotazuje Ing. Podzimka na časový horizont postavení supermarketu v navrhované lokalitě u benzínky. Ing. Podzimek vysvětluje nutnost vyjádření města.

51/S/2007-2/4-Z

souhlasí

se schválením záměru výstavby prodejny potravin v býv. objektu JOSPO s následným bezúplatným majetkoprávním vypořádáním mezi firmou Agile, s.r.o., Městem Třešť a krajem Vysočina