

**ZÁPIS Č. 4/23 Z JEDNÁNÍ KOMISE ROZVOJE MĚSTA JILEMNICE**  
**konaného dne 14. 06. 2023 od 15:30 hod. v zasedací místnosti MěÚ Jilemnice**

**Přítomni:** Ing. Michal Drobník, Ing. Petr Soudský, Ing. Josef Trojan, Ing. Aleš Kožnar, Ing. Petra Novotná, Ing. Josef Palas, Petr Gabat, MUDr. Jiří Kalenský, Ing. Daniela Rejlová

**Omluveni:** Jaroslav Poláček

**Neomluveni:** -

**Hosté:** -

**Průběh jednání:**

**a) Lokalita Buben, parametry, kterých chce Město ve Společné projektové společnosti dosáhnout (pověření Michal Drobník, Petr Soudský)**

- J. Kalenský formuloval příklad pro rozhodování: Poměr zastavitelných ploch, které po zasíťování území získá město, aby s nimi mohlo naložit dle vlastního uvážení (prodej parcel pro RD, výstavba nájemního bydlení). Město Jilemnice vlastní → cca 46.000 m<sup>2</sup> + další majitelé vlastní → cca 11.500 m<sup>2</sup> = 57.500 m<sup>2</sup>. Cena pozemků celkem → 450 Kč / m<sup>2</sup> = 25.875.000 Kč. Odhad nákladů na zasíťování 1.500 Kč / m<sup>2</sup> bez DPH → 86.250.000 Kč. Konečná prodejní cena pozemku → 3.053 Kč / m<sup>2</sup>. Podíl Města Jilemnice → 23,08 %; podíl partnera → 76,92 %. Ocenění či hodnota infrastruktury převáděná na město → zatím neznámá.
- Komise se shoduje na základních parametrech výběru partnera pro založení Společné projektové společnosti, kterými jsou:
  - 1) zkušenosti s řešením obdobných projektů
  - 2) převod části infrastruktury včetně pozemků veřejného prostranství do majetku a další péče Města
  - 3) podíl pozemků pro výstavbu
    - a. rodinných domů a
    - b. bytových domů,které Město Jilemnice získá v rámci realizace společného projektu;
  - 4) konečná cena stavebního pozemku pro výstavbu rodinných domů za 1 m<sup>2</sup>;
  - 5) termín realizace vybudování infrastruktury pro zahájení výstavby rodinných a bytových domů.
- Komise se ztotožnila na názoru, že atraktivitu celého projektu určuje podíl zainvestovaných pozemků pro výstavbu rodinných a bytových domů, které Město v projektu získá. Dále pak doporučuje Městu ponechat si v rámci Společné projektové společnosti vliv na způsob zastavění celé lokality Buben.
- Komise diskutovala způsob výběru partnera způsobem dle jednacího řízení s uveřejněním (JŘU) dle §§ 60 až 62 ZZVZ nebo dle řízení se soutěžním dialogem dle §§ 68 a 69 ZZVZ.
- Komise doporučuje Radě Města pověřit Komisi rozvoje průzkumem prostředí k výběru partnera.
- Komise rozvoje doporučuje Radě Města stanovit harmonogram realizace vzniku Společné projektové společnosti, jehož obsahem mimo jiné bude uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní na pozemky, které jsou součástí rozvojového území R7 nejpozději do 30. 9. 2023, získání územního rozhodnutí pro realizaci výstavby

infrastruktury do 24 měsíců od vzniku Společné projektové společnosti, případně získání dalšího partnera ve Společné projektové společnosti (majitele pozemků v rozvojové zóně R7).

**b) Geotermální energie (pověřený Josef Palas)**

Předkládá Josef Trojan: Návrh SoD; rozsah požadavků na firmu FINGEO se po posledním rozhovoru se starostou Města rozšířil o větší detaily studie, firma proto požaduje finanční plnění ve výši 49.600,-Kč.

Komise vzala na vědomí návrh smlouvy a doporučuje Radě Města realizaci.

Komise dále vzala na vědomí elektronickou komunikaci ing. Stanislava Zuzánka s potencionálním řešitelem geotermálních energií - NWT, a.s.

**c) Návrhy na zařazení žádostí do změny ÚP číslo 5 (pověření Aleš Kožnar)**

Komise projednala všechny dosud předložené a nezařazené požadavky na změny Územního plánu Jilemnice. Komise zdůrazňuje požadavek dodržet celkovou zastavitelnou plochu území.

Komise znovu připomíná Radě Města doporučení ze dne 08. 03. 2023 oficiálně informovat majitele pozemků určených k zástavbě o skutečnosti (dopisem na doručenkou), že nedojde-li ve stanovené době (například 2 roky) k realizaci prací směřujících k zástavbě daného území, budou rozvojové zóny v rámci změny územního plánu vyjmuty z plánované zástavby.

- Požadavek pana Mgr. Zdeňka Vocáska, p. p. č. 129/1, trvalý travní porost: komise souhlasí se zařazením do zapracování 5. změny územního plánu za podmínky výměny shodně bonitních půd.
- Požadavek Vladimíra Soukupa na 30 % zastavěnost komise doporučuje do zapracování 5. změny územního plánu i přesto, že navržené řešení nebylo přijato dotčenými orgány a bylo doporučeno řešení jinou formou v rámci jiné změny ÚP.
- Komise doporučuje zpracovateli ÚP zabývat se podnětem Petra Pšeničky.
- Požadavek Římskokatolické farnosti – děkanství Jilemnice; komise souhlasí se zařazením do zapracování 5. změny územního plánu za podmínky výměny shodně bonitních půd, například rozvojová plocha R18.
- Komise doporučuje vyjmout rozvojovou plochu R28 z plánu zástavby nízkopodlažní obytnou zástavbou a navrhnout nízkopodlažní obytnou zástavbu v jiných lokalitách.
- Komise doporučuje zpracovateli ÚP zabývat se podnětem Michala Hanuše.
- Komise doporučuje zabývat se požadavkem Města na změnu funkčního využití p. p. č. 741/6 ➔ 741/1; bere na vědomí projev zájmu ve východní části rozvojové plochy R33 (technická infrastruktura) vybudovat vodní elektrárnu. Komise doporučuje upravit území rozvojové plochy Z38 (sportovní plocha) tak, aby odpovídala rozsahu p. p. č. 741/6 a doporučuje upravit území rozvojové plochy R33 (plocha technické infrastruktury) tak, aby zahrnovala, kromě původního území, i celou plochu p. p. č. 741/1.
- Komise připomíná skutečnost, že každé podání návrhu na změnu územního plánu by mělo mít obsahové náležitosti uvedené v § 46 stavebního zákona a mělo by být adresováno Odboru územního plánování a stavebního řádu a rovněž Městu Jilemnice.

**d) Presentace úprav ulice Zámecká (předkládá Petr Soudský)**

Komise vzala na vědomí prezentaci o realizaci investice v ulici Zámecká (rozšíření části komunikace, vybudování chodníku a přeložení VO) financované MMN, a.s. a dále informaci

o budoucích vkladech nemovitého majetku do společnosti MMN, a.s. ve 4. čtvrtletí roku 2023.

**e) Úkoly z předchozího jednání**

- o Viz bod a)

**f) Předběžný program příštího jednání**

- o Prezentace vybraných oblastí činnosti komise rozvoje (předkládá *Petr Gabat*)
  - o Využití objektu čp. 372 (bývalý kojenecký ústav)
  - o Energetický audit veřejných budov
- 

**1. DOPORUČENÍ RADĚ MĚSTA (ZASTUPITELSTVU MĚSTA)**

- Komise doporučuje Radě Města pověřit Komisi rozvoje průzkumem prostředí k výběru partnera ve Společné projektové společnosti k zajištění realizace výstavby rodinných a bytových domů v lokalitě Buben.
- Komise rozvoje doporučuje Radě Města stanovit harmonogram realizace vzniku Společné projektové společnosti, jehož obsahem, mimo jiné, bude uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní na pozemky, které jsou součástí rozvojového území R7 nejpozději do 30. 9. 2023, získání územního rozhodnutí pro realizaci výstavby infrastruktury do 24 měsíců od vzniku Společné projektové společnosti, případně získání dalšího partnera ve Společné projektové společnosti (majitele pozemků v rozvojové zóně R7).
- Komise rozvoje doporučuje Radě Města základní parametry pro výběr partnera pro založení Společné projektové společnosti, kterými jsou:
  - a) zkušenosti s řešením obdobných projektů
  - b) převod části infrastruktury včetně pozemků veřejného prostranství do majetku a další péče Města
  - c) podíl pozemků pro výstavbu
    - a. rodinných domů a
    - b. bytových domů,
      - i. které Město Jilemnice získá v rámci realizace společného projektu;
  - d) konečná cena stavebního pozemku pro výstavbu rodinných domů za 1 m<sup>2</sup>;
  - e) termín realizace vybudování infrastruktury pro zahájení výstavby rodinných a bytových domů.
- Komise rozvoje v rámci řešení 5. změny ÚP zdůrazňuje požadavek dodržet celkovou zastavitelnou plochu území.
- Komise znovu připomíná Radě Města doporučení ze dne 08. 03. 2023 oficiálně informovat majitele pozemků určených k zástavbě o skutečnosti (dopisem na doručenkou), že nedoručí-li ve stanovené době (například 2 roky) k realizaci prací směřujících k zástavbě daného území, budou rozvojové zóny v rámci změny územního plánu vyjmuty z plánované zástavby.
- Komise posoudila všechny předložené požadavky na změnu ÚP:
  - ✓ Požadavek pana Mgr. Zdeňka Vocásky, p. p. č. 129/1, trvalý travní porost: komise souhlasí se zařazením do zpracování 5. změny územního plánu za podmínky výměny shodně bonitních půd, které budou vyjmuty ze stávajícího platného ÚP.
  - ✓ Požadavek Vladimíra Soukupa na 30 % zastavěnost komise doporučuje do zpracování 5. změny územního plánu i přesto, že navržené řešení nebylo přijato dotčenými orgány a bylo doporučeno řešení jinou formou v rámci jiné změny ÚP.

- ✓ Komise doporučuje zpracovateli ÚP zabývat se podnětem Petra Pšeničky.
- ✓ Požadavek Římskokatolické farnosti – děkanství Jilemnice; komise souhlasí se zařazením do zpracování 5. změny územního plánu za podmínky výměny shodně bonitních půd, například rozvojová plocha R18.
- ✓ Komise doporučuje vyjmout rozvojovou plochu R28 z plánu zástavby nízkopodlažní obytnou zástavbou a navrhnout nízkopodlažní obytnou zástavbu v jiných lokalitách.
- ✓ Komise doporučuje zpracovateli ÚP zabývat se podnětem Michala Hanuše.
- ✓ Komise doporučuje zabývat se požadavkem Města na změnu funkčního využití p. p. č. 741/6 → 741/1; bere na vědomí projev zájmu ve východní části rozvojové plochy R33 (technická infrastruktura) vybudovat vodní elektrárnu. Komise doporučuje upravit území rozvojové plochy Z38 (sportovní plocha) tak, aby odpovídala rozsahu p. p. č. 741/6 a doporučuje upravit území rozvojové plochy R33 (plocha technické infrastruktury) tak, aby zahrnovala, kromě původního území, i celou plochu p. p. č. 741/1.
- ✓ Komise připomíná skutečnost, že každé podání návrhu na změnu územního plánu by mělo mít obsahové náležitosti uvedené v § 46 stavebního zákona a adresováno Odboru územního plánování a stavebního řádu a rovněž Městu Jilemnice.

## 2. PODNĚTY PRO MĚSTSKÝ ÚŘAD

### 2. 1. Podněty starostovi města

### 2. 2. Podněty místostarostovi města

### 2. 3. Podněty tajemníkovi MěÚ

### 2. 4. Podněty příslušnému odboru MěÚ

Komise požaduje předložit parametry a podmínky prodeje „Lokality U Zvědavé uličky“ (včetně minimální ceny pozemku na základě cenového posouzení, úhrady PD a nákladů spojených s vydáním územního rozhodnutí), které vypracuje oddělení majetku Města.

## 3. OSTATNÍ

## 4. ÚKOLY

**Příští jednání komise rozvoje města se uskuteční 23. 8. 2023 od 15:30 hod.  
v zasedací místnosti MěÚ Jilemnice.**

Datum vyhotovení zápisu: 14. 06. 2023

  
Zapsala: Ing. Daniela Rejlová

  
MUDr. Jiří Kalenský  
předseda komise