

## **Zpráva pro 20. zasedání Zastupitelstva města Varnsdorf, které se koná dne 23. září 2021**

---

### **3.06 Rozvoj bytové výstavby v centru města, penzionu pro seniory a komplexní řešení území Rekreačního rybníka jako centra pro rekreaci, sportovní a kulturní aktivity**

**Předkládá:** Ing. Jan Rýdl - z pověření zastupitelů Ing. Václava Moravce, Ing. Jaroslava Draského, Mariána Čapka, Ing. Stanislava Horáčka, PharmDr. Jindřicha Šmída a Ing. Františka Hricze

#### **Odůvodnění:**

Jednou z příčin trvalého úbytku obyvatel města a negativních změn v sociálně ekonomickém složení obyvatel je vedle problémů ve zdravotnictví a školství zejména neuspokojivá situace v nabídce nájemních bytů. Problém není v nedostatku malometrážních ani sociálních bytů, ale město neumí nabídnout byty pro tzv. střední třídu, tj. pro kvalifikované odborníky různých profesí a mladé lidi, kteří se zde chtějí usadit a založit rodinu. Jedinou nabídkou města pro tyto lidi je pozemek pro stavbu rodinného domu, což pro mnohé není řešením. Navíc těchto pozemků je již nedostatek a spoléhat se, že uvedený bytový problém vyřeší soukromý sektor, není realistické.

Výstavbou městských polyfunkčních bytových domů lze současně řešit i oživení centra města. Domy lze umístit do proluk, které jsou platným Územním plánem pro tyto účely určeny a ani připravovaný nový ÚP s tímto záměrem není, dle vyjádření Ing. Václava Nechvíleho, v rozporu.

Již před několika lety došlo ke shodě vedení města a městského architekta na koncepci rozvoje města. Na tomto základu se začaly řešit jednotlivé architektonické studie. Ty měly posloužit jako výchozí dokumentace pro program projektových prací a posléze výstavby. V rámci této přípravy bylo vždy uvažováno, docílit takového stupně projekčních prací, které budou podkladem k případné žádosti o dotační titul. Řada studií je tudíž připravena a je potřeba nyní stanovit priority a na ně připravit dokumentaci nezbytnou k získání podpory. Je naší výhodou, že právě region Šluknovského výběžku má být v dotacích upřednostněn a to jak při čerpání strukturálních fondů EU, tak i titulů státních a krajských.

Jednou z priorit městské investičních výstavby by měly být polyfunkční bytové domy v lokalitě ulice Legií – obchodní centrum Billa, s „rybníčkem“ upraveným do územní dominanty. Navrhujeme navázat na již zpracované záměry, vypracovat územní studii a po jejím schválení ji rozpracovat do dalších stupňů projektových dokumentací až po dokumentaci k stavebnímu povolení.

Podobná situace je i v nabídce bydlení (ubytování) pro seniory, kteří disponují dostatečnými finančními prostředky a nemají možnost je využít pro „nadstandardní“ péči v zařízeních typu penzionu. V minulých letech město zadalo vypracování stavební dokumentace, ale k realizaci nedošlo. Nyní je možná i další alternativa a to využít nabídku Ústeckého kraje a přijmout darovaný pozemek bývalého hřiště VOŠ a SPŠ Varnsdorf v ulici Karolíny Světlé (Rada Ústeckého kraje dne 4. 8.2021 svým usnesením č.061/23R/2021 již rozhodla, řeší se formální náležitosti). Zde lze řešit jak potřebné parkování pro obyvatele sousedních domů, tak i Penzion pro seniory. Navrhujeme zařadit do priorit a zadat zpracování územní studie a následných dokumentací potřebných pro žádost o dotaci.

Na minulém zasedání zastupitelstva bylo přijato usnesení k zpracování studie, která by navrátila území „Mašíňáku“ původním účelům. Nebylo však definováno jaké území má studie

řešit ani věcný obsah. Navrhujeme proto, aby i tato akce byla zařazena mezi investiční priority města a do řešeného území byly začleněny:

- i) pozemky ve vlastnictví Jana Němce, který je na schůzce 24.8.2021 panu starostovi nabídl,
- ii) bývalé sportoviště za městskou nemocnicí.

Studie by po věcné stránce měla řešit vyčlenění části rybníka pro rekreaci, víceúčelový areál pro letní sporty, pořádání kulturních akcí (např. městské slavnosti, koncerty hudebních skupin, apod.), potřebné sociální a restaurační zázemí a další atrakce, lákající k aktivnímu odpočinku a zábavě. V prostoru lze řešit i požadavek Skautské organizace na prostory pro svoji činnost.

Na uvedené 3 prioritní akce je potřeba připravit kvalitní a koncepční zadání pro zpracování územních studií. Navrhujeme, aby tímto úkolem byl pověřen městský architekt, který musí dostat prostor ke koordinaci všech investičních záměrů. On je našim garantem, že město se rozvíjí v souladu s Územním a regulačním plánem, má svoji koncepci rozvoje a konkrétní investiční záměry definované politickým vedením města zapadají do rámce uvedených dokumentů.

Aby mohl městský architekt plnit tuto roli, pro kterou jej město najalo, je nezbytné jasně definovat jeho kompetence a odpovědnosti. Proto v příloze předkládáme Statut městského architekta, který byl již před časem v Radě města projednáván, ale realizace zatím neproběhla.

#### **Návrhy usnesení:**

Zastupitelstvo města ukládá starostovi města předložit radě města k projednání a schválení Statut městského architekta dle předloženého návrhu. Zajistit promítnutí souvisejících kompetencí do Organizačního řádu Městského úřadu.

Termín: 15.11.2021

a dále

Zastupitelstvo města ukládá starostovi města ve spolupráci s městským architektem zajistit vypracování zadávací dokumentace pro vyhlášení výběrového řízení na zhotovitele územních studií pro výstavbu:

- Polyfunkčních bytových domů v lokalitě ul. Legií a OC Billa.  
Termín: 31.11.2021
- Domu pro seniory a výstavbu parkoviště v místě bývalého sportoviště Integrované VOŠ a SPŠ Varnsdorf, v ulici Karolíny Světlé.  
Termín: 30.10.2021
- Rekreční a sportovně kulturní zóny v lokalitě areálu Mašíňák, od ulice Plzeňská po ulici Karlova.  
Termín: 31.10.2021

Zastupitelstvo města rozhodlo pověřit městského architekta Ing. arch. Borise Šonského koordinací prací a architektonickým dozorem při zpracovávání uvedené zadávací dokumentace.

#### **Příloha:**

Návrh Statutu městského architekta (bude předloženo zastupitelům nejpozději před jednáním zastupitelstva dne 23.09.2021)