



MĚSTO VELKÉ MEZIŘÍČÍ

ODBOR SPRÁVY MAJETKU A BYTŮ

ZÁSADY PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY V OTÁZCE DEVELOPERSKÉ VÝSTAVBY

Úvod

Město Velké Meziříčí má zájem zlepšovat kvalitu prostředí ve městě a motivovat k trvale udržitelnému a koncepčnímu rozvoji města. Je proto důležité vytvořit předpoklady pro kvalitní výstavbu nastavením jasných zásad pro spolupráci mezi městem a investory (dále jen „Zásady“).

Důsledkem developerské výstavby je i zvýšení zátěže na území města Velké Meziříčí, která nutně vzbuzuje potřebu zajištění odpovídající kapacity občanské vybavenosti, veřejných služeb, veřejné infrastruktury, parkovacích stání, zařízení pro nakládání s odpady, vybavení veřejných prostranství včetně hřišť, mobiliáře a veřejné zeleně.

Tyto Zásady budou sloužit pro nastavení nediskriminačních a transparentních podmínek pro jednání mezi městem Velké Meziříčí a investory hodlajícími na pozemku města Velké Meziříčí realizovat svůj investiční záměr. Zároveň je jejich účelem zajistit koordinovaný postup přípravy podkladů pro investiční záměry tak, aby byly případné nesoulady včas odstraněny ještě v předprojektové fázi a příprava investičních záměrů investorů proběhla co možná nejsnadněji a nejrychleji. Investoři by tudíž měli vstupovat do jednání s městem Velké Meziříčí co nejdříve v předprojektové fázi záměru.

Koncepce

Výstavba a využití území jsou obecně dány politikou architektury, stavebním zákonem, cíli a úkoly územního plánování a podmínkami pro trvale udržitelný rozvoj území.

Rozvoj města Velké Meziříčí se řídí strategickými dokumenty, hlavním strategickým dokumentem rozvoje je Integrovaný plán rozvoje města, který je dostupný na webových stránkách města.

Při jednání s investory bude město Velké Meziříčí vycházet z tohoto hlavního strategického dokumentu, dále z platné územně plánovací dokumentace města a územních studií, které budou zaevidovány na úseku územně plánovací činnosti.

Je povinností každého investora, aby se před žádostí o získání městského pozemku pro realizaci svého investičního záměru seznámil s příslušnými limity využití území, které se na daný pozemek vztahují.

Město Velké Meziříčí bude na základě těchto Zásad postupovat na všech plochách nacházejících se na území města Velké Meziříčí. Postup podle těchto Zásad však nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro umístění daného záměru vykonáno.



MĚSTO VELKÉ MEZIŘÍČÍ

ODBOR SPRÁVY MAJETKU A BYTŮ

A. KONZULTAČNÍ PŘEDPROJEKTOVÁ FÁZE

V předprojektové fázi, kdy chce investor požádat o odkup městského pozemku pro svůj investiční záměr, je třeba nejdříve podat žádost o prodej městského pozemku na majetkoprávním oddělení, odboru správy majetku a bytů. Žádost je třeba předložit s dostatečnou časovou rezervou, aby došlo ke kvalitnímu prověření žádosti a mohla proběhnout veškerá projednání v orgánech města. Zároveň bude investor seznámen s tím, že v rámci stavby musí počítat i s úpravou okolí bytového domu včetně vegetace.

Městu je nutno předložit dokumenty, které budou daný záměr již v této fázi charakterizovat tak, aby mohly městu sloužit jako podklad pro rozhodování, případně umožnit další konzultace a úpravy.

Těmito dokumenty se rozumí:

- Situační výkres
 - o ze kterého bude patrné umístění staveb na pozemku a jejich odstupy, uliční a stavební čára, minimální a maximální výška zástavby, návaznost na stávající výstavbu a na dopravní infrastrukturu,
 - o bude zakótován tak, aby byly popsány základní dimenze objektu a jeho poloha v situaci.
- Schematický řez územím
 - o který bude demonstrovat výškovou úroveň navrhovaného objektu ve srovnání s okolní zástavbou a terénem.
- Schematická hmotová vizualizace objektu
 - o ze které bude zjevná prostorová návaznost na okolí,
 - o bez fasádního členění či barevného a materiálového řešení.

Tyto dokumenty budou předloženy a konzultovány s městským architektem a městským krajinářem, kteří ve spolupráci s ostatními odbory (odbor dopravy, územní plán, oddělení investorské činnosti, odbor životního prostředí, popř. technické služby) stanoví podmínky prodeje pozemku. Majetkoprávní oddělení, odboru správy majetku a bytů tyto podmínky zapracuje do záměru prodeje pozemku, který následně doporučí radě města ke schválení.

Takovými podmínkami se rozumí např. uliční čára, počet nadzemních podlaží, počet podzemních podlaží, půdorysné rozměry domu, počet odstavných a parkovacích stání v objektu i mimo něj, typ střechy, materiály použité na fasádě apod.

Investor může být vyzván k prezentování investičního záměru v radě města.

Rada města zveřejní záměr prodeje pozemku, kde bude také uveden nejzazší termín pro vydání stavebního povolení a kolaudačního souhlasu včetně sankcí za nesplnění a podmínka zřízení předkupního práva ve prospěch města, popř. kupní cena.

Po schválení budoucího prodeje pozemku v zastupitelstvu města bude uzavřena budoucí kupní smlouva na pozemky.



MĚSTO VELKÉ MEZIŘÍČÍ

ODBOR SPRÁVY MAJETKU A BYTŮ

B. PROJEKČNÍ FÁZE

Projektová dokumentace musí obsahovat a jednoznačně určit:

1. Architektonicko – urbanistické řešení

- Bude vyřešen komplexní architektonicko-urbanistický návrh včetně širších vztahů – tzn. návaznosti na okolní zástavbu, na veřejnou infrastrukturu, na okolní krajinu a bude stanovovat propustnost územím.
- Nedílnou součástí řešení stavebního objektu bude i řešení jeho okolí – čili navazujících veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, vybavenosti, mobiliáře a technické a dopravní infrastruktury.
- Součástí návrhu bude umístění všech staveb na pozemku, jejich vzájemné odstupy, uliční a stavební čára, minimální a maximální výška zástavby, sklon střech, orientace hřebene a volba střešní krytiny, hospodaření s dešťovou vodou s důrazem na maximální použití opatření modrozelené infrastruktury – zvláště zelených střech a fasád.
- Projektová dokumentace určí zastavěné a nezastavěné plochy včetně parametrů zeleně. Projekt musí řešit veřejná prostranství v souladu s koncepčními dokumenty města, zejména Standardem pro úpravu nezpevněných ploch v nově zastavovaných územích.

2. Vegetace

- Návrh vegetace musí být řešen v kontextu s urbanistickou koncepcí dané lokality a s koncepčními dokumenty města.
- Součástí projektové dokumentace bude inventarizace všech dřevin dotčených stavbou, případně jejich kácení a ochrana dřevin při stavební činnosti v souladu s platnou legislativou.
- Řešení bude projektováno včetně 2leté rozvojové péče.

3. Dopravní řešení

- Dopravní obslužnost staveb bude řešena dle platných koncepčních dokumentů města.
- Počet parkovacích míst bude vycházet z podmínek stanovených v záměru prodeje pozemku (počet stání na vlastním pozemku s přihlédnutím k požadavkům na počet stání pro návštěvníky).
- Vzhledem k nízké kvalitě obsluhy města veřejnou městskou dopravou a členitým georeliéfem území je vždy třeba počítat s nízkou kvalitou dostupnosti území, s vysokou potřebou obyvatel užívat osobní motorovou dopravu a tím pádem s vysokým nárokem na parkovací stání.
- Parametry pro návrh komunikací a chodníků vycházejí z platných norem ČSN a vyhlášek. Povrchy komunikací a chodníků budou voleny dle charakteru místa a v souladu s koncepčními dokumenty města, zejména Manuálem městských povrchů.
- Pod navrhovanými komunikacemi a sjezdy budou umístěny na vhodných místech prázdné chráničky pro případné budoucí umístění dalších IS dle požadavků města.



MĚSTO VELKÉ MEZIŘÍČÍ

ODBOR SPRÁVY MAJETKU A BYTŮ

4. Odpadové hospodářství

- Součástí návrhu budou plochy pro umístění kontejnerů pro směsný a tříděný komunální odpad.
- U bytové výstavby je preferováno navrhnout prostor pro hygienicky a požárně nezávadné ukládání odpadků jako součást stavebního objektu – větranou místnost, která bude dobře přístupná a obsluhovatelná vozovou technikou.
- Pokud výše uvedené řešení nebude ze závažných a objektivních důvodů možné splnit, budou tyto plochy na odpadové nádoby vhodně začleněny v exteriéru do koncepce celého pozemku a budou taktéž dobře přístupné a obsluhovatelné svozovou technikou.
- Parametry lze konzultovat na odboru životního prostředí.

5. Vodohospodářská infrastruktura

- Nově budovaná kanalizace na území města bude budována jako oddílná – čili samostatná splašková a samostatná dešťová kanalizace, popř. kontaminovaná kanalizace.
- Nově budované dešťové kanalizace i další vodohospodářské objekty pro veřejnou potřebu budou navrhovány v souladu s platnou legislativou a koncepčními dokumenty města.
- Srážkové vody budou řešeny v souladu s aktuálními koncepčními dokumenty města s důrazem na modrozelenou infrastrukturu. Preferováno je využití srážkové vody vsakováním přímo na pozemku a regulované odvádění do povrchových vod. Až po prokazatelném vyloučení těchto možností je možné srážkovou vodu odvádět do oddílné kanalizace.

6. Veřejné osvětlení

- Bude vyřešeno v souladu s platnými koncepčními dokumenty města, zejména Generelem veřejného osvětlení. Řešení je třeba v projekční fázi konzultovat s městským architektem a technickými službami města.

7. Ostatní infrastruktura

- Pod pojmem ostatní infrastruktura jsou myšleny rozvody energií, sdělovací kabely, splašková a jednotná kanalizace, vodovod, plynovod – které nebudou ve vlastnictví města. Parametry a umístění ostatní infrastruktury bude řešeno v souladu s urbanistickou koncepcí, koncepčními dokumenty města a dle podmínek vlastníků a správců.

PROJEDNÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

- Architektonicko – urbanistické řešení bude projednáno s městským architektem a městským krajinářem. Jejich vyjádření nebudou nahrazovat stanoviska vyjádření ostatních odborů a dotčených orgánů státní správy.



MĚSTO VELKÉ MEZIŘÍČÍ

ODBOR SPRÁVY MAJETKU A BYTŮ

- Po dokončení projektové dokumentace a projednání s městským architektem a městským krajinářem bude tato projektová dokumentace předána na majetkoprávní oddělení, odboru správy majetku a bytů.

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

- V případě, že investor (byť jen částečně) staví na pozemku města, je nutné, aby již před zahájením výstavby byly uzavřeny mezi městem a investorem smlouvy, které investorovi zajistí právní titul k užívání pozemku a případné převedení jednotlivých staveb do vlastnictví města (v případě staveb podléhajících stavebnímu povolení, ohlášení nebo jinému obdobnému opatření stavebního úřadu je vhodné řešit převedení staveb do vlastnictví města již před přivolením k jejich realizaci stavebním úřadem).
- Smlouva o právu provést stavbu řeší technickou a dopravní infrastrukturu (včetně úpravy okolních ploch) – rozsah, který bude vybudován, kdo bude investorem, následným vlastníkem a budoucím provozovatelem nově budované infrastruktury. Ve smlouvě si smluvní strany mezi sebou upraví práva a povinnosti související s takovou výstavbou (zejména technické požadavky města na provedení takové stavební úpravy, záruky, náhrady případných nákladů apod.)
- Potřebné kroky k uzavření smlouvy o právu provést stavbu na městských pozemcích na technickou a dopravní infrastrukturu a veřejnou zeleň učiní majetkoprávní oddělení ve spolupráci s investorem a v součinnosti s orgány města.
- Majetkoprávní oddělení zároveň učiní kroky k uzavření budoucí kupní, popř. darovací smlouvy na technickou a dopravní infrastrukturu a veřejnou zeleň.
- Pokud bude některý pozemek ve vlastnictví města sloužit jako zařízení staveniště, bude na dotčené území ještě před zahájením realizace uzavřena nájemní smlouva.
- Všechny shora uvedené smlouvy mohou být uzavřeny až po kladném projednání v příslušných orgánech města.
- Po vydání stavebního povolení a po kladném projednání v zastupitelstvu města bude uzavřena kupní smlouva na pozemky.

C. REALIZAČNÍ FÁZE

- Realizace bude provedena dle odsouhlasené projektové dokumentace.
- Případné změny stavby a řešení zeleně v průběhu stavby (oproti odsouhlasené projektové dokumentaci) budou projednány ve stejném režimu jako původní projektová dokumentace.



MĚSTO VELKÉ MEZIŘÍČÍ

ODBOR SPRÁVY MAJETKU A BYTŮ

- Město a případní budoucí provozovatelé a vlastníci inženýrských sítí si vyhrazují právo účastnit se kontrolních dnů při výstavbě.
- Při realizaci zeleně musí být dodržen Standard pro úpravu nezpevněných ploch v nově zastavovaných územích a platné standardy AOPK. Veškerá zeleň, která bude dotčena stavbou (v rámci provozu staveniště) bude maximálně chráněna a uvedena do původního stavu dle pokynů odboru životního prostředí.
- Při realizaci zpevněných ploch musí být dodržen Manuál městských povrchů.
- Při vlastní realizaci záměru má město oprávnění kontrolovat prováděné práce a dodávky a požadovat nápravu zjištěných vad a nesouladů s platnými předpisy, dokumentací ověřenou ve stavebním řízení a dle stavebního povolení a městem schválenou dokumentací pro provedení stavby.

D. PŘEBÍRÁNÍ PLOCH DO SPRÁVY MĚSTA

- Obvyklým vlastníkem a správcem veřejného prostranství a jejich infrastruktury ve Velkém Meziříčí – především komunikací a jiných zpevněných ploch, dešťové kanalizace, veřejného osvětlení a dalšího veřejného mobiliáře (např. vybavení hřišť, lavičky, odpadkové koše) je město, které je připraveno tyto prostory a infrastrukturu za splnění požadavků příslušných odborů městského úřadu bezúplatně, popř. za symbolickou částku převzít do svého vlastnictví.
- Plochy a objekty, které bude chtít investor převést do vlastnictví města, musí být předem specifikovány a podmínky převzetí smluvně upraveny.
- Pokud investor předem s městem neodsouhlasí projekt nebo neumožní řádnou kontrolu realizace nebo provede příslušné objekty v rozporu s městem schválenou dokumentací, nemusí město převzít takové objekty do svého vlastnictví a své správy.

1. Vegetace, odpadové hospodářství

- Vegetace bude převzata, pouze bude-li v souladu s odsouhlasenou projektovou dokumentací.
- Otázka vegetace a odpadového hospodářství je detailně řešena ve Standardu pro úpravu nezpevněných ploch v nově zastavovaných územích. Odlišné řešení může být sjednáno ve smlouvě o právu provést stavbu.
- Před předáním vegetace a ploch pro kontejnery na komunální a tříděný odpad bude provedena prohlídka za účasti městského krajináře a zástupce odboru životního prostředí, příp. zástupce technických služeb města. Případné závady musí být odstraněny ještě před předáním do správy města.



MĚSTO VELKÉ MEZIŘÍČÍ

ODBOR SPRÁVY MAJETKU A BYTŮ

2. Dopravní řešení

- Veškeré dopravní stavby budou převzaty, pouze budou-li v souladu s odsouhlasenou projektovou dokumentací.
- Před předáním komunikace bude provedena prohlídka komunikace za účasti zástupce odboru dopravy (pro chodníky, parkovací stání a jiné zpevněné plochy za účasti zástupce majetkoprávního oddělení). Případné závady musí být odstraněny ještě před předáním komunikace do správy města.
- K případným mostním objektům (mosty, lávky, propustky) v komunikacích musí být vždy doloženy mostní (evidenční) listy a 1. hlavní prohlídka, která musí proběhnout za účasti zástupce města.

3. Vodohospodářská infrastruktura

- Nově budované dešťové kanalizace a další vodohospodářské objekty pro veřejnou potřebu budou přebírány, budou-li v souladu s odsouhlasenou projektovou dokumentací, budou-li splňovat požadavky na provozování pro veřejnou potřebu, a pokud bude budoucí provozovatel souhlasit s jejich převzetím.

4. Veřejné osvětlení

- Veřejné osvětlení bude převzato, pouze bude-li v souladu s odsouhlasenou projektovou dokumentací. Před předáním veřejného osvětlení bude provedena prohlídka za účasti zástupce oddělení investorské činnosti a technických služeb města, kteří stanoví, jaká dokumentace bude při předání vyžadována.

Po kladném vyjádření dotčených odborů bude uzavřena kupní, popř. darovací smlouva na technickou a dopravní infrastrukturu a veřejnou zeleň.

Tyto Zásady stanoví rámcový postup města Velké Meziříčí vůči žadatelům o koupi pozemků pro developerskou výstavbu a v odůvodněných případech se lze od nich odchýlit.