



OTÁZKY PRO

Odpovídá starostka Berouna Šárka Endrlová



→ **Nebylo by lepší místo Obchodního centra Beroun vybudovat nové kulturní zařízení, které v Berouně chybí, nebo třeba rozlehlý park se sportovištěm?**

Areál patří soukromému investorovi a nikdy nebyl v majetku města Beroun. Nemůžeme mu proto nařizovat, jak by měl se svým majetkem nakládat a co by měl

v areálu stavět. Za splnění určitých podmínek je však jeho záměr v souladu se současným územním plánem. A proto jsme v uplynulých měsících aktivně vyjednávali, aby majitel areálu případnou výstavbu obchodního centra Berounu co nejvíce vynahradil.

→ **Nebojíte se, že se kvůli novému obchodnímu centru zcela vyliční Husovo náměstí?**

Nebojím se toho. Konkurenty Tesca nejsou drobní podnikatelé, ale zejména velké řetězce. Pokud by tedy k nějakému odlivu lidí mělo dojít, pak jedině z jednoho supermarketu do druhého. Kamenný prodej na náměstí má totiž úplně jinou kulturu a principy než obchodní domy.



Areál Tiby se může změnit v zelenou oázu

Vedení města se podařilo vyjednat nejvýhodnější variantu pro Beroun

O nové podobě areálu Tiba budou berounští zastupitelé rozhodovat na svém mimořádném zasedání 21. listopadu.

Nejnovější návrh na přeměnu tohoto areálu, který předkládá investor, se od toho původního zásadně liší.

„Jsme přesvědčeni, že se nám s investorem podařilo vyjednat pro město nejvýhodnější variantu. Řešíme celý areál komplexně, včetně navazující dopravní a technické infrastruktury, nikoliv pouze jednotlivé jeho části,“ uvedla starostka Šárka Endrlová. Navíc se funkční využití areálu řeší v návaznosti na nově zpracováváný územní plán.

Dva nové parky

Pro obyvatele města a jeho návštěvníky je podstatné to, že v areálu výrazně přibude zeleně. Ta by měla tvořit čtyřicet procent z celkové plochy areálu. V současnosti je to přitom pouhých deset procent.

Obyvatelé města by tak měli mít nově k dispozici dva parky. Jeden park o rozloze 2000 m², který bude propojen s parkem v sousedství Záborského kostela. Ten současně investor celý zrevitalizuje. Vysázeny zde budou i nové vzrostlé aleje kolem silnic a parkovišť.



Současný plán Tiby

Plánek zachycuje současnou situaci. Červeně je vyznačená plocha budov (37 670 m²) a zeleně plocha zeleně (7 434 m²). Plocha celého areálu (70 448 m²) je modře.



JAK ŠEL ČAS

Leden 2010

■ Společnost ESSALAR kupuje areál bývalé továrny TIBA.

Listopad 2010

■ Nový majitel areálu předkládá návrh na výstavbu Obchodního centra Beroun (dále OC Beroun).

Leden 2011

■ Město Beroun vydalo souhlasné stanovisko s demolicí výrobních a skladových budov v areálu bývalé TIBY za striktně daných podmínek.

Duben 2011

■ Investor oficiálně žádá Krajský úřad Středočeského kraje o první projednání vlivu stavby OC Beroun na životní prostředí (dále EIA) podle zákona 100/2001 Sb.

Květen 2011

■ Město s navrženým řešením nesouhlasí z důvodu nešetrného přístupu k umístění OC Beroun z pohledu dopravního napojení a životního prostředí. Město stanovuje jedenáct podmínek pro možnou výstavbu OC Beroun. Investor stahuje EIA.

■ Na svoji ochranu město definuje podmínky ve smlouvě o spolupráci mezi městem a investorem pro případ výstavby OC Beroun.

Srpen 2011

■ Investor uplatňuje námítku ke konceptu územního plánu, kde je stanoveno nové funkční využití celého areálu TIBA

■ Koná se veřejné projednání konceptu nového územního plánu města Berouna.

■ Záměr investora je podruhé podroben zjišťovacímu řízení o projednání vlivu stavby OC Beroun na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb. Město ve svém vyjádření uznává splnění 5 z 11 podmínek investorem, celkové stanovisko je ale znovu nesouhlasné. EIA znovu stažena investorem.

Září 2011

■ Investor žádá město o jednoznačné a jasné rozhodnutí, začínají jednání o vyřešení námítky k územnímu plánu a o uceleném řešení celého areálu.

■ V areálu Tiby začala první fáze demolice původ-



ních objektů, na které již bylo vydáno rozhodnutí o odstranění stavby. (Viz foto)

Listopad 2011

■ Výsledek jednání o nové podobě areálu TIBA a jeho funkčním využití je po dohodě vedení města s majitelem areálu TIBA a zpracovatelem nového územního plánu připraven pro zastupitelstvo, které se uskuteční 21. 11. 2011

Takto by mohl v budoucnu vypadat poměr ro
Zeleň má tvořit **40 %** z celkové rozlo



Tiba se může změnit...

→ dokončení z předchozí strany

Dalším důležitým posunem je komplexní vyřešení dopravní obslužnosti. Celé toto území bude napojeno na novou, okružní křižovatku u čerpací stanice OMV. Tím se tato křižovatka výrazně zpřehlední a bude bezpečnější. Odtud nová silnice povede do ulice Na Dražkách, kde vznikne další nový kruhový objezd.

Plzeňské ulici se uleví

Řidiči se tak při cestě do sídliště LITAVA nebo do areálu TIBA mohou zcela vyhnout již dost vytížené Plzeňské ulici. Součástí úpravy dopravního řešení bude i námi požadované vybudování odbočovacího pruhu na stávající komunikaci Na Dražkách. Z areálu Tiby povede nová komunikace, která areál propojí s ulicí U Archivu.

V případě, že se bude stavba Obchodního centra Beroun opravdu realizovat, musí být nová přístupová komunikace včetně nových křižovatek vybudována ještě před kolaudací centra.

Nejvíce čtyři patra

Výrazně omezen bude i počet nových bytů, které zde investor zamýšlí postavit, protože se zčásti bude jednat o vila-domy a domy pro individuální bytovou výstavbu. Díky tomu bude výrazně nižší nejen jejich počet, ale i výška.

Domy budou svojí výškou respektovat okolní stavby. V horní části areálu nesmí domy navíc převyšovat dominantu této oblasti Zábranský kostel. V dolní části areálu podél silnice U Archivu budou mít s největší pravděpodobností nejvyšší domy pouze čtyři patra s jedním ustupujícím podlažím.

rozlohy zeleně a zastavěných částí areálu Tiba.

hy areálu!



Tiba v číslech

- 70 000 m²** je celková plocha areálu
- 28 000 m²** je nově plocha zeleně
- 2000 m²** je rozloha nového celistvého parku
- 5 000 m²** je prodejní plocha OC Beroun
- 2** nové kruhové objezdy
- 2** je počet parkovacích míst na jeden byt

Čeho jsme v jednáních docílili

1. Doprava do areálu měla být původně vedena po ulicích Plzeňská a Na Dražkách. → **Na náklady investora vznikne nové dopravní napojení, okružní křižovatka u OMV a okružní křižovatka v ulici Na Dražkách.**
2. Dopravní napojení areálu mělo být řešeno do tří let od zahájení provozu OC Beroun. → **Nejprve vznikne nová přístupová silnice se dvěma okružními křižovatkami, a její dokončení bude podmínkou pro kolaudaci OC.**
3. Ulice Na Dražkách zůstane v původním stavu. → **Přibude nový odbočovací pruh.**
4. OC Beroun se mělo stát dominantní stavbou viditelnou z ulice Plzeňská. → **V uliční čáře Plzeňské ulice vyroste nový víceúčelový dům, který architektonicky zapadne mezi stávající domy. OC Beroun bude zasazeno tak, že nebude z Plzeňské ulice vidět. (Viz foto vpravo)**
5. Nové domy s byty měly dosahovat až jedenácti pater. → **Stavět se budou individuální nízkopodlažní domy, viladomy a nízké bytové domy s maximálně 4 patry a jedním ustupujícím podlažím.**
6. U Plzeňské ulice měl stát 17m vysoký dominantní reklamní pylon. → **Bude přesunut k dálnici.**
7. V současné době je v celém areálu TIBA 10% zeleně z celkové plochy. → **Zeleně bude tvořit 40%.**



ZAJÍMÁ VÁS

**Za investora odpovídá
Ing. arch. Richard Černý,
jednatel společnosti SIASTORING**

→ Jakou máme záruku, že v areálu vysázíte dostatečný počet stromů?

Záruk pro město Beroun je hned několik. V první řadě je množství zeleně definováno v nově vznikajícím územním plánu. Město si vymínilo v areálu Tiba zábor ploch na zeleně o celkové ploše cca 28 000 m². Přičemž stávající plochy zeleně zabírají cca 7000 m² tedy asi 10% areálu. Striktní požadavek města byl splnění minimální plochy 40% zeleně v celém areálu. Tyto podmínky bude reflektovat územní plán a smlouva o spolupráci mezi námi a městem, což je další zmíněná záruka. Mimochoodem, součástí smlouvy o spolupráci je též závazek zbudování 2 000 m² parku s veřejným přístupem.

Nutno dodat, že projekt na umístění obchodního zařízení na území Tiba musí naplnit požadavek krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství na umístění minimálně 30% podílu zeleně, byť dle stávajícího platného územního plánu je možných pouhých 20%. Navíc je souhlasné vyjádření podmíněné vysazením plnohodnotné vzrostlé zeleně s dostatečnými korunovými zachytnými systémy.

→ Jak to bude s parkováním, už teď je to v centru problém.

Dle nových podmínek města Beroun připadá na každý nově zbudovaný byt 2 parkovací místa. A to bez omezení plošné výměry bytu, tedy např. i garsoniéra bude generovat 2 parkovací stání. Myslím, že takto přísný koeficient zatím nikde v Berouně neplatí. Upřednostňujeme parkování pod objekty. Na volné ploše by tak měla být jen parkoviště pro návštěvy.

→ Máte jiný způsob využití areálu pro případ, že se supermarket vůbec stavět nebude?

Nevím o něm. Areál byl zakoupen za účelem, který je v souladu s platným územním plánem. Zákon nám tedy umožňuje postavit to, co navrhujeme. Pokud se tak ale nestane, respektive nám to nebude umožněno realizovat, areál pravděpodobně zakonzervujeme ve stavu v jakém ho známe dnes. Celý areál

s nevyužívanými budovami, který je mimochoodem sedmkrát rozlehlejší než areál bývalého Hobexu, zůstane zcela opuštěn. V tomto případě nebudeme vázáni dohodami s městem a nemůžeme zaručit, že se stejně jako Hobex nestane útočištěm nepřizpůsobivých osob a osob bez přístřeší. Navíc nevzniknou nové přístupové cesty do jihozápadního centra města včetně dvou nových kruhových křižovatek, nepřibude zeleně. A to je dle mého soudu škoda.



Jak vypadá Tiba nyní?

Současná podoba areálu Tiba je tristní. Jde o typický „brownfield“ v bezprostřední vzdálenosti od centra města. Celkové území závodu o rozloze cca 8 ha je intenzivně zastavěno převážně nízkopodlažními halami o průměrné výšce cca 8 metrů. Co není zastavěno je zpevněno areálovými komunikacemi a manipulačními dvory. V celém prostoru je mizivé procento zeleně, omezeno jen na několik soliterních stromů, které jsou navíc v havarijním stavu. Areál je utopen o cca 7 metrů mezi úrovněmi komunikací Plzeňská a dálnice D5. Což je jistou výhodou, neboť jeho bezútesná podoba nijak negativně neovlivňuje městské prostředí.

Území je ohraničeno ze severní strany dvoupodlažní zástavbou při páteřní komunikaci Plzeňská. Niveleta komunikace je vyvýšena nad úroveň areálu o cca 7 metrů. Ze západní strany je vymezeno ulicí Na Dražkách, kterou lemuje rozdrobená zástavba rodinných domů o max. 2 nadzemních podlaží. Z jižní strany navazuje ulice U Archivu, kterou prostorově definuje výrazná dvouřadá alej a z jižní strany nízkopodlažní haly areálu Tiba. Severní hrana ulice sousedí s volnými plochami navazující na vyvýšený násyp dálnice D5 lemovanou protihlukovou stěnou. Z východní strany na areál Tiba navazuje vysokopodlažní zástavba panelových domů sídliště Litavka. Průměrná výška navazujících domů je 11 pater. Ze severovýchodní strany je mezi areál Tiba a sídliště Litavka prorostlý zelený klín Zábranského hřbitova s dominantou kostela Zvěstování Panny Marie.

Od věhlasné textilky až k rozpadajícím se budovám

Většina budov v areálu někdejší Tiby vznikla na konci 19. a počátku 20. století. Bohužel z původních krásných průmyslových staveb zbyly už jen ruiny. Jak se měnilo území dnešního zchátralého areálu Tiba?

Místo mlýna textilka

V první polovině 19. století dorazila průmyslová revoluce do Berouna prostřednictvím investice pana Arona Dornmitzera. V roce 1831 namísto Červeného mlýna na řece Litavce založil textilní továrnu. V roce 1835 již bylo v továrně zaměstnáno 5 mistrů a 97 dělníků. V roce 1840 však byl nucen její majitel vyhlásit konkurs a továrna přešla do vlastnictví pražské rodiny Kubinzkých.

Z Berouna až do USA

Období první republiky bylo pro přádelny a tkalcovny zlatými časy. Jen do Prahy se týdně dovezlo z Berouna 4 000 párů rukaviček. Z Berouna mířily také za moře do Ameriky, Nizozemska, Dánska či Švédska. Ročně se v závodech zpracovávalo 1,5 mil kg příze a 5,5 mil m² bavlněných tkanin. Tehdy bylo v továrnách zaměstnáno 800 dělníků, 600 šiček rukaviček, 25 mistrů a 7 úředníků. Zhruba 2/3 zaměstnanců byli obyvatelé Berouna a blízkého okolí.

Po válce byla textilní výroba opět obnovena, ale už bez původních majitelů.

Upadající sláva textilního průmyslu

Po roce 1945 byl závod znárodněn a začleněn do Sdružení bavlnářských závodů Praha. V roce 1949 dostala textilka značku Cotona a od roku 1958 se stala součástí národního podniku TIBA Dvůr Králové. Postupně se podnik zaměřoval spíše na výrobu umělé stříže, z příze se tu pak vyráběly dámské šatovky a dekorační textilie. Technologie však beznadějně zastarávaly. Počátkem sedmdesátých let dělnice pracovaly na strojích z více než poloviny starších padesáti let. Teprve v druhé polovině sedmdesátých let probíhala částečná modernizace. Sláva textilního průmyslu však upadala, a to kvůli nekvalitním sovětským a rumunským stavům, které nemohly udržet krok se světem ani zajistit kvalitu prvorepublikového formátu. Dnes je areál klasickým tzv. brownfieldem. Jde o označení pro opuštěné území s rozpadajícími se budovami, tedy území, které chátrá a neslouží již svému původnímu účelu.

Rukavice nahradily dráty

O osudu textilky rozhodli Němci za druhé světové války, kdy rodina Kubinzkých židovského původu emigrovala. Němci provoz omezovali, až se výroba nakonec zastavila. V areálu byla zahájena výroba drátů a podobných výrobků.

