

Zápis č. 3/2016

ze zasedání komise výstavby, konaného dne 26. 7. 2016
od 15,30 hod. v kanceláři Ing. arch. Vilhelmové

Přítomni

Členové komise výstavby:

Ing. Martin Veselý, RNDr. Soňa Chalupová, Ing. arch. MgA. Alena Korandová, Ing. Jiří Patera, Pavel Vališ

Hosté: Ing. Michal Mišina, místostarosta města

Omluveni: Petr Bielik, Jiří Slaboch

Zapisovatel: Ing. arch. Dana Vilhelmová

Ověřovatel zápisu: Pavel Vališ

Program jednání:

Zahájení

1. Přestavba budovy bývalé Spořitelny - přestavba na administrativní budovu - upravený návrh

2. Řešení prostoru před bývalou Hvězdou - úprava veřejného prostranství

3. Změna využívání objektu Panský mlýn Beroun - změna dispozice na 3 cvičební sály se sociálním zázemím pro 60 osob

4. Rehabilitační nemocnice Beroun - Centrum duševní rehabilitace, novostavba, vč. deponie – vinice

5. Víceúčelové centrum pro obchod a administrativu – novostavba, ul. Obchodní (pod Penny marketem)

Různé

Jednání komise zahájil a dále řídil její předseda Martin Veselý, který jmenoval zapisovatelem Danu Vilhelmovou a ověřovatelem zápisu Pavla Valíše.

Dále navrhl program jednání, který byl schválen ve shora uvedeném znění.

1. Přestavba budovy bývalé Spořitelny - přestavba na administrativní budovu - upravený návrh

Tento bod byl projednáván již na jednání komise dne 5. 5. 2016 (zápis č. 2/2016).

Bývalý objekt Spořitelny má být rekonstruován na novou administrativní budovu. Jedná se o rekonstrukci stávajících objektů do Wagnerova náměstí i Tř. Politických vězňů a dostavbu proluky západním směrem (část současného parkoviště).

Objekt do Wagnerova náměstí má 4 nadzemní podlaží a páte ustupující, atika 4. NP je ve stejné výši jako atika bytového domu na rohu Wagnerova náměstí a ulice Okružní.

Objekt do Tř. Politických vězňů je výškově zachován včetně stávajícího řešení fasády, uvažuje se o střešní vestavbě.

Požadavek komise z minulého jednání se týkal využití přízemních prostor směrem do Wagnerova náměstí a řešení parkovacích ploch pro zaměstnance, příp. nájemce nového objektu.

K prvnímu bodu – prostory do parteru Wagnerova náměstí:

Město Beroun nyní dokončuje přípravu vypsání architektonické soutěže na řešení Wágnerova náměstí. Cílem této soutěže bude vyřešení dopravní situace na náměstí a v okolí a zároveň vytvoření živého a kulturního městského prostoru. Toho lze dosáhnout ideálně za spolupůsobení přilehlých budov, zejména jejich parteru. Na budovy v prostoru náměstí není vydán v tomto smyslu žádný regulativ.

Přesto komise výstavby žádá v dalších fázích projektu o přehodnocení návrhu v přízemí Wágnerova náměstí. Za nevhodné považuje komise v předložené variantě umístění dieselagregátu, parkovacích stání, místnosti pro montážní otvor a velkého prostoru pro měření ČEZ rozvaděče.

Komise žádá projektanta o přemístění výše uvedených zařízení, pokud je to technicky možné (tzn. členy komise zajímají technické požadavky pro umístění dieselagregátu a rozvaděče týkající se např. - zatížení stropů v budově, hluku, vibrací, zplodin, přístupu apod.).

Vhodnou náplní by zde byly prostory vizuálně či funkčně spolupůsobící s náměstím: kromě vstupní lobby s recepcí například bistro pro zaměstnance a uživatele budovy nebo pronajímatelné prostory pro služby, administrativu nebo obchod. Pronajímatelné prostory administrativního rázu jsou v návrhu umístěny i v jiných částech budovy, nemusí jít tedy o přidání nových funkcí do návrhu, ale o jejich vhodné přeskupení pro vytvoření živého parteru náměstí.

K druhému bodu – parkovací plochy pro zaměstnance:

Projektant doložil výpočet kapacity potřebných parkovacích stání – bilanci dopravy v klidu, podle tohoto výpočtu není parkovacími místy na pozemcích investora (budova bývalé spořitelny a sousední budova Hrnčířská) pokryto celkem 10 stání.

Investor navrhuje tato chybějící místa zařadit do systému parkování mimo městské centrum (snaha auta zaměstnanců z centra města do budoucna spíše vymisťovat do okrajových částí) s tím, že se bude podílet pevně stanoveným finančním příspěvkem za 1 parkovací stání (model aplikovaný ve městě Benešov, cena za 1 nepokryté parkovací stání zde činí 200 tis. Kč) na výstavbě nového záchytného parkoviště – P&R v oblasti Na Podole. Dočasně navrhuje krýt deficit smlouvou s Městem (parkovací dům).

Komise s tímto návrhem souhlasí.

Výpočet potřebné kapacity bude pro členy komise přílohou zápisu.

K bodu 2 - Řešení prostoru před bývalou Hvězdou - úprava veřejného prostranství

Návrh řešení byl zpracován v letech 2007 – 2008 ve 4 variantách, jedna z nich byla rozpracována do podrobnější dokumentace:

Do těsné blízkosti řešeného prostoru je umístěna nová oboustranná zastávka MHD, která by měla výrazně podpořit obchodní funkce lokality. Toto řešení by však znamenalo zrušení dvou stávajících zastávek Třída Míru a Velké sídliště.

Navržené stavební úpravy spočívají především v provedení nových zpevněných ploch v kombinaci asfaltu a dlažby, rekonstrukci přístupových schodišť a výstavbě nové rampy. Pro možnou zastávku MHD by bylo potřeba odkopat část svahu a založit novou opěrnou zídku.

Centrální plocha je členěna na prostory s odlišným charakterem. Středová část je vymezena výsadbou malokorunných stromů, které vytvářejí parkový prostor s novým vodním prvkem. Obě boční plochy slouží především k chůzi a jsou doplněny vždy jedním okrasným záhonem s nízkými půdopokryvnými rostlinami s dekorativními listy a trvalkami, nenáročnými na údržbu. Vzniká tak parkové prostředí, kterým se prochází, ale které zároveň pro místní obyvatele nabízí i klidové zákoutí.

Komise výstavby podporuje myšlenku revitalizace tak, aby zde vznikl nový prostor pro setkávání místních obyvatel. Doporučuje dořešit východní prostor užívaný nájemníky domu s pečovatelskou službou (např. pergola s lavičkami, pnoucí zeleň, vzrostlé stromy, květinové záhony). Původní projekt je potřeba dopracovat s ohledem na současné požadavky na užívání prostoru s tím, že:

stávající pískovcová plastika pozitivně spoluvytváří identitu místa, stejně jako její umístění v obdélníkové kašně s kamenným obkladem. Má uměleckou i historickou hodnotu, na dané místo patří a je cenným svědectvím o době, kdy místo vzniklo. Plastika s kašnou by měla být v novém návrhu zachována, repasována, případně využita jinak - nově, ale při zachování její hodnoty.

Stejně tak i kamenné zídky a schodiště u Třidy Míru jsou hodnotné prvky, které spoluvytváří identitu místa a bylo by vhodné je repasovat a na místě zachovat. Nový návrh prostoru před bývalou Hvězdou by bylo vhodné pojmut jako částečnou rekonstrukci, odkazující na dobu vzniku sídliště, ale s ohledem na současné požadavky na užívání prostoru. Součástí obnovy prostoru by měla být i snaha maximálně integrovat parter okolních budov, vytvářet například možnost venkovního posezení před restauracemi a do náměstí směřovat více otevřených prostorů pro služby a obchod.

K bodu 3 - Změna využívání objektu Panský mlýn Beroun - změna dispozice na 3 cvičební sály se sociálním zázemím pro 60 osob

Studie se týká změny v užívání části 2. nadzemního podlaží, nově vzniknou 3 cvičební sály (153 m², 85 m², 77 m²) se zázemím (šatny, sociální zařízení, denní místnost). Dispoziční změny nebudou mít dopad na vzhled objektu, bude zachováno a přiznáno cihelné obvodové zdivo a nová okna budou mít stejné členění.

Komise výstavby požaduje:

Doložit výpočet potřebného počtu parkovacích stání pro návštěvníky a personál a jejich umístění na vlastním pozemku, případně návrh jiného řešení dopravy v klidu.

K bodu 4 - Rehabilitační nemocnice Beroun - Centrum duševní rehabilitace, novostavba, vč. deponie – vinice

Jedná se o budovu, která bude osazena ve svažitém terénu v severovýchodní části areálu nemocnice. Objekt má 2 podzemní a 5 nadzemních podlaží (páté podlaží je podkrovím) a skládá se ze čtyř obvodových traktů s vnitřním zastřešeným atriem. Součástí objektu je mj. ve 2. PP plavecký bazén, tělocvična, víceúčelový sál, 100 parkovacích stání. Na povrchu má být zbudováno dalších 34 parkovacích stání.

Navrhovaná kapacita lůžkové části je 200 pacientů, pracovat by zde mělo 200 zaměstnanců.

Zároveň byl předložen návrh deponie využitě pro vinici (na východním okraji areálu nemocnice, jedná se o zeminu, která bude odstraněna z pozemku pro výstavbu podzemních pater budovy).

Odbor ÚPRR požádal projektanta v předstihu o zaslání zákresů navrhovaného objektu a vinice do fotografií – dálkových pohledů ze silnice na Tetín a z prostoru Suchá luka.

Bohužel projektant zaslal zákresy, které nebyly v souladu s předloženou projektovou dokumentací, ani po výzvě na opravu nejsou zákresy úplně věrohodné.

Komise výstavby k objektu samotnému nepřijala žádné stanovisko, a to proto, že se jedná o stavbu v areálu nemocnice, který je umístěný samostatně ve volné krajině na odkloněné straně vůči obytné zástavbě. Z města nebude pohled vzhledem k dané konfiguraci terénu nijak exponovaný.

Členové komise však nesouhlasí s vyjádřením Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, oddělení Správa CHKO Český kras, které doložil žadatel v kopii, a ve kterém je uvedeno:

„Objekt svým měřítkem a svým základním hmotovým a tvarovým řešením koresponduje s okolními objekty v areálu Rehabilitační nemocnice Beroun.....Objekt se vhodným způsobem začleňuje do okolní zástavby i do krajiny. Provedením stavebního záměru nedochází ke snížení hodnoty krajinného rázu.“

Komise požaduje doložit projektové řešení osazení nového objektu na severozápadní straně areálu, zejména zajištění svahu, které není v předložených půdorysech a řezech vůbec řešeno. Jedná se o to, aby stavbou nedošlo k takovému narušení rostlého terénu, které by v budoucnu znemožnilo záměr výstavby nové sběrné komunikace (součást jižní paralelní komunikace).

K bodu 5 - Víceúčelové centrum pro obchod a administrativu – novostavba, ul. Obchodní (pod Penny marketem)

Navržená stavba je umístěna v souladu s územním plánem, v lokalitě s ostatními obchodními jednotkami (Kaufland, Billa, Penny market, Elektroexpert), je dvoupodlažní se zastavěnou plochou 1 575 m². V přízemí budou 1 – 3 prodejní prostory, v patře administrativa. Parkoviště pro zákazníky (47 stání) i administrativu (13 stání) je navrženo v návaznosti na nový objekt a je dopravně připojené na místní komunikaci Obchodní a propojené s parkovacími plochami sousedního Penny marketu.

Komise souhlasí s předloženým řešením, doporučuje Městu jednat s vlastníky obchodních jednotek o zřízení oboustranné zastávky MHD v této lokalitě (ulice Obchodní).

Různé

V tomto bodě nebylo předloženo nic k projednání.

Příští jednání komise výstavby bude oznámeno v dostatečném předstihu.

Předseda komise: Martin Veselý

Zapsala: Dana Vilhelmová

Ověřil: Pavel Vališ