



Zápis ze setkání s veřejností – 03.12.2018, 17.00 hod na téma : „Veřejné projednání územní studie Zahradní ulice“ (prostor po bývalém zdravotním středisku; studii představí architekti studia MAJO)

Dne 03.12.2018 se uskutečnilo setkání s veřejností na téma „Veřejné projednání územní studie Zahradní ulice“ (prostor po bývalém zdravotním středisku).

Pan starosta přítomné přivítal a seznámil s tématem setkání. Studie se týká rozvoje lokality za kostelem, prostoru po bývalém zdravotním středisku. Územní studie je podmínkou dle územního plánu města k novému využití území. Byly vypracovány 3 varianty využití prostoru po bývalém zdravotním středisku, studii představili zástupci studia MAJO Ing. arch. Poláček a Ing. arch. Jaroš.

Po demolici druhé budovy bývalého zdravotního střediska, která by mohla proběhnout ideálně v roce 2019, vznikne volná plocha vhodná zejména pro realizaci požadavků vzešlých z akcí v rámci MA21 – startovací byty, byty pro seniory, zlepšení prostor pro knihovnu, která v současnosti nevyhovuje velikostí prostoru a zejména není bezbariérová. V květnu 2018 v rámci veřejného setkání byl definován prostor za kostelem, kterého se plánovaný rozvoj týká. Po schválení záměru rozvoje a využití příslušné lokality ve Mšeně Odborem územního rozvoje Městského úřadu Mělník byl osloven ateliér MAJO.

Informace – seznámení se studií (zástupci studia MAJO):

Výsledkem jsou 3 varianty řešení daného prostoru s ohledem na požadavky města Mšena, limity danými územním plánem, okolní zástavbu a návaznost na památkovou zónu s již revitalizovaným náměstím Míru a přilehlé Masarykovy ulice.

Prostor po bývalém zdravotním středisku je zvláštní tím, že se nachází v místě, které je takovým mezičlánkem mezi volným prostorem za městem a kompaktní zástavbou směrem k centru, v okolí jsou stavby z různých časových období, proto je nutné s tím skloubit zamýšlenou realizaci. Dalším faktorem limitujícím zamýšlenou realizaci je dopravní komplikovanost – zejména je nutné navýšit počet parkovacích míst a vyřešit umístění kontejnerů na tříděný odpad, dále jasně nadefinovat veřejný prostor a navázat na náměstí Míru. Všechny představované varianty jsou odlišné, ale dají se navzájem kombinovat. Studie počítá s využitím pozemků města po bývalém zdravotním středisku a přilehlé navazující pozemky města.

Varianta A) - Do přední části pozemku – u kostela – je situovaná knihovna, která kopíruje umístění bývalé lékárny, v zadní části pozemku (2. stavba bývalého zdravotního střediska), která je pojatá jako klidová část, jsou umístěny objekty k bydlení. U této varianty je navrhována knihovna typu „stodola“, která typově navazuje na stodoly, které v rámci zástavby ulice Jatecké směřují k centru, je zde navrženo menší „náměstí“ jako veřejný prostor před knihovnou s možným využitím pro stolky případně kavárny nebo i jako venkovní prostor knihovny, terénní zlom hranice pozemku s ul. Jateckou je možné využít pro

vybudování cca 8 suterénních parkovacích míst pod budovou knihovny s vjezdem z Jatecké ulice.

Varianta B) – Nerespektuje bývalý prostor lékárny; podlouhlý objekt knihovny na hraně svahu se otevírá do veřejného prostoru Zahradní ulice, na druhém – zadním - pozemku v klidové části jsou umístěny objekty k bydlení, je navrženo umístění velkého množství parkovacích míst, což koresponduje s požadavky na navýšení parkovacích míst; u malometrážních bytů dle příslušné vyhlášky náleží k 1 bytu 1 parkovací místo.

Varianta C) – Oproti předchozím variantám jde o projekčně náročnější variantu, varianta je neobvyklá pojetím prostoru - propojení Zahradní ulice s prostorem za radnicí skrze parcelu bývalé lékárny, na ploše bývalé lékárny je umístěn objekt knihovny jako součást terénu při využití terénního zlomu pozemku s Jateckou ulicí, do zadní části pozemku (po 2. stavbě zdravotního střediska) jsou opět umístěny objekty k bydlení.

Objekty k bydlení v zadní (klidové) části v každé představené variantě jsou v daném prostoru umístěny (situovány) odlišně, jedna varianta využívá k výstavbě bytů terénního zlomu, jiná k některým bytům začleňuje do prostoru využít plochu svahu částečně jako malé zahrádky. V každém případě počet bytů komplikuje potřeba parkovacích míst, nejen s ohledem na plánovanou bytovou výstavbu, ale také s ohledem k zástavbě stávající, kterou je zejména bytovka na protějším pozemku, a dále potřeba parkovacích míst pro návštěvníky města. Z hlediska parkovacích míst nejlépe vychází varianta B, kdy je navrhováno přes 80 parkovacích míst. Autoři předpokládají, že garáže u bytovky jsou využívány k parkování vozidel obyvateli bytovky, další možnost využít prostor pro navýšení parkovacích míst se nabízí přímo u bytovky č. p. 127 – v tomto případě záleží jen na vlastníkovi, jak tento „hluchý prostor“ využije.

Dalším problémem je umístění kontejnerů pro tříděný odpad – dostupnost kontejnerů pro obyvatele dané lokality i pro nekomplikovaný příjezd vozidla pro svoz odpadu, vznikne nárok i na počet těchto kontejnerů, přibudou-li byty, nutně vzroste větší nárok na množství těchto kontejnerů, s čímž souvisí i vyčlenění prostoru, kde budou kontejnery umístěny. Umístění kontejnerů pod zem je pro město značně neekonomické a technologicky náročné – jak na samotnou realizaci, tak zejména na následný provoz a obsluhu, proto je nutné vyčlenit vhodný prostor pro kontejnery klasické, tedy umístěné v nadzemní části tak, aby nenarušovaly revitalizované okolí.

V rámci diskuse zaznělo mnoho dotazů týkajících se také obslužnosti daného prostoru – zklidnění dopravy, povrch komunikace u knihovny, vyhovující šíře komunikací a chodníků, etapizace budoucí realizace, možnost kombinací navrhovaných variant.

Zklidnění provozu – u příjezdu do rekonstruované lokality lze umístit nájezdové prahy; dle připomínky občanů je nutné zvážit povrch komunikace u knihovny, zejména s ohledem na neschůdnost dlažby pro seniory, má-li být prostor nejen knihovny a příslušných bytů, ale i veřejného prostranství bezbariérový; šíře komunikací jsou vyhovující pro realizaci všech představených variant; představené varianty je možné mezi sebou kombinovat. Z hlediska etapizace je vhodné vystavět najednou bytovou část, výstavbě však nutně předchází demolice 2. stavby bývalého zdravotního střediska – provést demolici by bylo ideální v roce 2019.

Představené varianty územní studie jsou občanům k dispozici od prosince v chodbě v přízemí budovy radnice, své připomínky mohou občané uvést do knihy, která je v knihovně. Tomuto tématu bude ještě věnováno několik diskusí s občany i v rámci schůzí zastupitelstva.

Všem přítomným děkujeme za účast a zájem.