

19.1.2022

Vyjádření architekta města k záměru dostavby skladovací haly společnosti Kofola a.s.

městské pozemky

Město v souvislosti s případnou realizací záměru bude řešit odprodej městských pozemků společnosti Kofola a.s. Jde o parcely katastrální čísla: 2649/1, 2642/3, 2639/10, 2638/11, 2638/9, 2638/5. Na těchto pozemcích nebo v jejich těsné blízkosti bude nový hlavní vjezd do areálu pro všechny kamiony. Tyto pozemky jsou uvedeným záměrem přímo dotčeny nebo fakticky znehodnoceny - nebude k nim funkční přístup bez vztažení věcných břemen na jiné soukromé pozemky.

Dále město může zvážit vliv záměru na pozemky města a jejich případný odprodej Kofole a.s.: katastrální čísla: 2446/11, 2640/3. Jde o terenní hranu mezi areálem a Černou silnicí. Většinu pozemků v této části už Kofola a.s. vlastní.

Pro přehlednost jsem pozemky uvedl v soutiscích s katastrální mapou. Viz. přílohy 2 a 3.

dopravní zatížení Černé silnice

Klíčovým benefitem případné realizace záměru bude odklonění dopravní zátěže z Černé silnice z těsné blízkosti obytné zóny - ulice Nezvalova a Na Salabce a tím významné snížení zátěže této obytné zóny hlukem a emisemi z dopravy.

zastavěnost

Protože mi nebyly jasné formulace projektanta v textové zprávě, provedl jsem sám ověření koeficientu zeleně a koeficientu zastavěnosti. Přikládám to jako přílohu č.4.

Každopádně mohu potvrdit, že záměr s mírnou rezervou splňuje podmínky Krajských zásad územního rozvoje, které pro průmyslové zóny stanoví koeficient zeleně 0,4 - můj výpočet vychází z podmínky, že Kofola a.s. odkoupí od města uvedené dotčené pozemky, na kterých je záměrem umístěn nový vjezd do areálu nebo s vjezdem bezprostředně sousedí. Parcelní čísla: 2649/1, 2642/3, 2639/10, 2638/11, 2638/9, 2638/5. Domnívám se, že tyto pozemky je možné do koeficientů započítávat až v momentě, kdy budou majetkem společnosti Kofola a.s.

výška zástavby

Pro další jednání doporučuji městu, aby si vzhledem ke komplikovanosti projektu a různým výškám projektové "relativní nuly" dalo jednoduše formulovanou podmínku, že atika nové haly bude maximálně stejně vysoká jako stávající hala, ke které je nová část dostavěná.

fasáda

Rozhodnutí Kofoly a.s. pojetí klíčové pohledově exponované fasády haly jako ozeleněné vnímám jako přátelský krok vůči městu a jeho občanům. Doporučuji městu toto zohlednit při jednáních o příspěvku na infrastrukturu podle městských zásad.

střecha

Za největší benefit mnoha jednání s Kofola a.s. považuji to, že se konečně v předložené verzi dokumentace objevila zelená extenzivní střecha jako jediná varianta. V dokumentaci je k opravě jen jedna drobnost - vegetační souvrství extenzivní zelené střechy má mít minimální tloušťku 80 - ne uváděných 70mm.

Pro představu o významu tohoto prvku pro životní prostředí uvedu, že střecha této velikosti má schopnost zachytit (částečně zachytit a částečně časově zpozdit odtok do Jizery) přívalemý déšť o objemu cca. ¼ milionu litrů vody. Dalším významným benefitem zelené střechy jsou její světelné a tepelné vlastnosti. Plocha o rozloze 10 tisíc metrů čtverečních přímo před okny obyvatel Nezvalovy ulice, pokud by byla bílá (PVC nebo EPDM folie), odrážela by velkou část slunečních paprsků (vzhledem k tomu, že hala je od domů na jih a je níže než okna domů) a velice negativně by přispívala k nepříjemnému letnímu oslnění oken domů. Naopak, pokud bude střecha černá (černé EPDM folie nebo asfalt) přinese přehřátí celé plochy nad halou o několik desítek °C (teploty na černých plochách střechách v létě dosahují běžně 70°C). Což se vzhledem k rozloze stavby řádově tisíc metrů čtverečních projeví i na klimatu zahrad přilehlých obytných domů. Pokud se investor zaváže zelenou střechu v prvním roce po realizaci udržovat (zavlažovat) - tak, aby se rostliny opravdu uchytily, doporučuji, aby město investici do zelené střechy zohlednilo v jednáních o příspěvku městu podle městských zásad.

výsadba stromů na pozemku

Předložený plán zahrnuje novou výsadbu na pozemcích Kofoly a.s. o celkovém počtu 44 stromů. To je také třeba vnímat jako významné přátelské gesto. Bude klíčové zajistit v prvních letech po výsadbě péči o tyto sazenice, aby se výsadba dlouhodobě udržela.

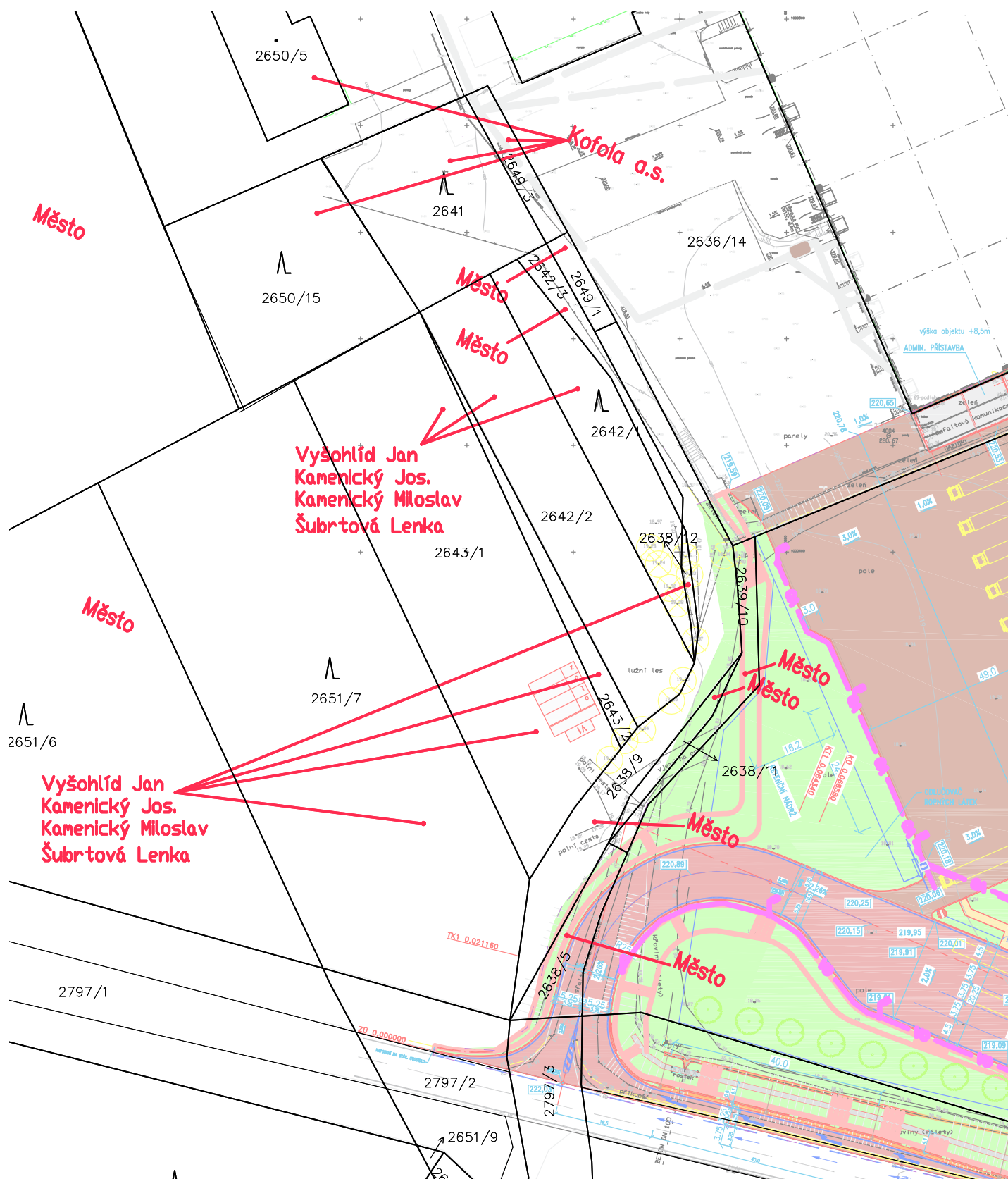
8.1.2022

Jan Světlík - architekt města Mnichovo Hradiště

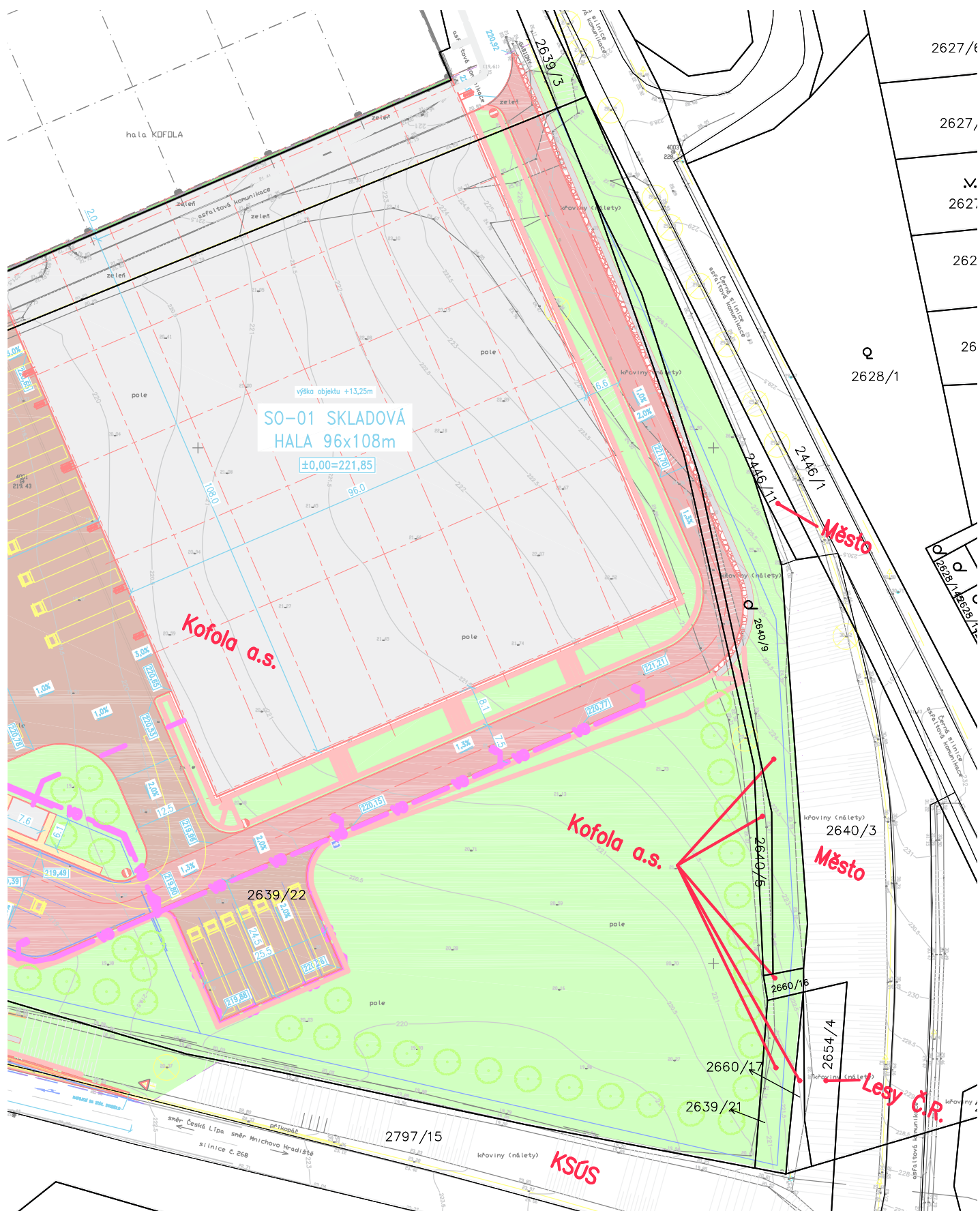
příloha č.1 - záměr - zmenšený výkres



příloha č.2 - soutisk záměru s katastrem a vyznačením městských pozemků



příloha č.3 - soutisk záměru s katastrem a vyznačením městských pozemků



příloha č.4 - ověření koeficientů záměru

ověření výpočtu koeficientu zastavěnosti a koeficientu zeleně architektem města k záměru Kofoly a.s.

	velikost plochy - m2
celková dotčená plocha území v katastru za předpokladu odkoupených pozemků od města	33584
hala na dotčené ploše (malá část haly se nachází na vedlejší ploše patřící ke stávající hale)	9519
hala při započtení koeficientu pro zelenou střechu (koeficient 0,1)	8567,1
vrátnice	46
zpevněné plochy parkování	5363
Zpevněná komunikace - jízdní část - na dotčené ploše	3441
chodníky	65
retenční nádrže	393
koeficient zastavění při započtení zelené střechy	0,532
koeficient zastavění bez započtení zelené střechy	0,561
koeficient zeleně při započtení zelené střechy	0,468
koeficient zeleně bez započtení zelené střechy	0,439