

Pragnę zatem Państwa uspokoić, ponieważ wszelkie obawy i niepokój, jakie budzi dokumentacja przetargowa, nie mają uzasadnienia, co po jej ponownej analizie potwierdzają specjaliści. Poniżej przedstawiam wyjaśnienia odnośnie przedstawionych w piśmie uwag:

a.d. 2.1. Chaos przestrzenny, który panuje obecnie na terenie ZSO w Komorowie, jest stanem od dawna zidentyfikowanym i niepodlegającym właściwie żadnej dyskusji (autorami zagospodarowania tego terenu byli m.in. arch. Zbigniew Pawelski i dr arch. Stefan Kuryłowicz).

Obecny, niezadawalający stan terenu ZSO był brany pod uwagę przez projektanta opracowującego koncepcję rozbudowy szkoły, który podjął próbę jego uporządkowania (rzut zagospodarowanie terenu). Sama lokalizacja rozbudowy nie jest przypadkowa, ale jest optymalną wypadkową wielu czynników obejmujących np. stan zadrzewienia, warunki ewakuacji z budynków użyteczności publicznej, odpowiednie doświetlenie pomieszczeń lekcyjnych, ponadnormatywna szerokość korytarzy, możliwość rozdzielenia grup wiekowych w szkole podstawowej, fizyczne rozdzielenie funkcji szkoły podstawowej, gimnazjum i LO, dostosowanie do aktualnych przepisów p.poż. (strefy pożarowe, szerokość i wytrzymałość ogniu drzwi, lokalizację i wydajność hydrantów) itp. Rozważane przez Komisję były inne lokalizacje rozbudowy, również i takie tworzące wewnętrzny dziedziniec, lecz ze względu na niemożność uwzględnienia większości z ww. warunków zrezygnowano z tych wersji na korzyść tej, która znalazła się jako element dokumentacji przetargowej.

Zarzut, że elewacja przyszłej rozbudowy zwłaszcza ta od strony ul. Kotońskiego przybiera typową dla miasta zabudowę pierzejową trudno uznać za właściwy argument, bowiem istniejąca od lat 70. ubiegłego wieku ok. 80 metrowa zabudowa nie ma i nie miała takiego charakteru, tym bardziej i dobudowa (zaledwie o 5 m) nie posiada cech przynależnych pierzei, a jest linią zabudowy określoną w Miejscowym Planie Zagospodarowania Terenu. Istniejąca elewacja od strony ul. Kotońskiego wydłużona o 5 metrowy, przeszklony element staje się zdecydowanie bardziej atrakcyjna i wpisuje się w efektowny sposób w istniejącą zieleni powielając ją w odbiciach szyb. To jedna z metod powiązania starej architektury z nową. Sugerowana przez Państwa zabudowa pawilonowa, niestety, nie była rozważana ze względów finansowych, ponieważ prawdopodobnie wiązałaby się z koniecznością wyburzenia niektórych istniejących budynków lub ich fragmentów oraz intensyfikację wycięcia drzew.

Nawiasem mówiąc każda rozbudowa istniejących budynków w zadrzewionym terenie wymaga ich wycinki. Tak było już przy wcześniejszych rozbudowach na tym terenie, czy też budowie boisk. Ponadto założenie dotyczące zaprojektowania szerokich wewnętrznych korytarzy również przyczyniło się do zwiększenia liczby drzew przeznaczonych do usunięcia. Nota bene dokładną liczbę drzew przeznaczonych do wycinki poznamy dopiero po wykonaniu inwentaryzacji drzewostanu, ale już po pobieżnej analizie można stwierdzić, że nie będzie to aż 20 drzew, jak Państwo sugerujecie.

Wnoszona przez Państwa poprawa i uporządkowanie ładu przestrzennego w centrum Komorowa stanowi znaczące rozszerzenie obecnego opracowania, które obejmuje jedynie rozbudowę szkoły w obrębie działki nr ew. 1249. Działania projektowe na obszarze tej działki uwzględniają rozbudowę, przebudowę, dostosowanie budynków i terenu do nowych przepisów p.poż., termomodernizację oraz spójne połączenie istniejących budynków z planowaną dobudową. Jednym z głównych założeń jakimi kierowała się Komisja było wypracowanie jak najlepszego sposobu połączenia istniejących budynków, tak aby zaczęły tworzyć jednorodny kompleks. Z szeregu koncepcji, których realizację analizowano, Komisja wybrała tę, która jest realnym kompromisem między potrzebami funkcjonalno-przestrzennymi, akceptowalną estetyką i możliwościami finansowymi gminy. Wybrana koncepcja uwzględnia również aktualne przepisy prawa jakim odpowiadać muszą projektowane budynki.

Niespójności między rysunkami a opisami są pozorne, ponieważ rysunki koncepcyjne wskazują jedynie kierunek działań. Koncepcja jest wstępną informacją na temat planowanej inwestycji na podstawie, której przygotowuje się projekty (budowlany i wykonawczy) będące załącznikami do wniosków o wydanie pozwolenia na budowę. Konkretnie rozwiązania materiałowe zostaną uszczegółowione w ramach projektu budowlanego, a we wzorze umowy, która jest integralną częścią SIWZ zapisano obowiązkowe konsultacje z inwestorem w tych kwestiach. Nie ma więc mowy o jakiegokolwiek dowolności ze strony przyszłego wykonawcy.

Konkretnie rozwiązanie zagospodarowania działki szkolnej wynikać będzie z uzgodnień pożarowych i może być uszczegółowione dopiero na etapie projektu budowlanego (drogi pożarowe, dojazdy dla wozów strażackich, dostęp do hydrantów, itp.).