**Město Český Brod**

**Zastupitelstvo města**

Náměstí Husovo 70

282 01 Český Brod

**Vážení,**

Žádám Vás tímto o odsouhlasení textové a grafické části změny ÚP města Český Brod, lokality Cukrovar, Liblické předměstí.

**Obsah změny: lokality Cukrovar**

**Důvody pořízení změny**

Vytvořit územní podmínky pro realizaci zástavby území Liblické předměstí – Cukrovar (plocha SX), pro které je v tuto chvíli odsouhlasená studie zpracovaná ateliérem BRAK architects / Ing.arch. Petr Brožek, Na Veselí 825/3, 140 00 Praha 4. Před povolením prvních objektů v ploše je potřeba území rozčlenit na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Toto rozčlenění předkládáme v tomto našem návrhu. Jednotlivé funkce (způsob využití) vychází z předložené architektonické studie řešeného území, kterou zpracoval ATELIER TECL.

Dalším důvodem pořízení změny jsou i požadavky města umístit kryté parkovací stání pod jednotlivé budovy a vytvoření obchodního parteru v bytových domech lemujících nový městský bulvár.

Zejména z důvodu vysoké spodní vody nemůže domy zapustit pod terén. Z těchto důvodů jsou v 1.NP (v přízemí) bytových budov situovány právě hromadné garáže a komerční obchodní parter. Byty jsou situovány v domech zejména až od 2.NP, proto požadujeme zvýšení patrovosti budov o jedno nadzemní patro, kdy prakticky nedojde toliko ke zvýšení počtu bytů, ale zejména ke zkvalitnění bydlení, dopravy, obchodu a služeb v lokalitě.

Stávajícím dominantním prvkem v lokalitě je bývalé silo na cukr. Vzhledem k kvůli všech zúčastněných stran ponechat nějakou dominantu v oblasti, ale prozatímní nejednotnosti na budoucí podobě dominanty, navrhujeme v místě stávajícího sila udělat zcela novou funkční plochu, která bude mít jasně dané parametry a regulativy pro budoucí rozhodování ohledně dominanty lokality.

**Řešené území**

Jedná se o část území Liblické předměstí. Pozemky jsou uvedeny na LV 2185 pro k.ú. Český Brod a LV 2185 pro k.ú. Liblice u Českého Brodu a jsou v majetku žadatele. Plocha řešeného území je cca 13ha.

**Požadavky na řešení:**

Navrhujeme detailnější rozdělení celého území na jednotlivé funkční plochy dle typů a terminologie stávajícího územního plánu pro Český Brod.

Jedná se o rozdělení lokality Liblické předměstí označené jako plocha SX na plochy SC, BH, OS, OV, DO a DS dle přiložené grafické přílohy a dále změna zeleně podél Šembery ze ZK na RH.

Budoucí plochu pro dominantu lokality navrhujeme označit jako D SX, tzn. Dominanta lokality Liblické předměstí.

Pro jednotlivé plochy navrhujeme dále tyto změny v regulativech:

Pro plochy **BH**:

Maximální výška zástavby 4 nadzemní podlaží + podkroví, nebo ustupující patro s plochou ozeleněnou střechou a s výměrou max 2/3 ze 4 nadzemního patra.

Bytové bloky které přímo navazují na zeleň a řeku Šemberu budou mít směrem k řece Šembeře max. 3.NP.

V bytových blocích podél nového městského bulváru budou umístěny obchodní prostory.

Do koeficientu zeleně se započítávají i ozeleněné střechy nad krytým parkingem v 1.NP.

Novostavby budou mít ozeleněné střechy s možností umístění fotovoltaických panelů.

Garáže a parkovací místa novostaveb budou součástí dispozice objektů.

Pro plochy **SC** - nové subnáměstí v lokalitě:

Maximální výška zástavby 4 nadzemní podlaží + podkroví, nebo ustupující patro s plochou ozeleněnou střechou a s výměrou max 2/3 ze 4 nadzemního patra.

Novostavby budou mít ozeleněné střechy s možností umístění fotovoltaických panelů.

Pro novu plochu **D SX** – Dominanta Liblického předměstí:

Zastavěnost území maximálně 70%.

Výška této dominanty bude omezena maximální výškou 120 m.

Garáže a parkovací místa novostavby budou součástí dispozice objektu.

Novostavby budou mít ozeleněné střechy s možností umístění fotovoltaických panelů.

V ploše lze umístit zejména tyto funkce: Služby, komerční a obchodní plochy, občanskou vybavenost, bydlení.

**Finance a zpracování změny ÚP:**

Navrhujeme aby změnu ÚP zpracoval a vyřídil arch.Myška, který s Vašim městem na změnách ÚP již delší dobu spolupracuje, pokud navrhnete jiného architekta nebudeme mít s tímto rozhodnutím problém, můžeme samozřejmě doporučit i urbanistu jiného na základě Vašeho požadavku.

Žádáme o pořízení této změny územního plánu formou celoměstského významu zkráceným postupem a jsme připraveni a ochotni se podílet ve 100% na úhradě všech nákladů s tímto spojených.

Příloha: vymezení řešeného území včetně označení jednotlivých plch

Žádám Vás tímto o Vaše doporučení předložené žádosti.

Pavel Vyplašil

Za NELI S.P.A., a.s.