

Podkladový materiál pro jednání Zastupitelstva města Český Brod dne 01.12.2021

Výšková dominanta v areálu cukrovaru

Předkládá: Tomáš Klinecký,

Zpracoval: Tomáš Klinecký,

Konzultováno: Jakub Nekolný, Pavel Janík, Tomáš Klinecký, Jana Marková, Tomáš Charvát, Milan Majer, Filip Ulík, Pavel Kvasnička, Hana Dočkalová, Jiří Pavlíček

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města nesouhlasí:

- (VARIANTA 1) s výstavbou výškové budovy na místě stávajícího sila v areálu bývalého cukrovaru v Českém Brodě a trvat na zachování výškových regulativů platných pro funkční plochu SX.

Zastupitelstvo města souhlasí:

- (VARIANTA 2) s výstavbou výškové budovy na místě bývalého sila v areálu bývalého cukrovaru v Českém Brodě za podmínky, že nebude překročena výška stávající budovy sila, a s doplněním tohoto regulativu do změny č. 3 územního plánu města Český Brod.

- (VARIANTA 3) s výstavbou výškové budovy na místě bývalého sila v areálu bývalého cukrovaru v Českém Brodě za podmínky, že nebude překročen počet ... nadzemních podlaží, a s doplněním tohoto regulativu do změny č. 3 územního plánu města Český Brod.

Důvodová zpráva:

1) Informace o materiálu pro RM (ZM)

V rámci přípravy zadání změny č. 3 územního plánu města Český Brod, která je schválena zastupitelstvem ve formě zkráceného postupu, a současně v rámci jednání se zástupci vlastníka areálu bývalého cukrovaru (MBFG invest a. s., dříve NELI S.P.A., a.s.), která nyní probíhají, vyvstala potřeba upřesnit požadavky města v případě existence či neexistence případné výškové dominanty celé čtvrti. Jedná se o záměr investora na stavbu výškové budovy, která by mohla nahradit současné silo postavené v 70. letech minulého století. Investor preferuje namísto konverze sila jeho zbourání a nahrazení novostavbou výškové budovy. Výškovou budovu považuje investor za vhodnou jako dominantu čtvrti z hlediska koncepce území (průhledy ulicemi), jednak jako jakýsi "maják" nebo "poutač" potřebný pro marketing celého

Město Český Brod

projektu. Skutečností nicméně je, že platný územní plán nepočítá s výškovou budovou a připouští v podstatě pouze rekonstrukci stávající budovy (sila), neboť územní plán nepřikazuje odstraňovat stávající stavby v případě jejich rekonstrukce. V případě, že dojde k demolici sila, může na jeho místě za současně platných regulativů vzniknout pouze budova odpovídající výškovým a dalším regulativům zbytku území, jinými slovy výšková budova zde není za současně platného územního plánu možná.

Požadavek na řešení problematiky výškové dominanty byl okrajově zmíněn již v podnětu pro pořízení změny územního plánu ze strany vlastníka cukrovaru, který byl na základě rozhodnutí zastupitelstva zahrnut do změny č. 3 pořizované zkráceným postupem jako přání zachovat v území výškovou dominantu buď ve formě konverze sila anebo novostavby na jeho místě. Jak je uvedeno výše, investor však preferuje spíše novostavbu, a to narozdíl od městského architekta, který preferuje spíše konverzi. V případě, že ke konverzi nedojde, což je vysoce pravděpodobné, je třeba rozhodnout, zda si město vůbec přeje existenci výškové budovy, případně v jakém rozsahu, anebo zda při zbourání sila trváme na zachování obvyklé výškové hladiny. S ohledem na nadcházející zpracování změny č. 3 územního plánu je třeba se s otázkou výškové dominanty konkrétně vypořádat. O toto žádal i investor při jednání se zástupci města.

Varianty usnesení:

1) Zastupitelstvo města nesouhlasí s výstavbou výškové budovy na místě stávajícího sila v areálu bývalého cukrovaru v Českém Brodě a trvá na zachování výškových regulativů platných pro funkční plochu SX.

2) Zastupitelstvo města souhlasí s výstavbou výškové budovy na místě bývalého sila v areálu bývalého cukrovaru v Českém Brodě za podmínky, že nebude překročena výška stávající budovy sila a souhlasí s doplněním tohoto regulativu do změny č. 3 územního plánu města Český Brod.

3) Zastupitelstvo města souhlasí s výstavbou výškové budovy na místě bývalého sila v areálu bývalého cukrovaru v Českém Brodě za podmínky, že nebude překročen počet ... nadzemních podlaží a souhlasí s doplněním tohoto regulativu do změny č. 3 územního plánu města Český Brod.

Vizualizace v přílohách jsou pouze ukázky možné podoby výškové budovy, nejedná se tedy o konkrétní podrobně zpracované návrhy.

2) Návrh odboru na řešení (doporučení – zamítnutí)

Je plně v kompetenci zastupitelstva.

3) Dopady řešení na rozpočet města

V této fázi bez dopadu na rozpočet.

4) Vazba na Strategický plán či jiné dokumenty města

5) Soulad se Směrnicí pro zadávání zakázek malého rozsahu

Město Český Brod