



**Město
Úvaly**

**Zápis z jednání Komise pro výstavbu, územního
plánování a investice**

Zápis č. 2/2021

Termín	: 1.2.2021 – 17:00 hod
Místo	: Volnočasové centrum č.p.65, Riegerova ul., Úvaly
Rozdělovník	: členové komise, členové rady města, tajemník městského úřadu
Přítomní členové	: Ing. Josef Martinovský – předseda komise, Michal Breda, Josef Polák, Ing. Roman Krásný, Ing. Jan Černý, Jan Havel, Ing. Renata Perglerová, Ing. Ivan Černý, Ing. Petr Novák
Omluveni	: Ing. Radek Netušil, Ing.arch. Michal Grošup, : Ing.arch. Martina Bredová
Nepřítomní členové	: Martin Hlávka, Miloslav Kolařík
Host	: Ing.arch. David Kraus, Ing. Jaromír Gloc
Tajemník	: Anežka Růžičková

Stav přítomných

V 17:00 hod bylo přítomno 9 členů komise pro výstavbu, územního plánování a investice. Zasedání bylo oficiálně zahájeno. Komise je usnášeníschopná.

Program jednání

1.	Architektonická studie pro budoucí využití areálu Cukrovar
2.	Ostatní

Ing. Martinovský zahájil jednání komise.

1. Architektonická studie pro budoucí využití areálu Cukrovar

Ing. Martinovský zahájil první bod jednání a předal slovo Ing. arch. Krausovi.

Ing. arch. Kraus: členové komise materiál již obdrželi a už připomínkovali. Vedení města se na nás obrátilo, že toto území je jedno z posledních území, které by se mohlo využít. Chodí zde hodně lidí, jedná se o lokalitu blízko I/12. Svažité území, klesá o 9 m v celé délce. Studie se striktně drží pozemků ve vlastnictví města Úvaly. Navazuje na stávající výstavbu. Dopravně lze napojit:

1. od tratě
2. v místě mezi PENNY a benzinovou stanicí
3. Od mateřské školy, která by se měla rozšiřovat

Jedná se o studii využitelnosti. Úkol, jak velké objekty, typologie. Zohledněny požadavky města = např. škola, byty, komerční prostory (např. tržnice), ne kanceláře a obchody. Úvaly jsou nízkopodlažní sídlo, nejsou zde vysoké objekty – proto takový návrh s vysokopodlažním objektem včetně doložení referencí s výškopodlažními objekty. Území bylo posouzeno dopravním inženýrem – počet podzemních parkovacích míst, nadzemních parkovacích míst, do lokality lze jet autobusem. Otázka na členy komise – bydlení, tržnice včetně obchodů, škola (ověřeny základní údaje, m²/na žáka, počet parkovacích míst, základní síť), veřejný prostor (zeleň).

Pan Polák: komise se má vyjádřit, zda striktně město bude požadovat bydlení, komerční prostory nebo mix. Na Zastupitelstvu města bude projednáno doporučení Středočeskému kraji, aby v Úvalech byla vybudována střední škola. Středočeský kraj by mohl něco vybudovat nebo s jeho pomocí. Výškové budovy vedení města podpoří, pokud bude zajímavá stavba dle návrhu architektů. Vlastníci objektu čp. 1803 (mimo pozemky ve vlastnictví města) zamýšlí, co s prázdným prostorem, zda se rozšíří a zůstane v daném prostoru nebo ne. Dává šanci ke spolupráci.

Ing. arch. Kraus: dále co se stávajícími objekty ve vlastnictví města Úvaly. Návrh je demolice, je potřeba využít prostor racionálně.

Ing. Breda: rozložená náplň studie je optimální. Neřešit pouze bydlení. Pro demolici bytových domů – řešit komplexně. Tyto byty jsou s nižším nájmem, nové byty budou jistě dražší a nenahradí je. Město musí zvážit, kde tyto nájemníky ubytuje.

Pan Polák: demolice objektů – developer vybuduje malometrážní byty s tím, aby nájemníci, co zde bydlí, byli ubytováni.

Pan Havel: tržnice ok. Všechno pozemky jsou města?

Pan Polák: ano.

Pan Havel: řešit to, co bude hlavně vhodné pro město, ne pro developera.

Ing. Jan Černý: studie vznikla na požadavek vedení města s tím, aby studie byla navržena na pozemcích ve vlastnictví města Úvaly. Navrhují postup jiný. Myslet na rozvoj pozemku města – nástroj územní studie, regulační plán. Komunikaci vést opačně než severojižní směr. Vedle mateřské školy mít střední školu je ok. Na toto už bylo několik studií a vytrhnout v tomto území jen pozemky města není dobrý nápad. Území pojmout jako celek a dát najevo vlastníkům sousedním pozemků co dále – jedná se o běžný nástroj v mnoha městech. Uliční vjezd z ulice Škvorecká v podstatě v dnešní době je možno dle našeho návrhu vybudovat. Byla multifunkční hala také v zadání? Divadelní sál nebo kino chybí – měla by být rezerva.

Ing. arch. Kraus: těžko reálné řešit území přes pozemky, které nejsou ve vlastnictví města – neznám nástroj na tyto situace.

Ing. Gloc: např. územní studie Vinice, kde 1/3 je ve vlastnictví města a zbylé 2/3 jsou cizí investoři. Studie, která sice popisuje čistě obytné území, ale která vznikla i nad cizími pozemky, které nejsou ve vlastnictví města.

Ing. arch. Kraus: K čemu vede tato úvaha? Co má být výsledek?

Ing. Perglerová: studie v lokalitě Vinice vznikla tak, kde v současné době tam nic nestojí a ničemu nebrání. Kdežto v tomto území jsou stavby, které fungují, a pochybuji, že je vlastníci budou chtít rušit. Jít přes cizí pozemky není dobré řešení.

Ing. arch. Kraus: neznám nástroj, aby mohl napláňovat návrh na cizím pozemku. Tato studie sleduje přirozený pohyb lidí – teď chodí sever/jih. Je to kvůli reálné situaci. Neznám případ, který by se např. v Praze stal. Divadlo – dal by se využít víceúčelový objekt, ale neuvažovalo se, z důvodu využití objektu na náměstí Svobody.

Ing. Jan Černý: Dobřichovice mají regulační plán, kde plánují rozšíření ulice. Nevíme, s jakou vizí pracujeme. Pokud pracujeme s vizí během 5 let, tak ano, pracujeme pouze s pozemky města, ale pokud pracujeme s dlouhodobou vizí – zahrnout to např. do regulačního plánu, aby vlastníci věděli, jaké budovy pak mohou postavit, aby nepřevažovala bytová funkce.

Ing. arch. Kraus: můj názor je, nedělat žádné byty, protože tento pozemek je cenný pro bydlení. Ale je to nereálné. Pravděpodobně se nenajde investor pro výstavbu pouze „tržnice“.

Ing. Martinovský: kde v tomto návrhu je tržnice?

Ing. arch. Kraus: tržnice ve víceúčelovém objektu. V patře je víceúčelový sál.

Ing. Krásný: k návrhu Ing. Jana Černého ve věci komunikace – tím by se čtvrt rozdělila. Řidiči by tuto silnici projížděli a nesloužila by pouze pro tuto zónu – silnice by byla zkapacitněna. Území zasazené mezi železniční trať (hluk, rychlost, pohyb) a silnici I/12. Toto území by nemělo být rozděleno další komunikací – tím tam pustíme lidi, kteří jen projíždějí.

Ing. arch. Kraus: stejně by se musely udělat odbočky do jednotlivých zón.

Ing. Gloc: obávám se ostré zatáčky u čp. 105. V současné době pouze mateřská škola – spousta aut po této neširoké a nebezpečné cestě. Následně se postaví střední škola a doprava se navýší. Obslužnost tohoto území je slabá a postavena pouze na této nebezpečné komunikaci. Dle mého názoru autobus, který zde bude projíždět, bude mít problém. Jedná se o slabé místo tohoto území. Proto tento návrh – bypas jinou komunikací, která by mohla plnit funkci hlavní komunikace této oblasti a stávající komunikace (okolo objektu čp. 105) by sloužila jako obslužná pro bydlení přilehlých objektů.

Ing. arch. Kraus: dopravní inženýr řekl, že je to ok.

Ing. Krásný: jedná se o rozdělení zóny.

Ing. Jan Černý: myšlenkou bylo také uvažovat o autobusové zastávce např. z Radlické čtvrti.

Pan Havel: zatáčka u čp. 105 – objekt zdemolovat a tím se prostor uvolní.

Ing. arch. Kraus: východojižní orientace pro bytovky je lepší než severojižní.

Ing. Gloc: celá plocha byla jako smíšené území. V ten okamžik vlastníci cizích pozemků zjistí, že je finančně výhodnější mít zde byty. Město bude následně řešit, jak obslouží toto území dopravními komunikacemi, které dnes vlastníci cizích pozemků zabírají parkovišti.

Ing. arch. Kraus: co udělat s majiteli, kteří vlastní tyto pozemky? O jaké době se tedy bavíme? Názor majitelů se může změnit.

Ing. Gloc: v momentě, kdy území otevřeme, tak máme k dispozici studii pouze pro svoje pozemky, a ne celé území. Pak čekáme na návrhy developera – s plánovací smlouvou to můžeme lehce ohlídat, ale nedokážeme řídit, co bude v celém území.

Ing. arch: máme území, které patří městu, a máme území, které patří cizím vlastníkům. Jaké jsou další kroky?

Ing. Gloc: zahrnout cizí pozemky do studie. Nejedná se o jednorázový proces.

Ing. Breda: musíte počítat s etapami rozvoje. I. etapa je, že pozemky jsou města. Nesmí celá studie, tak jak je navržena, limitovat rozvoj I. etapy. V případě, že bude I. etapa podmíněna příčnou komunikací, která vede přes cizí pozemky, tak se to celé I. etapou následně zastaví.

Ing. Gloc: ano, ale I. etapa nemůže zastavit další etapy. Jestli je naším celkovým cílem zprůchodnit území více, např. poskytnout východozápadní dopravní cestu, tak v ten okamžik musíme první fázi přizpůsobit realitě, kterou tam chceme dlouhodobě dosázet.

Ing. arch. Kraus: naplánovat studii jako celek a co potom?

Ing. Jan Černý: říct finální podobu toho území, které není ve vlastnictví města. Mě zajímá, jak celé to území bude vypadat. Když na horní část území dáme bytovou zástavbu, tak bude zde následně mnoho bytů.

Ing. Perglerová: je tam smíšená plocha na celé území.

Ing. Gloc: ano, ale právě plánujete severojižní komunikaci, kterou to bytové území neobsloužíte - stejně budou muset vzniknout další doplňkové komunikace.

Pan Polák: pokud se studie postaví na komunikaci, která nevyjde, tak se celý návrh zastaví.

Ing. Gloc: jsme pro studii pro celou plochu – ošetřit, co zde bude. Pan Ing. arch. Kraus vyvážil poměr obytné zóny versus veřejné prospěšné zóny. Tak v momentě my nevíme, co nám vznikne v tom severovýchodní a severozápadní části.

Ing. arch. Kraus: je na našem uvážení, je to hodně spekulativní.

Pan Polák: co se týče divadla, je zde zbytečné. Počítá se s divadlem na náměstí Svobody. Dotaz na členy komise: obytná, smíšená, komerční? Jestli chcete studii s komunikací – ok.

Ing. Jan Černý: náměstí Svobody – nevíme, jak to dopadne, ale rozhodně to nebude standartní sál. Proč se zde zahrnul objekt čp. 1803?

Ing. arch. Kraus: požadavek vedení města.

Ing. Jan Černý: ok, tak chceme studii na celé území. Historicky se to vždy bralo jako jedno území. Za mě doplnit do studie.

Ing. arch. Kraus: můžeme dopracovat hrubý návrh s příčnou komunikací, ale už teď vidím, že bude špatná orientace objektů a bude nutné dělat odbočky. Měli byste v tomto případě říci, jaké budou další kroky, doba řešení, jaký bude postup.

Ing. Gloc: jednání s majiteli, kteří chtějí pozemky prodat a prozkoumat jejich možnosti.

Pan Polák: k lokalitě Vinice – min. před 10 lety se začalo jednat o této lokalitě a není zahájeno. Schváleno pouze rozvržení silnic. Nic není hotovo a prostor není ničím ovlivněn, je to pole. A vy chcete teď novou komunikaci?

Ing. Jan Černý: ok, komunikaci teď neřešme. Chceme toto území pojmout jako celek, aby vlastníci čp. 1803 nezablokovali, co město chce.

Ing. arch. Kraus: i kdyby byla komunikace dle návrhu Ing. Jana Černého, tak se opět potkáme uprostřed zóny, kde je tvořen základní veřejný prostor.

Ing. Gloc: komunikace nemá nahradit hlavní tah, ale sloužit pro příjezd. O co nám jde, je řešit celek jako území. Studii přizpůsobit plánům cizích vlastníků.

Ing. Breda: upozorňuji, že zpracovaná studie pro toho vlastníky není závazná. Investor může kdykoliv přijít s jiným záměrem a vždy to bude věc vyjednávání nebo plánovací smlouvy. Závazný je územní plán a regulativy v něm.

Ing. Jan Černý: může být závazný regulační plán.

Pan Havel: komunikace by území zničila. Bylo by dobré dodělat studii s pozemky cizích vlastníků a seznámit je se záměrem města. Třeba pak dohoda bude jiná.

Ing. arch. Kraus: ok, dokreslíme, ale je to zbytečné a nevyužitelné.

Ing. Jan Černý: plochy těch cizích vlastníků by současný návrh studie změnil.

Ing. arch. Kraus: předpoklad je, že vlastníci postaví byty a prodají za nejvyšší cenu. Bydlení nedoporučuji.

Ing. Gloc: soukromníci budou chtít zdemolovat současné stavby a budou chtít postavit byty. Proto budeme řešit dopravní obslužnost, zda bude dostačující pro navržené komunikace.

Pan Polák: studie byla zhodnocena dopravním inženýrem.

Ing. Gloc: ano, ale pro pozemky města, ale my chceme celé území.

Ing. Perglerová: území by nemělo být průjezdné, ale pouze dopravní obslužnost pro lokalitu. Pokud je v návrhu územního plánu smíšené území, tak by se měl návrh upravit a nevíme, zda vlastníci sousedních pozemku budou souhlasit, aby zde byly byty. Pokud se bude tam stavět, tak regulační plán na toto území nedoporučuji. Určitě v budoucnu to bude napojitelné, když teď něco navrhujeme.

Pan Havel: tržnice bude sousedit s PENNY, takže i tam se může parkovat.

Ing. Gloc: ale to chce řešit nejen pozemky města, ale ostatní také.

Ing. arch. Kraus: upozorňuji, že jsme měli řešit návrh studie a místo toho řešíme celé území. Nutno projednat studii.

Ing. Jan Černý: předběžný odhad – kolik může být postaveno bytů v území, které není řešeno ve studii?

Ing. arch. Kraus: cca 400 bytů na víc – dále řešit ČOV, doprava a další souvislosti.

Ing. Jan Černý: je potřeba zde navrhovat byty, když v okolí budou byty?

Ing. Perglerová: ale to my nevíme, jestli budou chtít ostatní vlastníci byty.

Ing. arch. Kraus: nejsem jen pro byty, ale je to lukrativní.

Ing. Jan Černý: souhlasím, ale v rámci toho vyvážení, zvážit zda je dobré mít 70 bytů.

Ing. arch. Kraus: je to otázka – sociální byty, velikost bytů, realitní hodnota Úval atd. Nejde to takto říct.

Ing. Jan Černý: počet bytů se odvíjel od návrhu objektu?

Ing. arch. Kraus: ano.

Ing. Breda: řešit, co je navrženo.

Ing. Martinovský: jsou zde dvě věci: 1. návrh studie území jako samotná se zřejmě nesetkala s odporem a zřejmě většině členů komise se líbí a 2. je to, co navrhuje Ing. Jan Černý a Ing. Gloc, kteří postrádají širší pojem na toto území - jedná se o jiné zadání.

Ing. Ivan Černý: ke studii nemám konkrétní připomínky. Je nutné vyřešit dopravu k mateřské škole - většinu dětí vozí rodiče do školy autem. Střední škola je blízko rušné silnice I/12. Může se stát, že vlastníci mezi pozemky města a Fabrákem to pojmu jako bytovou výstavbu. Může zde vzniknout cca 150 a více bytů = více aut v pohybu vícekrát denně. Měla by se řešit celá úvaha tzv. „Starý Cukrovar“. Město může dát podmínky, ale musí být dopředu navrženy. Komunikace, která je teď navržena obsluhuje území navržené ve studii, ale neobsluhuje ty pozemky soukromých vlastníků. Měla by být rozvržena doprava. Doprava kolem čp. 105, Fabrákem k mateřské škole je problematická.

Ing. Breda: ale developer musí prokázat toto vše a město to bude požadovat, zda doprava je dostačující.

Ing. Perglerová: řešit s novým územním plánem, ale neřešit dnes. Dnes řešíme část území. V návrhu nového územního plánu je toto území jako smíšené = developři budou chtít zde postavit byty.

Ing. Breda: dát do územního plánu - plocha P.05 – regulace.

Ing. arch. Kraus: na pozemky, co patří městu navrhnout objekty s ohledem na veřejnost, tak ty okolní objekty developerů budou automaticky smíšené, developři uvidí, že to funguje.

Ing. Jan Černý: plochu trochu rozseknout v územním plánu.

Ing. Perglerová: jde o to, jak procenta rozdělit. Zkušenost, že smíšené území = byty.

Ing. Ivan Černý: ve studii je hluková mapa a střední škola zde zasahuje.

Ing. arch. Kraus: s tímto ohledem se to takto navrhovalo.

Ing. Gloc: kolik tříd je ve škole?

Ing. arch. Kraus: 8 tříd.

Ing. Gloc: málo pro střední školu. Úvaha, co chceme za školu. Pokud např. střední škola na 4 roky = 8 tříd + odborné učebny. Teď co je navrženo, tak je to malé.

Ing. arch. Kraus: vycházelo se podle plochy. Můžeme zvednout o patro nebo změnit objem objektu – dá se s tím pracovat. Jedná se o studii využitelnosti a hmotovou.

Pan Polák: v tuto chvíli máme představu, že by tam střední škola mohla být. Středočeský kraj řekne podmínky, parametry a podle toho určíme další potřeby.

Ing. Gloc: v tom případě to může ovlivnit tržiště.

Pan Havel: jaké bude finále?

Pan Polák: Středočeský kraj bude zřizovatel.

Pan Havel: kdo to bude platit? Časově?

Pan Polák: Středočeský kraj. Teď na Zastupitelstvu města se bude schvalovat, ale bude se teprve podávat žádost. Středočeský kraj bude stavět na našem pozemku.

Ing. Martinovský: studie řeší využitelnost území. Navrhuji přistoupit k návrhu usnesení a následně k hlasování.

Ing. Krásný: propojení tržnice se školou je ok. Návrh celkově ok. Požadavek na 3 pohledy do fotky Úval v okolí území – z ulice Bulharská, I/12, v okolí tratě.

Ing. arch. Kraus: pouze hmota, nemáme vzhled objektů, ale doděláme.

Text usnesení č. 6/2021		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice souhlasí s předloženým návrhem řešeného území pro budoucí využití areálu Cukrovar s tím, aby byl zpracován zákres do pohledů (fotografie) ze třech míst a to z křižovatky I/12-Škvorecká, od železniční tratě, z ulice Bulharská		Usnesení bylo přijato
Pro	8	
Proti	0	
Zdržel se	1	

Text usnesení č. 7/2021		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice doporučuje zpracovat hrubý plán v místě mezi pozemky ve vlastnictví města a rybníkem Fabrák		Usnesení nebylo přijato
Pro	3	
Proti	0	
Zdržel se	6	

2) Různé

Trafostanice v ulici Riegerova

Ing. Černý: na FB města je informace, že probíhá výstavba nové trafostanice, stará trafostanice bude zdemolována s tím, že ČEZ přispěje na demolici. Bude zde zeleň dle návrhu Ing. arch. Štefla. Kontejnery budou ponechány. Názor členů komise – nemělo by spíše vzniknout parkoviště?

Ing. arch. Kraus: pozemek se uvolní. Parkoviště vždy bude plné – ať už bude 10 parkovacích míst nebo 30. Je škoda využít tento prostor pro parkoviště, vymyslet něco hezkého.

Ing. Novák: vejde se zde max. 6 míst.

Ing. Breda: pokud se připojí parkovací místa i v okolí tohoto místa, tak cca 12 míst.

Ing. Martinovský: rekonstrukcí náměstí výrazně ubylo parkovacích míst.

Pan Polák: nesouhlasím s parkováním. Pokud se dodělá dostavba ZŠ budovy D – zbavíme se zeleně. V rámci revitalizace by měla zůstat zeleň.

Ing. Martinovský: ano, ale jak chceme řešit problém s parkováním.

Ing. Jan Černý: provozní z náměstí říkají, že nejezdí zákazníci, protože není dostatečný počet parkovacích míst. V okolním městech jsou záchytná parkoviště. Zde nic takového nemáme. Funkčně jak toto vymyslet, není řešeno parkování u nové školy.

Ing. Breda: souhlas s Ing. Janem Černým. Otázka, jak je to se záměrem s parkováním za čp. 897. Chápu, že k tomuto záměru nechťelo město přistoupit, když měly zde sídlo Technické služby. V současné době jsou Technické služby jinde. Haly v areálu čp. 897 zdemolovat. Je na místě nejdříve vyřešit záchytné parkoviště za objektem čp. 897 a následně řešit revitalizaci centra a zeleně. Za komisi vznést dotaz na vedení města ohledně tohoto záchytného parkování.

Ing. arch. Kraus: dobrá připomínka. Začít řešit tak, aby se označila zbylá místa, která se nedají využít na nic jiného než na parkování, nebo centrum bez aut a dojít pěšky, nebo parkovací systém.

Ing. Martinovský: shodneme se, že parkovacích míst na náměstí je málo a je potřeba řešit. Dotaz na vedení města: jakým způsobem řešit parkování v dochozí dostupnosti centra města.

Ing. Jan Černý: ano, ale pokud bude jen tato možnost, tak parkovací místa u trafostanice.

Text usnesení č. 8/2021		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice požaduje po vedení města informaci o záměru parkování v areálu čp. 897 s pěším napojením na centrum města v souvislosti ze záměrem revitalizace Výmoly		Usnesení bylo přijato
Pro	9	
Proti	0	
Zdržel se	0	

Výstavba chodníků v Úvalech

Pan Havel: konkrétně se jedná o chodník v ulici Bratří Čapků v lokalitě Výpustek. V místech, kde se chodníky a silnice projektují od začátku, kde ještě nejsou vybudovány, tak by měly být vyprojektovány dle norem.

Ing. Breda: na to jsou normy a má kontrolovat stavební úřad, ne komise.

Pan Havel: je to naše povinnost to projednávat.

Ing. Jan Černý: sklon chodníku dle normy, nemusí být v celé šířce. Také chodník v ulici Jiráskova směrem k Hasičárně – extrémně nakloněný chodník. Město by mělo být navržený detaily pro návrh chodníku.

Ing. arch. Kraus: evropský trend – chodník a silnice v rovině.

Ing. Ivan Černý: max. sklon chodníku je 8 %, možno, že není dodrženo. Pokud není obruba, tak musí být pomalý provoz. Proběhlo jednání ve věci tohoto návrhu a projektant odmítl toto navrhnout z hlediska bezpečnosti – projektant nese za toto zodpovědnost.

Text usnesení č. 9/2021		Výsledek hlasování
Komise pro výstavbu, územní plánování a investice doporučuje Radě města požádat architekta města o zpracování typových detailů uličního prostoru, zvláště pak chodníků		
Pro	9	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

Ukončení jednání: 19.30 hod

Zapsala: Anežka Růžičková

Ověřil: Ing. Josef Martinovský – předseda komise

Přílohou zápisu je souhrn připomínek členů komise pro výstavbu, územního plánování a investice k výše uvedenému bodu č. 1), tj. Architektonická studie pro budoucí využití areálu Cukrovar

Souhrn připomínek členů komise pro výstavbu, územního plánování investice k architektonické studii pro budoucí využití lomu a areálu Cukrovar v Úvalech

Členové komise obdrželi dne 30.11.2020 emailem návrh architektonické studie pro budoucí využití lomu zpracovaný společností Architektura s.r.o. a areálu Cukrovar v Úvalech zpracovaný společností Architektura s.r.o. Připomínky členů k návrhům byly zaslány emailem. Níže je souhrn všech připomínek. Architektonická studie pro budoucí využití lomu a areálu Cukrovar v Úvalech bude také projednána na jednání komise pro výstavbu, územního plánování investice dne 11.1.2021. Pozvánka na toto jednání bude zaslána členům komise. Připomínky jsou rozděleny dle místa:

- 1) Architektonická studie pro budoucí využití lomu
 - návrh mírně překombinovaný, doporučeno zejména využití plochy uvnitř pumptracku zredukovat.
- 2) Architektonická studie pro budoucí využití areálu Cukrovar
 - navrhovaný bytový dům zatím působí předimenzovaně (viz zákres do fotografie). Podvarianta uvedená na závěr studie je lepší - pokračovat v řešení území spíš tímto směrem. I zde se snažit zmenšit objem bytového domu (hlavně vyšší části);
 - prostor náměstí - musí být pokud možno jasně vymezené;
 - problémem je doprava ke škole, která velice zatíží ulici Bulharská a celou oblast nad Fabrákem;
 - ideálně střední škola;
 - doporučeno zkulтивovat a zatraktivnit okolí skladovacích hal.

Na základě obdržených připomínek zpracovala Anežka Růžičková

Dne 16.12.2020