



## Zápis č. 58

### z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 8.9.2023

<b>Přítomní členové:</b>	Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch., MgA. Martin Kloda, Ing. arch. Jana Jand'ourková, Ing. arch. M. Hlaváčková, Ing. Martina Forejtová
<b>Přítomní ostatní:</b>	
<b>Omluveni:</b>	

<b>Program jednání:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>10:00 - 10:30 BD TÁBORSKÁ ( )</li><li>10:30 – 12:00 ÚS LVT – ( )</li><li>12:30 -14:00 ÚS Za Kauflandem II – ( )</li><li>14:00 – 14:30 Bydlení U Koupaliště</li></ol>
-------------------------	--

	<p><b>1. <u>BD TÁBORSKÁ</u> ( )</b></p> <p><b>Žádost</b></p> <p>Projekt ve fázi DUR byl projektantem prezentován ve formě neúplné dokumentace</p> <p><b>Popis projektu - kontext</b></p> <p>Záměrem stavebníka je novostavba objektu bytového domu s devíti bytovými jednotkami v druhém plánu zástavby podél ulice Tábořské v Dolním Hanychově. Území má hybridní charakter bytových a rodinných domů, v blízkosti modernistického sídliště Gagarinova (včetně samostatných přízemních garáží) a areálu Technických služeb. Uliční síť odpovídá venkovskému založení s velkými neprůchozími stavebními bloky, využívanými původně zemědělsky.</p> <p>Vjezd na pozemek, oddělený z původního pozemku bytového domu, se nachází v křižovatce s ulicí Národní.</p> <p>Záměr předpokládá demolici stávajícího objektu ve dvoře. Pozemek je v současnosti upraven a udržován jako zahrada s hodnotným dominantním stromem.</p> <p><b>RA nesouhlasí s předloženým návrhem</b></p> <p><b>RA konstatuje</b></p> <p>Předložená částečná dokumentace a způsob prezentace záměru projektanty není dostatečným podkladem pro projednání návrhu s SML v pozici účastníka řízení.</p> <p>Návrh BD v maximální míře využívá kapacity pozemku limitované územním plánem. Charakterem zástavby nezohledňuje svoje okolí. Projektant uvedl, že se inspiroval výstavbou sídliště Gagarinova, což není vzhledem k stávajícímu charakteru bezprostředního okolí vhodná reference pro danou</p>
--	--

parcelu. Modernistické sídliště je samostatná typologická struktura, vložená do hybridní struktury zástavby celého území, k pozemku nemá žádnou reálnou vazbu.

Výstavba na parcele v druhém plánu stavebního území je vzhledem k charakteru území možná, měla by ale respektovat drobnější měřítko stávající zástavby, než jsou domy v první řadě, měla by přesvědčivě doložit soulad s charakterem území včetně souhlasu všech účastníků řízení se záměrem.

Není zřejmé, z jaké plochy zeleně návrh vychází při výpočtu koeficientu zeleně. Vzhledem k dělení pozemku z důvodu záměru by měl být výpočet zeleně stanoven pro oba dotčené pozemky najednou, tedy pro stávající i navrhovanou stavbu. Stejným způsobem by měly pro oba dotčené pozemky být doloženy i ostatní regulativy ÚP, nároky na parkování, hospodaření s dešťovou vodou atp.

### **RA doporučuje**

Pro případ opakovaného projednání záměru RA doporučuje stavebníkovi předložit k projednání:

- kompletní autorizovanou dokumentaci v rozsahu DUR včetně architektonicko stavebního řešení
- souhlasy účastníků řízení, zejména sousedů, se záměrem, včetně dodržení požadavků na odstupové vzdálenosti, oslunění a osvětlení
- stanovisko OÚR k záměru
- stanovisko OŽP k návrhu kácení
- doklad likvidace dešť. vod na pozemku, vč. stávajícího domu (sousedů)
- konkrétní návrh architektonické úpravy rozhraní pozemku s veřejným prostranstvím a napojení na dopravní infrastrukturu, včetně krajinnářského řešení "zahrady" a parkoviště
- odůvodnění souladu záměru s charakterem lokality
- mimo jiné zahájit jednání s odborem SML pro spolupráci s investory

### **RA doporučuje SML:**

- zakotvit požadavek na budoucí průchodnost a dopravní prostupnost územím přes pozemek investora na pozemky technických služeb věcným břemenem
- prověřit možnost směny pozemků (po důkladném zvážení současných a budoucích okolností rozvoje celého území a možností jeho budoucí přestavby a využití)

## **2. ÚS LVT – (**

### **Žádost**

Informativní představení ÚS po zpracování analytické části, ve fázi zahájení návrhu

### **Popis projektu - kontext**

Za účasti samosprávy SML, OÚP, KAM Liberec proběhlo seznámení RA s ÚS LVT. Jedná se o záměr revitalizace „výstavního brownfieldu“ na rozhraní mezi centrální částí města a „zlatým křížem“ Sitteho zahradního města.

Území je ohraničeno zhruba Tržním náměstím a ulicemi Durychovou a Štefánikovým náměstím, Gorkého, U obchodní komory, Masarykovou a Šamánkovou. Významnými stavbami v území jsou plavecký bazén, střední průmyslová škola a Technikův pavilon, významnými prostory náměstí Tržní, Štefánikovo a Zlatý kříž (Vítězná x Masarykova)

### **RA konstatuje**

Analytická část i variantní řešení návrhu jsou kvalitně a srozumitelně zpracovány a prezentovány. RA nemá k dispozici znění zadání územní studie, což ztěžuje orientaci a vyjádření.

RA považuje za důležité otevřené seznámení a vyhodnocení předložených analýz a variant před rozhodnutím o dalším konkrétním směřování návrhu, a to včetně krátkodobé, střednědobé i výhledové perspektivy rozvoje území a města.

V průběhu projednání proběhla debata mezi zástupci města s cílem vyjasnění možných přístupů k dalšímu postupu. RA doporučuje v debatě pokračovat, viz níže.

Koncepce návrhu byla představená ve variantách.

Koncepce návrhu revitalizace území vhodně doplňuje uliční síť v území o prodloužení ulice Gorkého. Charakter této ulice především v části podél pozemku bazénu by měl být ještě předmětem dalšího hledání a upřesnění. Koncepce doplňuje příčné pěší propojení, které v území chybí.

V několika variantách koncepce rozpracovává uspořádání zmenšené plochy výstaviště s navazující výstavbou na nově navrhovaných podzemních garážích a případnou výstavbou podél pozemku bazénu. Z hlediska provozu výstaviště nelze umístění garáží v rámci areálu zpochybňovat. Bez parkoviště výstaviště fungovat nebude. Hmotové uspořádání je limitováno také smyčkou kolejiště úzkorozchodné tramvaje s předpokládaným provozem LVT – Lidové sady (Masarykova a Riegrova ulice).

V prostoru Tržního náměstí koncepce doplňuje několik drobných staveb, jimiž jednak vytváří hranu Tržního náměstí, ale zároveň vhodným způsobem staví dominantní budovu plaveckého stadionu do kontextu a měřítka okolního města. RA kvituje otevřenost přístupu k řešenému území v této fázi, s vědomím že podrobnější řešení regulace musí ve výsledku respektovat například přístupové trasy pro údržbu a rozvoj areálu plaveckého bazénu a budoucí podoby zprostupnění Gorkého ulice.

RA kvituje návrh nového dopravního řešení křižovatky Durychova x Gorkého x Štefánikovo náměstí a podporuje další kroky k provedení úpravy. Předmětem debaty byl také stávající a budoucí charakter městské zeleně v území, zejména vzrostlých stromů, včetně zakládání a postupné obnovy stromořadí v ulicích.

### **RA doporučuje**

#### **Pokračovat v rozpracování a prověřování návrhové fáze.**

RA doporučuje všem zúčastněným zástupcům SML pokračovat v debatě nad očekávanými cíli studie, zejména vzhledem k poměrně podrobným a komplexním „okrajovým podmínkám“ návrhu (revitalizace významných veřejných prostranství, rozvoj areálu bazénu, budoucí využití

úzkorozchodné trati, budoucí náplň a využití samotného území LVT, včetně zajištění prostupnosti atp.)

RA doporučuje nadále vycházet z podrobně zpracovaných analýz a neomezovat návrh předčasně přílišnou konkretizací požadavků, v návrhu rozlišovat časové horizonty a etapizaci, včetně všech dalších relevantních záměrů v území.

### 3. ÚS Za Kauflandem II – [REDAKCE]

#### **Popis projektu - kontext**

Opakované představení územní studie (poprvé 51. RA 27. 1. 2023) - RA doporučila dopracovat analýzy území a více vysvětlit a odůvodnit návrh, RA konstatuje, že nemá k dispozici zadání ÚS, studie byla představena "v rozpracovanosti"

#### **Popis projektu - kontext**

Jedná se o dosud nezastavěné území ve Starých Pavlovicích, na plochém návrší svažujícím se k severu do údolí Černé Nisy. Území je zhruba ohraničeno ulicemi Polní, Letná, Balbínova - Dykova a Na Mlýnku. ÚS řeší návrh regulace území sdružení čtyř investorů včetně města Liberec o celkové budoucí kapacitě území cca 2.100 obyvatel. Podrobnost navrhovaných regulativů není RA známa.

#### **RA nesouhlasí s předloženým stavem studie v rozpracovanosti**

#### **RA konstatuje**

Autor ÚS rozpracoval zastavovací plán respektující předchozí požadavek KAM na blokovou strukturu zástavby. Dle informace OÚP je návrh v souladu s ÚP města Liberce. Projednání se zúčastnili někteří vlastníci pozemků.

Kapacity zástavby v území byly upřesněny podle platného územního plánu (podlažnost, koeficienty zastavěnosti a zeleně). Autor předvedl schémata využití terénu a podlažnosti pro maximální naplnění objemu v daných regulativech. V takovém případě může být v území umístěno až 900 bytů pro cca 2 100 nových obyvatel (při přepočtu průměrně 2,33 obyvatel/byt). Členění zástavby území respektuje majetkoprávní vztahy a hranice funkčních ploch z ÚP. Střed území rozděluje biokoridor s občasnou vodotečí.

Dopravního řešení je založeno na lokální "třídě", vedené paralelně k ulici Letná. Vjezdy do území jsou navrženy z ulice Polní, dále napojením na zkapacitěnou ulici Balbínovu, a nově na ulici Dykovu - Na Mlýnku. Třetí vjezd je zatím v jednání s majitelem pozemku. Možnost zkapacitnění Balbínovy ulice nebyla podrobněji vysvětlena.

Území je dopravně obslouženo ulicí Letná, návrh počítá se zavedením MHD (autobus) do nově navrhované lokality. Předpokládaný nárůst IAD v území prodlouží doby čekání na křižovatce Letná - Polní. Alternativy autorem zmíněných dalších možných dopravních propojení v území nejsou předmětem studie. Prostupnost území omezuje sousední areál sportoviště s plochou dráhou a kempem.

Analýzy, vysvětlení a odůvodnění řešení byly doplněny a představeny:

- Koncept dopravy včetně návrhu MHD a řešení parkování/doloženo; dopravní napojení lokality je komplikované, viz výše; RA považuje za kritickou zejména ranní špičku vzhledem k umístění mateřské a základní školy v lokalitě; dále je potřeba uspokojivě vyřešit budoucí podobu a provoz křižovatky Letná/Polní a budoucí podobu Balbínovy ulice; třetí vjezd do území z ulice Na Mlýnku je vhodný, vzhledem k stávajícímu charakteru půjde zřejmě jen o částečné odlehčení dopravy pro

severovýchodní část lokality; návrh členění komunikace v území podle intenzity automobilové dopravy (tempo 30, obytná zóna) a na pěší trasy v území

- Analýzu zeleně a přírodní morfologie území, popis stávající a budoucí modro-zelené infrastruktury/bylo doloženo částečně (retence vody v nádržích), je potřeba dořešit komplexně systém modrozelené infrastruktury v území

- Podrobné prokázání kapacit a parametrů území/byl konstatován soulad s ÚP a předpokládané možné kapacity v jednotlivých částech lokality

- Vazby a širší vtahy / prostupnost přes sportovní areál není řešena a zůstává bariérou v území, autor zmínil předpoklad budoucí přestavby areálu Kauflandu s možností vzniku lokálního centra a vytvoření alternativního dopravního propojení do ulice Obloukové; nebylo doloženo ve schématech nebo výhledech změn v území; studie navrhuje fakticky izolované "město" pro zhruba 2 000 obyvatel, situované na okraji města Liberce nad údolím Černé Nisy

- Demografickou analýzu popisující potřeby budoucí občanské vybavenosti/nároky na veřejnou vybavenost dle ÚS splňuje 4 třídní MŠ (112 dětí) a ZŠ s jednou postupnou třídou 1-9 (cca 300 dětí); SML předpokládá provozní propojení se ZŠ Jabloňová; v území je navržen veřejný parter pro obchod a služby zejména podél hlavní dopravní ulice

- Podrobnější řešení nově vzniklých veřejných prostranství a prostranství okolo plánovaných objektů ZŠ a MŠ s ohledem na požadavky a budoucí náklady města/nebylo doloženo

- Prokázání potenciálu a potřeb sportovních a kulturních aktivit v území včetně vazby na širší území městské části/nebylo doloženo

- Odůvodnění navržené koncepce – vize/řešení vychází především z funkčních ploch ÚP, majetkoprávních vztahů a navržených napojení lokality na dopravní infrastrukturu, návrh předpokládá terasovité uspořádání zástavby vzhledem ke klesajícímu terénu s využitím přirozeného sklonu k vjezdům do polosuterénních garáží přímo z ulice (schematický řez)

#### **RA doporučuje**

1- studie má jasně definovat regulační prvky (stavební čáry nadzemní a podzemní, výšky, ustoupená podlaží, rostlý terén a terén na konstrukci a usazení staveb v terénu)

2- dále má studie jasně předepsat podrobně všechny příčné profily hlavních komunikací a typické profily komunikací vedlejších. Uliční profily musí být navrženy včetně navazujícího parteru domů, vstupů a/nebo případných předzahrádek

3- dále má být studií upřesněno umístění vybavenosti v parteru, včetně toho kde bude výška parteru vyšší a jak bude vysoký; návrh parteru podél lokální "třídy" neodpovídá charakteru území dělenému na jednotlivé relativně samostatné "čtvrti", RA se domnívá, že hlavní dopravní ulice tak, jak je navržena, nevytvoří dostatečně atraktivní pobytový prostor a nepřinese očekávanou využitelnost parteru v navrženém rozsahu; navržená konstrukční výška 3m může být pro komerční využití a služby nedostatečná

4- v souvislosti s předchozím doporučením by měla studie území rozdělit na části podle budoucího charakteru: na část (části) více komerční, společenskou část, kde bude mít zástavba spíše městský charakter, a na část spíše rekreační. V rekreační části by pak měl být plně respektován průběh rostlého terénu, vytvářet pobytové ulice, ve kterých by podzemní podlaží s garážemi neměla nad terén vůbec vystupovat. Výškovou diferenciaci a návaznost na upravený terén je potřeba doložit v řezech územím

5- zelený koridor stanovený územním plánem má být studií respektován jako plně přístupný, žádná jeho část by neměla být vyhrazena pouze pro školu či školku. Takové řešení by nutně vedlo k jejich pozdějšímu nežádoucímu oplocení. Splnění závazných územních a stavebních požadavků na pozemky školy a školky musí být jednoznačně doloženo mimo "zelený koridor" a projednáno s městem (budoucím zřizovatelem). Studie by měla podrobněji stanovit požadavky na modrozelenou

infrastrukturu, zejména na nakládání s dešťovou vodou (zachycení, předčištění, zálivka, retence, odtok z území)

6- návrh veřejného prostoru na křížení zeleného koridoru a hlavní obslužné ulice je nesrozumitelný, působí spíš jako zbytkový prostor než lokální centrum, okolo kterého by se celá zástavba měla odehrávat; studie by měla podobně jako zástavbu diferencovat i veřejná prostranství a stanovit jejich cílový charakter. Je vhodné posílit více lokálních pobytových center v území s koncentrací veřejného parteru na nárožích; navrhovaná zástavba a dopravní řešení nepodporuje přesvědčivě vznik lokální obchodní "třídy", viz 3. odstavec

7- studie by měla přesvědčivě doložit realizovatelnost všech tří vstupů do území; SV napojení nebude schopné převzít celé napojení z Balbínovy, zejména ne MHD; zkapacitnění Balbínovy ulice je tedy neopominutelnou podmínkou realizovatelnosti záměru; obdobně tomu tak může být i u křižovatky Letná/Polní. Napojení lokality včetně vyřešení dopravy v území je pro SML klíčové.

RA doporučuje zadavateli odkázat se v rozsahu zpracování studie na dosud zpracované územní či urbanistické studie na území města Liberec – např.: Textilana, Kunratická, Perštýn, či území Papírového náměstí. Dále doporučuje projednat na příštím jednání rozsah a míru závazných regulačních prvků z hlediska cílového charakteru území, etapizaci rozvoje s přednostním vybudováním veřejných prostranství a stanovení podílů na vyvolaných nákladech.

Minimálně v části území s předpokládanou městskou bytovou výstavbou doporučuje RA městu požadovat návrh velikostního mixu a standardu bytů. U MŠ a ZŠ doporučuje RA městu prověřit další případné potřeby a nároky (např. děti do tří let, efektivita a dostupnost ZŠ pro 1. stupeň vs. nároky 2. stupně pouze s jedním postupným ročníkem, sdílení zázemí se ZŠ Jabloňová atp.)

RA doporučuje revidovat návrh v standardu, rozsahu a rozmístění veřejné vybavenosti v parteru (obchod, služby). Viz. 3, 4, 6 vzhledem k předpokládanému počtu obyvatel a jejich pohybu v území a vzhledem k využitelnosti navrhovaných prostor.

#### **4. Bydlení U Koupaliště**

##### **Žádost**

Opakované projednání studie záměru 3 řadových RD, zpracované novým projektantem [REDAKCE]

##### **Popis projektu - kontext**

Záměrem stavebníka je novostavba tří rodinných domů na pozemku u ulice U Koupaliště v Ruprechticích. Studie znovu ověřuje záměr stavebníka na výstavbu tří řadových domů orientovaných do hloubky parcely.

##### **RA nesouhlasí s předloženým návrhem**

##### **RA konstatuje**

Přestože je nový návrh kultivovanější ve zpracování rozhraní mezi veřejným a soukromým prostorem i v umístění objektu na pozemku, zůstává v základním rozporu s charakterem území, specifikovaným zástavbou ve volné uliční čáře, bez umístování staveb pro bydlení v hloubce stavebního bloku. RA vnímá velkou citlivost obyvatel území k respektování prostoru soukromých zahrad uvnitř stavebních bloků.

	<b>RA doporučuje</b>  V případě žádosti o další projednání záměru doložit nejprve souhlasy účastníků řízení, zejména sousedů, se záměrem, případně navrhnout a odůvodnit takové uspořádání staveb na pozemku, které odpovídá výše popsanému charakteru území, zejména respektuje prostor soukromých zahrad v hloubce stavebního bloku.
<b>V Liberci dne: 8. 9. 2023</b>	

<b>Zapsal:</b>	MgA. Martin Kloda	<b>Ověřil:</b>	Ing. arch. Josef Smutný, předseda