



## Zápis č. 47

### z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 29. 7. 2022

<b>Přítomní členové:</b>	Ing. arch. Josef Smutný, MgA. Martin Kloda, Ing. arch. M. Hlaváčková, ing. arch. Jana Jandourková Medlíková
<b>Přítomní ostatní:</b>	Mgr. Jiří Šolc, Ing. arch. Jiří Jandourek, Ing. arch. J. Plašil, Mgr. J. Šolc, Ing. arch. V. Václavíček, Filip Klozar, Ing. arch. F. Horatschke, ing. Petr Kolomazník, ing. R. Začal, arch. K. Začalová, Alena Koberová, ing. arch. Ladislav David, arch. Křivka, arch. Mañas, Petr Čeliš
<b>Omluveni:</b>	Ing. arch. J. Cigler

<b>Program jednání:</b>	<p>8:00 – 10:00 <i>OBHLÍDKA LOKALIT (týká se pouze členů RA)</i></p> <p>1) 10:00 – 11:00 BD TATRANSKÁ – ARCH. J. PLAŠIL 2) 11:00 – 11:30 BD U KOUPALIŠTĚ – KOBEROVÁ, ing. ZAČAL, ZAČALOVÁ 3) 11:30 – 12:15 BD ZA HUMNY INUARCHITEKTI – ARCH. VÁCLAVÍČEK <i>12:15 – 13:00 OBĚD</i> 4) 13:00 – 13:45 BD ŠVERMOVA – ARCH. HORATSCHKE 5) 13:45 – 14:30 REZIDENCE SOKOLSKÁ – ATELIER DAVID 6) 14:30 – 15:00 POLYFUNKČNÍ OBJEKT REALSAN – ATELIER KŘIVKA <i>Administrativa</i></p>
<b>Předmět jednání:</b>	<p><b>1) 10:00 – 11:00 BD TATRANSKÁ – ING. ARCH. J. PLAŠIL</b> <b>Žádost</b> Posouzení architektonické studie bytového domu Tatranská ulice</p> <p><b>Popis projektu - kontext</b> Autor návrhu prezentuje záměr dostavbu proluky bytovým domem ve složitém území dolního centra města Liberec lemovaného významnou libereckou osou, třídou 1. máje a průmyslovým územím v okolí ulice Mrštíkova. Prostor, ve kterém se návrh nachází mezi ulicemi Tatranská a 1. máje není jasně definovaný. Jedná se o 314 m dlouhý a cca 40 m široký blok, v jehož čele směrem do města se nachází Finanční úřad s hlavní fasádou do třídy 1. máje a zadní fasádou do ulice Tatranská.</p> <p>Rozvoj v dané lokalitě je intenzivní a v současné době má JV soused vydané územní rozhodnutí na 11. podlažní objekt bytového domu a SZ soused je ve fázi studie s navrhovaným 8. podlažním objektem hotelu Imperial do ulice Tatranská. Dle komunikovaných informací tyto nově navrhované objekty mají vytvořit městský blok. V bezprostředním sousedství je ve výstavbě rozsáhlý bytový development v bloku Tatranská, Kladenská, U Nisy.</p> <p>Pro posouzení dopadu na území je nutno posoudit celý soubor návrhů. Územní plán ve vnitřním centru Liberce povoluje 90% zastavitelnost. Dle informace zástupců Rady města v území není dostatečná občanská vybavenost.</p> <p><b>RA nesouhlasí s předloženým návrhem</b></p> <p><b>RA konstatuje</b></p>

Autor projektu prezentuje propracovanou studii v rané fázi za účelem docílení shody s městem při tvorbě veřejného prostranství ovlivněného budoucí realizací.

RA konstatuje, že se jedná o složité území s vysokým potenciálem, avšak bez definování charakteru ulice Tatranská. V ulici Tatranská je umístěna tramvajová kolej do vozovny tramvají DPMLJ bez veřejné zastávky. Šířkový profil ulice se pohybuje mezi cca 12 – 15 m. Pro navržené výšky nových objektů se jeví profil ulice pocitově stísněný až depresivní. Navržený objekt, stejně jako sousední objekty by měly respektovat především pozitivní prostředí městské ulice, které bude určovat stavební čára a parter nově vznikajících budov. RA se dle doložených podkladů a stávající situace uličního profilu obává, že bez koordinace v území a případného ustoupení stavební čáry nově zamýšlenými objekty nebude ulice obytně příjemná městská ulice a zůstane technologickou propojkou tramvajových tratí a vozovny. V lokalitě se však navrhuje a staví zástavba s vysokým počtem budoucích obyvatel a s vysokou dopravní zátěží (až 4.500 automobilů). RA konstatuje, že chybí definice budoucích principů a užívání ulice Tatranská.

V případě posunu stavební čáry pro rozšíření ulice je pak možné prověřit případné překročení výškového limitu.

Přes pozitivně navržený parter prezentovaného záměru zobrazený na výkresu „pohledy“, je parter vymezen převážně vjezdem a výjezdem z podzemních garáží. Pro občanské vybavení pak slouží prostor o celkovém rozměru 85 m<sup>2</sup> v centrální části parteru navazující na vstup do domu. Není jasná výška tohoto prostoru.

Studie neobsahuje příčný řez územím a objektem.

Výškově se autor návrhu odkazuje na budoucí sousední 8-podlažní objekt hotelu.

Pro území vymezeném 300 metry dlouhým blokem je zásadní prostupnost. Záměr se nachází v samotném středu vznikajícího bloku a pro uživatelnost a prostupnost městem je zásadní udržet prostupnost blokem. V tomto případě je nutné udržet stávající prostup vymezený hotelem Imperial a objektem na pozemku p. č. 4063. Tento prostup se nachází přímo ve středu bloku a navazuje přímo na ulici Kladenská, za kterou navazuje propojení přes lávku nad Nisou směrem na Perštýn.

RA spolu s odborem Územního plánování upozorňuje na budoucí vysokou dopravní zátěž.

#### **RA doporučuje**

Obecně pro území i sousední záměry

- společné jednání autorů a investorů všech tří řešených objektů v lokalitě pro koordinaci a dohodu v území
- pro další projednání doložit vydané územní rozhodnutí pro sousední 11-ti podlažní objekt a studii 8-podlažního hotelu
- prověřit území jednoduchou územní studií prověřující výškový a šířkový profil ulice a kapacity a výšky parterů včetně ověření zatížení automobilovou dopravou, možnostmi pěší dopravy a možné výsadby zeleně.
- Provéřít odstoupení stavební čáry pro zvýšení obytné kvality ulice Tatranská, resp. RA doporučuje v duchu stávající zástavby zajistit u všech tří sousedních projektů dílčím ustoupením hmot od uliční čáry a dílčím snížením jejich výšky při uliční čáře dostatečné prosvětlení ulice

Tatranská tak, aby ve výsledku nevznikal nepřiměřeně stěsnaný uliční prostor.

Pro prezentovaný projekt

- udržet a navrhnout prostup mezi objekty a navázat pěší komunikací na ulici Kladenskou
- zcela vypustit vykonzolované balkony do uličního prostoru, případně ponechat hrany balkonů po ustoupení stavební čáry na úrovni čáry uliční
- Uvažovat o rozšíření ploch parteru, případně rozšíření do vyššího patra
- U dvorní fasády nabídnout balkony spíše ložnicím na úkor balkonů na mezipodestách schodiště
- Doplnit příčný řez územím a objektem
- Doložit řešení uličního profilu a půdorysu před objektem

**2) 11:00 – 11:30 BD U KOUPALIŠTĚ – KOBEROVÁ, ING. R. ZAČAL, ING. ARCH. K. ZAČALOVÁ**

Žádost

Posouzení architektonické studie bytového domu, respektive rodinného domu se třemi bytovými jednotkami

Popis projektu - kontext

Návrh rodinného domu definovaného jako RD se třemi bytovými jednotkami se nachází v území, charakteristickém s výstavbou rodinných domů definovaného charakterem v ulicích U koupaliště, Přírodní, popř. U trianglu. Výstavba RD v tomto území je definována limitovaná dodržováním stavební čáry podél uvedených ulic. Požadavek na umístění objektů RD na základě stavební čáry byly pro výstavbu v území definovány OHA Liberec v roce 2015. Maximální vzdálenost stavební čáry byla regulací určena na úrovni 7,0 m od hranice s komunikací. Stávající objekty RD tuto podmínku splňují

RA nesouhlasí s předloženým návrhem

RA konstatuje

Návrh rodinného domu nesplňuje podmínku původně určené dodržení stavební čáry v území, která podmiňovala změnu územního plánu. Návrh umísťuje objekt doprostřed pozemku mimo v rozporu se smyslem regulace a základním principem a charakterem území. Nedodržuje úroveň stavební čáry 7m od hranice komunikace. Umístěním domu uprostřed zahrady kromě narušení charakteru území RD se zahradou za domem narušuje objektem soukromí sousedních objektů.

Navržený rodinný dům nevykazuje charakter rodinného domu se třemi bytovými jednotkami, ale charakter řadového domu, respektive tří samostatných rodinných domů.

Do veřejného prostoru ulice U Koupaliště umísťuje rozměrnou plochu parkoviště pro 6 automobilů bez přímé návaznosti na jednotlivé byty pro budoucí uživatele. Návrh maximálně vytěžuje pozemek bez ohledu na charakter lokality a sousedy. Takto koncipovaný návrh vykazuje známky typologie vhodné spíše pro budoucí využití pro další krátkodobé pronájmy jednotlivých vybudovaných domů než pro rodinné bydlení.

RA doporučuje

- v novém návrhu dodržet stávající regulační pravidla týkající se linie stavební čáry v této části ulice
- navrhnout více kompaktní objekt adekvátní odpovídající definici rodinný dům se třemi bytovými jednotkami
- respektovat charakter lokality a princip umístění domů v území, včetně řešení návaznosti na uliční prostranství

### **3) 11:30 – 12:15 BD ZA HUMNY INUARCHITEKTI – ARCH. VÁCLAVÍČEK**

#### **Žádost**

Opakované projednání architektonické studie bytového domu na základě úprav po předchozím vyjádření RA ze dne 29. 4. 2022.

#### **Popis projektu – kontext**

Po předchozím projednání v RA upravili autoři návrh především ve veřejném prostoru křižovatky a ulic Za Humny a Mařanova. Dále došlo k úpravám parteru objektu a rozdělení částí pozemku na veřejnou a soukromou část. Vzhledem k úpravám objekt navýšil svůj objem a tedy počet bytů na 37 a s touto úpravou došlo k úpravě a změně počtu parkovacích stání v podzemní garáži.

**RA nesouhlasí s předloženým návrhem a po dohodě s autory návrhu dojde k opakovanému projednání.**

#### **RA konstatuje**

RA pozitivně vnímá přístup autorů k řešení návrhu, vztahu k lokalitě a zvýšení kvality obytného prostředí veřejného prostoru v nové úpravě návrhu.

RA konstatuje, že se autorům ne zcela povedlo návrhem podpořit zamýšlenou vertikálitu. Objekt je extrémně členitý a barevně rozdělený. Vertikální pásy na fasádě objekt naopak rozčleňují a ve spojení s horizontálními prvky balkonů chybí domu převládající rozměr. Charakter lokality předurčují klidné a jednoduché plochy fasád modernistického sídliště. Nový objekt se stane vstupním objektem do lokality a jeho výrazová koncepce by měla být jasná a klidná. Názor RA na přílišné rozčlenění fasád objektu vychází z předložených pohledů a vizualizace z pohledu křižovatky Hodkovická, který RA považuje za zásadní pro vstup do lokality. Fasáda musí být natolik silná, že bude zamýšlená vertikálitu vnímatelná i z ostatních omezených průhledů, z nichž některé autoři návrhu řádně zpracovali.

Změna návrhu veřejného prostranství zvyšuje jeho obytnou kvalitu a pro další projednání je nutno ve spolupráci s krajinářským architektem a po konzultaci s KAM upravit vybrané detaily a navrhnout osazovací plán zeleně.

Návrh zatím neprezentuje prvky udržitelnosti a hospodaření s dešťovou vodou.

#### **RA doporučuje**

1. Upravit návrh veřejného prostoru podél přilehlých ulic a v předprostoru obchodního parteru ve spolupráci s krajinářským architektem, především umístit navrženou zeleň a stromy, a snížit

případně počet podélných parkovacích stání na 4 ks a umístit v nich stromořadí.

**2.** Prokázat hospodaření s dešťovou vodou a návrh péče a údržby zeleně a pochozích ploch.

**3.** Podpořit zamýšlenou vertikality objektu úpravou rozčleněné fasády sjednocením materiálů a barev a vizuálním posazením objektu na terén.

**4.** Upravit parter objektu tak, aby v prostoru přiřčeném k polosoukromé části pozemku vzniklo komunitní zázemí pro obyvatele domu a zjednodušit jeho členění.

#### **4) 13:00 – 13:45 BD ŠVERMOVA – ARCH. F. HORATSCHKE**

##### **Žádost**

Posouzení architektonické studie bytového domu - Švermova

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

Návrh bytového domu na městské třídě Švermova na křižovatce s ulicí Klášterského je pro urbanistické umístění objektu omezen vymezením ochranného pásma pro budoucí tramvajovou linku. Omezení ochranným pásmem určuje stavební čáru navrhovaného stavebního záměru v ulici Švermova. Zadní část pozemku vymezuje vodní tok Františkovského potoku.

Negativní dominantou křižovatky je plocha slepých fasád a vjezdu do vrat zásobovacího traktu obchodního domu Billa s neakceptovatelnou asfaltovou plochou do samotného vjezdu pro zásobování.

Samotnou křižovatku vymezuje neudržovaná a nevzhledná travnatá plocha ve vlastnictví BILLA spol. s r.o.

Negativní pocit v území vyvolávají nevzhledné reklamní plochy na samotném obchodě Billa i několik samostatně stojících reklamních ploch a stojanů u vstupu do obchodního domu.

Na pozemku přes ulici Švermova proti prezentovanému záměru je navržen další bytový dům v současné době ve schvalovacím procesu.

##### **RA souhlasí s předloženým návrhem**

##### **RA konstatuje**

Architekt zastupující investora prezentuje velice kvalitní architektonický návrh jednoduchého pavlačového bytového domu orientovaného pavlačemi do ulice Švermova a obytnými plochami do zahrady. V parteru do ulice Švermova architekt zdařile umístil obchodní jednotky, jejichž využití podporuje veřejný předprostor domu, který „vytvořilo“ ochranné pásmo budoucí tramvajové trati. RA považuje za vysoce kvalitní celkový výtvarný výraz návrhu. Velmi zdařilé ztvárnění nároží objektu do křižovatky však zcela popírá umístění parkovací plochy pro dva automobily v místě, které je spíše vhodné pro výtvarné dílo ve veřejném prostoru. Umístění parkování v tomto místě, v prostoru nároží domu a křižovatky, zbytečně snižuje celkový dojem.

Povedené řešení fasády do zahrady extrémně negativně ovlivňuje umístění rampy do garáží, která v podstatě likviduje vlastní prostor a užitnost zahrady, včetně vizuálního dojmu při pohledu z bytových jednotek. Tím výrazně snižuje kvalitu navrženého bydlení.

Přes vysokou kvalitu samotného návrhu RA konstatuje, že pro projednání v RA nedoložil architekt situaci širších vztahů prokazující vazby na objekty v okolí. Parkovací stání pro návštěvníky by měly být vizuálně vázány na obchodní parter.

#### **RA doporučuje**

- Upravit rampu do garáže v prostoru vjezdu do objektu a maximálně zvětšit plochu zahrady BD
- zvážit úpravu vjezdu do podzemní garáže nebo takové zmenšení kapacity domu, které by mu umožnilo umístit vjezd do garáží mimo vlastní zahradu
- RA doporučuje a žádá architekta a investora záměru odstranit z architektonicky zajímavého SZ nároží BD do křižovatky parkování dvou osobních automobilů do jiného místa na pozemku investora a místo architektonicky a výtvarně dále rozpracovat v duchu celkové kvality návrhu a pro zvýšení kvality veřejného prostoru. Tato návštěvnická parkovací místa umístit vizuálně a fyzicky s vazbou na obchodní parter objektu.

#### **Návrh projektu vyvolal další debatu k veřejnému prostoru v lokalitě a doporučuje**

- Vzhledem k budoucí bytové výstavbě v okolí vstoupit do jednání s BILLA spol s r.o. ze strany KAM a investora navrženého objektu s cílem zajistit zlepšení kvality a péče o nemovitosti a pozemek p. č. 434/1 BILLA s.r.o. v současné době negativně ovlivňujícího kvalitu veřejném prostoru
- Odboru KAM vyvolat projednání realizovatelnosti tramvajové tratě v ulici Švermova, která ochranným pásmem ovlivňuje umístování objektů, přičemž se v ulici nachází množství stávajících objektů na samotné hraně ulice. RA podotýká, že pro veřejný předprostor parteru tohoto domu je tato skutečnost sice pozitivní, ovšem negativně ovlivnila kvalitu vnitřního prostředí zahrady obytného domu.

### **5) 13:45 – 14:30 REZIDENCE SOKOLSKÁ – ATELIER DAVID**

#### **Žádost**

Posouzení architektonické studii polyfunkčního objektu

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

Rozsáhlý polyfunkční objekt se nachází v centrální části města a přes ulici Sokolskou navazuje na městskou památkovou zónu. Díky lokalitě budoucího záměru se jedná o významný stavební záměr s vlivem na historické centrum města a bude vyžadovat zvýšenou péči a pozornost především v tvorbě souvisejícího a návazného veřejného prostranství a vysoké kvality architektury. Specifickým momentem je zakryté koryto Jizerského potoka v místě záměru. Návrh záměru musí respektovat dopravní řešení vyplývající z navrhované rekonstrukce městské třídy Pastýřská. Výškový limit daný územním plánem je definován 8+.

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

#### **RA konstatuje**

Pro vyhodnocení takto rozsáhlého záměru v přímém centru města autor nedoložil dostačující podklady. Chybí potřebné výkresy od situací různých

měřítek přes řezy územím, komunikační vazby s okolím, ortogonální uliční pohledy a pohledy na objekt, dálkové pohledy z významných míst v ulici i z jiných částí města, architektonický detail, i určení provozů.

Chybí pečlivé vyhodnocení všech vazeb na město a pečlivé odůvodnění samotného architektonického návrhu, který se primárně vizuálně prezentuje dvěma 14-podlažními obytnými věžemi.

Z výše uvedených důvodů se RA může vyjádřit pouze velmi obecně k celkovému návrhu, především k výškovému řešení a usazení objektu do území.

V případě návrhu věží chybí odůvodnění jejich smyslu v historické části města a vliv na okolí. Objekt není veřejná budova a nebyl doložen důvod zvolené výšky ani pozice, případně důvod výjimečnosti a významu těchto věží v městském prostoru. Není doložena jejich vazba na okolí. Vizualizace se sebestředně zaměřují pouze na vlastní návrh a okolí ignorují, navíc jsou pouze nadhledové. V případě tohoto projektu, v návrhu s věžemi, případně i bez nich bude RA vyžadovat doložení všech důležitých pohledů včetně dálkových. Autor zcela vynechal prezentaci pohledů ze Sokolovské od úrovně ulice Zhořelecká, od centra z úrovně ulice Řeznická, resp. od úrovně pošty, z ulice Pastýřská a ulice Frýdlantská.

Nedostatečné odůvodnění se týká i ustoupení stavební čáry ulice Sokolská. RA se z doloženého domnívá, že navržený objekt musí dodržet stavební čáru ulice, případně pečlivě prokázat proč ji nedodrží.

Nesrozumitelný je také systém parkování.

Zástupci Rady města vítají nového veřejného prostranství s užitnými funkcemi, avšak je třeba konstatovat, že záměr prozatím veřejné funkce nepopisuje. Město zatím požaduje pouze veřejné parkování na pozemku záměru. RA se domnívá, že z důvodu centrální pozice, by investor záměru měl vykomunikovat s městem, zda v této lokalitě neumístí konkrétní potřebné funkce a provozy.

#### **RA doporučuje**

- Doplnit architektonickou situaci širších vztahů
- Doplnit zásadní profily (řezopohledy) včetně souvisejících území, tak aby byly prokázány vazby s okolním městem včetně divadla. Doložit výškový profil budov v ulici Sokolská.
- Doplnit kvalitně vypracované vizualizace s dálkovými pohledy z ulice Sokolská a vybraných pohledově ovlivněných míst ve městě
- Pro další projednání připravit kompletní a podrobnější studii v plném rozsahu.

V případě potřeby dodá RA, resp. KAM investorovi a autorovi návrhu modelový rozsah projektu.

#### **6) 14:30 – 15:00 POLYFUNKČNÍ OBJEKT REALSAN – ATELIER KŘIVKA**

##### **Žádost**

Posouzení architektonické studie bytového domu

##### **Popis projektu – kontext**

	<p>Lokalita uvažovaného záměru je typickým příkladem libereckého předměstí a jeho charakter je přesně čitelný a vnímatelný. Záměr se nachází v blízkosti křižovatky Hlávkova a Vrchlického, mimochodem ulic pojmenovaných po předních českých osobnostech architektury a literatury, přičemž tato křižovatka by mohla mít tendence vytvořit lokální komunikační centrum. Toho lze docílit pouze ve spolupráci s majitelem pozemku p.č. 152/2.</p> <p>Druhým významným a extrémně charakteristickým momentem v území je stavba tzv. Liberecké hokejky, obklopené kolem zmíněné křižovatky individuální výstavbou malého měřítka. Tento charakter a význam a dnes již historická hodnota nejdelšího „paneláku“ v Česku zcela jasně popisuje kapacity území a možnosti dalšího rozvoje.</p> <p><b>RA nesouhlasí s předloženým návrhem</b></p> <p><b>RA konstatuje</b></p> <p>RA při projednání nebyla kompletní, proto projekt dále projednala per rollam. RA konstatuje, že předložený projekt nerespektuje charakter území a do území vstupuje se zcela cizorodým tělesem, velmi nízké architektonické kvality a velmi nízké kvality urbanistického řešení a přístupu k veřejnému prostranství. Projekt je v textové části nedostatečně popsán a samotná architektura návrhu není odůvodněna ani v textové části ani při vlastní prezentaci. Autor návrhu nerespektuje samotné prostředí, sousední rodinné domy ani výjimečný objekt liberecké hokejky. Návrh přístavby garáží před hokejkou není akceptovatelný z důvodu výrazného znehodnocení stávajících veřejných prostranství.</p> <p>Návrh veřejného prostoru a zeleně před navrženým objektem není čitelný a neprokazuje budoucí kvalitní užívání.</p> <p><b>RA doporučuje</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pro další projednání musí investor zajistit dohodu v území s městem Liberec zastoupený odborem KAM a majitelem pozemku p.č. 152/2</li> <li>- Investor by měl pečlivě zvážit další postup, neboť prezentovaný přístup k tvorbě současné architektury a veřejného prostoru je zcela nevhodný a pro město Liberec nepřijatelný.</li> <li>- Městu Liberec nejednat o navržené směně pozemků pro umístění parkovacího objektu.</li> <li>- V případě pokračování na novém návrhu zapojit do týmu krajinářského architekta.</li> </ul>
<p><b>V Liberci dne: 29. 7. 2022</b></p>	

<p><b>Zapsal:</b></p>	<p>Ema Susová</p>	<p><b>Ověřil:</b></p>	<p>Ing. arch. Josef Smutný, předseda</p>
-----------------------	-------------------	-----------------------	--