



## Zápis č. 50

### z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 16. 12. 2022

<b>Přítomní členové:</b>	Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch., MgA. Martin Kloda
<b>Přítomní ostatní:</b>	Ing. arch. Jiří Jandourek, A. Lenert, Mgr. J. Šolc, arch. R. Černý, T. Keltner, M. Blaha, Aleš Keltner, arch. Plašil, R. Hála
<b>Omluveni:</b>	Ing. arch. J. Cigler, ing. arch. Jana Jandourková, ing. arch. M. Hlaváčková

<b>Program jednání:</b>	<p>9:30 – 10:30 <i>OBHLÍDKA LOKALIT (týká se pouze členů RA)</i></p> <p>1) 10:30 – 11:30 TERASY BŘEZOVÁ ALEJ – ING. ARCH. R. ČERNÝ 2) 11:30 – 12:30 BD TATRANSKÁ – ING. ARCH. J. PLAŠIL <i>Administrativa</i></p>
<b>Předmět jednání:</b>	<p><b><u>1) TERASY BŘEZOVÁ ALEJ – ING. ARCH. R. ČERNÝ</u></b></p> <p><b>Žádost</b></p> <p>Investor žádá RA s ohledem na připomínky z minulého jednání RA (11.11. 2022 – druhé projednání) o opakovaně třetí projednání návrhu souboru bytových domů.</p> <p>Na základě žádosti autora návrhu, který nebyl přítomen na projednání RA 11/2022, nebyl vypracován zápis z tohoto jednání. Autor návrhu podal žádost o opakované projednání na RA 12/2022. V mezidobí projednal osobně svůj záměr s odborem Územního plánování SML a předsedou RA. Po dohodě s předsedou RA byla před samotným projednáním provedena společná prohlídka území za účasti členů RA, zaměstnanců KAM, investora a jeho zástupců.</p> <p>Investor a autor návrhu žádají RA o podporu pro změnu územního plánu v řešeném území překlopením regulace nově vytvořeného bloku vzniklého rozdělením současného bloku z BO.4.20.60. na BO.8.35.50.</p> <p>Pro třetí projednání nezaslal autor návrhu podklady v digitální formě a prezentoval změny zanesené do návrhu a odůvodnění změny ÚP pouze v papírové verzi a ústně.</p> <p><b>Popis projektu</b></p> <p>Nový záměr tří bytových domů Terasy Březová alej se nachází v morfologicky extrémně složitém území v sousedství původní historické a nejstarší budovy zájezdního hostince v Liberci. Při prvním projednání záměru RA konstatovala, že návrh nevyhovuje UPD, avšak že územní plán není schopný v detailu popsat extrémně složitě území. RA souhlasila s konceptem zástavby, které autor návrhu prezentoval, a souhlasila, se že princip řešení je v souladu s charakterem území.</p>

Původní řešení projednané a odsouhlasené v únoru 2022 prezentovalo koncept, který odkazoval na reakci zástavby na terén a vizuálně v 3D modelu bylo bydlení, resp. obytné prostory usazeny na terénu. Poslední prezentovaný návrh na terén nereaguje a zastavuje terén společnou podnoží.

Prostřední výhled z úhlu 45°

Prostřední výhled z úhlu 45°

RA doplňuje obrazový komentář původního záměru, jehož princip byl odsouhlasen na prvním projednání projektu (únor 2022). RA zároveň poukazuje na klasické a pro Liberec charakteristické principy zastavění v přirozeném terénu, bez násypů či srovnávání terénu podnožemi. (obr: Keilův vrch).



**RA nedoporučuje změnu územního plánu dle požadavku investora v této fázi zpracovanosti návrhu**

**RA konstatuje**

Pro třetí projednání autor nedodal digitální grafické podklady a písemné odůvodnění požadované změny územního plánu.

Projednání předcházela podrobná prohlídka území. Při projednání se RA kromě posouzení vývoje návrhu projektu zabývala dopadem požadované změny regulativu v území na další vývoj v lokalitě a vyjádřila se k smyslu této změny na pozemku investora. Změna regulativů se netýká pouze pozemku investora, ale všech pozemků v západní části současného bloku.

Zástupce odboru Územního plánování při projednání uvedl, že současný blok pro změnu územního plánu půjde rozdělit, v území má logický smysl s ohledem na stávající charakterystiky výstavby a rozdělení bloku je možné provést veřejnou komunikací.

V případě celkové výšky záměru nad 30 m a požadavku na zástavbu v regulativu B08 je autor povinen připravit a projednat územní studii. Dle doložených řezů vyplývá, že propojený objekt má celkovou výšku 30,65 m.

RA souhlasí se změnou, kterou autor návrhu provedl v prostoru ulice Jizerská a takto upraveným veřejným prostranstvím. RA se zcela ztotožňuje s navrženou komunikací umožňující nutnou prostupnost území i s ohledem na vývoj v lokalitě.

Další momenty prezentovaného návrhu či odůvodnění požadavku na změnu ÚP zůstávají sporné či neprokázané.

V případě žádosti o změnu územního plánu, musí sám autor prokázat dopady předloženého návrhu v širším kontextu. V případě tohoto návrhu bude nutné doložit dopad nově vytvořené požadované hrany mezi novými lokalitami s výškovou regulací 3 a 8 podlaží v mikroúdobí řešeného bloku.

RA upozorňuje, že změna regulace ovlivní i zástavbu v okolí ulice Husova, kde by požadovaná změna ÚP také povolila výstavbu 8 nadzemních podlaží. V takovém případě je třeba v souvislosti se samotným návrhem tzv. „odzoomovat“ od návrhu záměru a doložit celkový dopad na území.

RA se domnívá, že přetrvávajícím problémem návrhu (i přes dílčí kroky směřující k vyšší kvalitě celkového řešení) zůstává snaha o maximalizaci využití pozemku s extrémně náročnou terénní konfigurací. Formu a rozložení zástavby do určité míry determinuje řešení podzemního parkovacího objektu společného pro všechny tři bytové domy. Řešení parkování má v daném terénu limitované možnosti a omezené parametry, včetně kvality a jednoduchosti budoucího užívání. Klíčovou otázkou mikrourbanismu v tomto výškově náročném terénu je citlivost návrhu vůči osazení v terénu a práce s terénem.

RA zároveň upozorňuje na složité a stavebně i ekonomicky náročné založení spodní stavby v daném terénu a dovoluje si odkázat na frázi L. M. van der Rohe „less is more“ s ohledem na ekonomickou efektivitu a zhodnocení budoucí stavby.

#### **RA doporučuje**

- Zpětvzetí návrhu na změnu územního plánu
- Neměnit stávající ÚP regulativ B04 na B08
- V případě přetrvávajícího zájmu na požadovanou změnu předložit zpracovanou územní studii
- Zajistit navrženou prostupnost územím dohodou v území se všemi aktéry

## **2)BD TATRANSKÁ – PLAŠIL**

### **Žádost**

Opakované posouzení studie novostavby městského domu v širším centru Liberce

### **Popis projektu – kontext**

Autor návrhu poprvé popsal a projednal stavební záměr bytového domu v ulici Tatranská na RA v 07/2022. RA nesouhlasila s navrženým záměrem. V ulici Tatranská se připravují souběžně tři významné stavební záměry. Autor návrhu

představil svůj návrh v ulici Tatranská jako první a informoval RA o ostatních záměrech. RA komentovala především dopad všech tří poměrně výrazných záměrů na veřejný prostor v okolí, samotnou ulici a její budoucí charakter a prostupnost územím.

U vlastního návrhu RA komentovala řešení parteru, kdy byl parter objektu vymezen především pro vjezd a výjezd do garáží bez jasné výškové kompozice. Projednán byl prostup objektem, který navazuje na ulici Kladenská a bylo doporučeno tento prostup blokem dále zpracovat. RA taktéž doporučila pro další jednání doložit dostupné informace o sousedních projektech, prověřit odstoupení od stávající uliční čáry z důvodu rozšíření ulice, doplnit příčný řez územím a objektem a doložit řešení uličního profilu před objektem.

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

##### **RA konstatuje**

Autor návrhu bezprecedentně prověřil a prokázal všechna doporučení a projednané problémy v území, mimo návrh uličního profilu. Nově navrhl 9 podlažní objekt s velkorysým prostupem do městské třídy 1. máje, výrazným rámem parteru v podobě technického podlaží pro nadzemní garáže a v částech uličního parteru ustoupil od stavební čáry čímž celkově spolu s velkoryse otevřeným prostorem pasáže vytvořil mentální rozšíření uličního prostoru. Lze konstatovat, že návrh lze považovat za výrazný a současný městský dům s nebývale velkorysou pasáží a chytře zvolenou skladbou městských bytů. Průchod objektem – uvažovanou venkovní galerií – lze považovat za významný městotvorný prvek a novou kvalitu v lokalitě. Přestože se jedná o rozdílnou situaci, byl návrh průchodu přirovnán k časem ověřenému, funkčnímu a oblíbenému průchodu pavilonu G v TU Liberec. Monumentálnost průchodu by měla být zmírněna detailnějším propracováním do pozice externí galerie.

V průběhu diskuse byla projednána i možnost „přisunutí“ a otevření nebytového prostoru do galerijního průchodu.

Z hlediska prostupnosti průchodu obyvateli s omezenou pohyblivostí (vozíčkáři, matky s kočárky) prokázal autor nemožné řešení z důvodu velkého výškového rozdílu a odkázal na stávající bezbariérový prostup v sousedním hotelu Imperial.

Výškově se navržený objekt vyrovnal s římsou sousedního jižního záměru. Nutno však připomenout názor RA z projednání dostavby sousedního Hotelu Imperial, kdy jeden z členů RA definoval malebnost ulice v její výškové „rozskákanosti“.

##### **RA doporučuje**

- Propojit a zasadit do jednoho společného pohledu a vizualizací všechny tři připravované projekty, především v současné době dostupný návrh dostavby hotelu Imperial. Autor by si měl zajistit informaci o skutečném stavu projektu investora na sousedním jižním pozemku
- U průhledů průchodem doložit skutečný stav reálným průhledem (ne vizualizací)
- Detailně zpracovat galerijní průchod a jeho návaznost na parkovací plochy s plným vědomím nově vzniklého veřejného prostoru
- S odkazem na malebný charakter různé výškové úrovně v ulici zvýšit římsu objektu nad římsu sousedního jižního projektu (zjistit skutečný stav projektu souseda i z tohoto důvodu)

<b>V Liberci dne: 16. 12. 2022</b>	

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