



Zápis č. 56

z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 23. 6. 2023

Přítomni členové:	Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch., MgA. Martin Kloda, Ing. arch. Jana Jand'ourková, Ing. arch. M. Hlaváčková, Ing. Martina Forejtová
Přítomni ostatní:	Ing. arch., Ing. Jiří Jand'ourek, A. Lenert, Ing. R. Kotasová Loučková, Mgr. J. Šolc, Ing. arch. M. Sanvito Procházková, /KAM/, Ing. arch. Ladislav David, Ing. arch. Jan Jirásko, MgA. Filip Albrecht, Ing. arch. Filip Soukup, Ing. Petr Kolomazník, Martin Klusáček
Omluveni:	

Program jednání:	<p>09:30 - 11:00 ÚS SEVER – Etapa I. - <i>Opakované projednání z 54. RA Zástavba a řešení nároží křižovatky Sokolská x Nová Pastýřská.</i></p> <p>11:00 – 11:30 BD U BUKU (Zborovská) – <i>opakované projednání z 55. RA (v případě časového skluzu bude BD pouze prezentován a rada rozhodne Per rollam).</i></p> <p>11:30 - 12:00 zápis</p> <p>12:00 - 13:00 OBĚD</p> <p>13:00 – 13:30 BD u Střediska Liberec, Mg.A Filip Albrecht</p> <p>13:30 - 14:45 Bydlení Broumovská – Korint, AFI-architekti s.r.o. <i>opakované projednání z. 35., 36. a 37. RA.</i></p> <p>14:45 – 15:15 Zápis.</p>
	<p>1) 09:30-11:00 ÚS SEVER – Etapa I. - Projektový atelier David</p> <p>RA <u>souhlasí</u> se změnou <u>funkčního využití plochy z OV na SC.</u></p> <p>RA <u>nesouhlasí</u> s návrhem územní studie lokality, navrženým regulačním výkresem, posunem hranice do funkční plochy zeleně a změnou koeficientu zeleně z 20 na 10.</p> <p>RA konstatuje:</p> <p>RA se bude vyjadřovat pouze ke zpracování územní studie, jako podkladu pro projednání změny ÚP, nikoliv k návrhu objektu investora. Požadavek na změnu ÚP se týká pouze změny funkce. Nejedná se o projednání změny výšek. Územní studie neodůvodnila požadovanou změnu územního plánu.</p> <p>Jednalo se o již třetí projednání návrhu, přičemž objekt investora ani přímé návaznosti na veřejný prostor v území objektu se nemění, avšak zbytek řešeného územní studie není dořešený. ÚS nezorganizovala řešené území a řešení území je formální. Nejsou jednoznačné budoucí regulační prvky. Problematické je zpracování dopravy v klidu a organizace pěšího pohybu. Území má významné množství problémů a výzev k řešení, na které návrh studie nereaguje.</p> <p>Z hlediska řešení dopravy v klidu na pozemku investora RA konstatuje, že návrh je založen na položení plochy velkoprostorové garáže nad úroveň hrany konstrukce zatrubněného potoka. Tím vzniká umělé navýšení plochy parteru vůči okolnímu území a nepřirozené navýšení celé řešené lokality investora. Při</p>

předchozích projednáních tento parametr návrhu, který vytváří nepřírozené řešení, zanikl. U tohoto řešení pak není doložena výšková návaznost na dopravní řešení u vjezdu do tunelu.

RA považuje za nevhodné řešení, v rámci městského centra, návrh zadní zásobovací uličky typické pro příměstské obchodně-skladovací areály. Tato zásobovací ulička pak ovlivňuje celé řešení včetně návaznosti areálu na veřejné prostranství a dopravní i pěší napojení.

RA doporučuje:

Dohodnout se se zadavatelem ÚS na formě zpracování a míře detailu územní studie.

Změnit komplexní řešení parkování v klidu na pozemku investora. Přizpůsobit se výškově i plošně parametrům a limitům území. RA doporučuje parkovací plochy rozčlenit.

2) 11:00 – 11:30 BD U BUKU (Zborovská) – atelier David

Popis projektu – kontext:

Opakované projednání.

Autor upravil návrh na základě minulého projednání a některá doporučení RA.

RA souhlasí s předloženým návrhem.

RA konstatuje:

RA souhlasí s architektonickým výrazem objektu a krajinářským řešením navazujícího terénu na městském pozemku

RA doporučuje:

Posuzovat záměr jako stavbu ve velmi složitém území.

3) 13:00 - 13:30 BD u Střediska Liberec, MgA. Filip Albrecht

Posouzení záměru výstavby bytového domu včetně návrhu směny pozemku mezi městem a investorem.

Popis projektu – kontext:

Jedná se o opakované projednání záměru, přičemž oproti minulému projednání byl návrh komplexně změněn.

RA nesouhlasí s předloženým návrhem.

RA nedoporučuje investorem navrženou směnu pozemku.

RA konstatuje:

- návrh nenaplňuje podstatu, principy a formu architektonického návrhu a urbanistického řešení pro území lokálního a městského centra,
- návrh vychází ze směny pozemků, která je pro město jako vlastníka pozemku zcela nevhodná. Pozemek je následně využíván pro pozitivní úroveň procentní plochy zeleně v řešeném území.

RA musí konstatovat, že nebylo jednoznačně prokázáno tvrzení autora návrhu, že probíhá jednání se zástupci města Liberec o směně pozemku.

- návrh záměru, jeho objem a veškeré ostatní parametry jsou závislé na případně realizované směně pozemku.

Bez prokázání možné realizace směny pozemků je hodnocení celkového návrhu bezpředmětné.

K tomu je nutno dodat, že RA směnu pozemků, jak ji navrhl autor záměru, nedoporučuje. Takto předložený návrh směny je pro město ze všech parametrů tvorby města a hodnoty pozemků nevýhodná.

Z hlediska přístupu návrhu území RA konstatuje následné:

- návrh musí popsat a řešit změny v celém území,
 - návrhu zcela chybí prostory občanského vybavení,
 - návrhu chybí dopravní řešení veřejných komunikací, nejsou prokázány řádné odstupy a není navržen funkční uliční profil (obou ulic) včetně dostatečné kapacity pro uliční zeleň,
- Z výše uvedeného pak vyplývá špatné umístění uliční i stavební čáry. Návrh z prokazované parkové zeleně tvoří parkovací plochy a tím plochy městské zeleně znehodnocuje. Není řádně vyhodnocena stávající zeleň a hodnocení promítnuto do návrhu.

RA doporučuje:

- zahájit jednání investora záměru se zástupci města,
- z hlediska města ověřit hodnoty, možnosti a kapacity městských pozemků a definovat požadavky pro centrální část návrhu z hlediska jeho součásti budoucího lokálního centra,
- návrh zpracovat ve spolupráci s krajinářským architektem.

4) 13:30 – 14:45 Bydlení Broumovská – Korint AFI – architekti s.r.o.

Popis projektu – kontext:

Opakované posouzení intenzivního stavebního záměru v lokalitě sídliště.

Autor představil záměr s výraznou změnou projektu. Zásadní změna spočívá v umístění všech parkovacích stání potřebných pro budované bytové jednotky ve vlastním objektu, dále v odstranění mohutných schodišťových hal a snížení konstrukční výšky nastavovaných pater. Došlo k zásadní úpravě prostorové skladby bytů.

Technicky došlo k plnohodnotnému doplnění projektové dokumentace z hlediska samotného objektu dle doporučení RA z předchozích jednání. Na rozdíl od předchozích prezentací nedošlo k zapojení objektu, respektive jeho funkcí a provozů do veřejného prostoru.

RA v rámci projednání požádala autora návrhu o úpravu fasády, která by byla více v souladu s charakterem lokality. Autor úpravu vizualizací dodal obratem. Následně proběhlo další interní projednání projektu RA.

Po veřejném projednání byla RA informována, že návrh záměru nezískal kladné stanovisko OÚP z hlediska souladu s územním plánem z důvodu nepřiměřeného objemu hmoty a krajnímu limitu výšky s ohledem na nízký sousední objekt školy.

RA nesouhlasí s předloženým návrhem.

RA konstatuje:

RA byla na veřejném projednání informována, že záměr je v souladu s územním plánem. Následně se prokázalo, že OUP nevydal kladné stanovisko z hlediska souladu s ÚP.

Autor návrhu velice pečlivě připravil požadované zákresy objektu do území a prezentaci požadovaných řezů územím. I z těchto zákresů a řezů vyplývá vznik extrémně objemné hmoty, která ve stávajícím sídlišti na vyvýšeném místě vzniká. Objem nově navržené hmoty se stal jedním ze dvou základních parametrů hodnocení ve všech projednáních tohoto projektu.

Objem hmoty, ať již v souladu či nesouladu s územním plánem, není jediným, a hlavním, parametrem popisujícím soulad s územím, kde hmota vzniká. RA v průběhu projednání konstatovala, že objekt se současným architektonickým rukopisem a pod vlivem potřeb nové doby, např. prostorné lodžie, výrazné prosklení, vstupuje do konzervativního prostředí urbanisticky dokončeného modernistického sídliště výrazným způsobem. Ve své podstatě provokuje jak objemem, tak architekturou. Odlišnou interpretací architektury, a krajním řešením návrhu objemu na jeho nejvyšší horní hranici vyvolává emoce.

Architektonická interpretace je právem investora a architekta. RA v průběhu projednání požádala architekta o úpravu fasády tak, aby se objekt více ztotožnil s charakterem v území, protože investor v tomto případě musí respektovat dnes již historické prostředí lokality, do které vstupuje. Toto doporučení autor návrhu respektoval a objekt barevně upravil.

RA musí přes pozitivní přístup investora a architekta k návrhu vlastního objektu konstatovat, že provedená změna umístění veškerých potřebných parkovacích ploch do objektu budovy, především do jeho parteru na úrovni náměstí, má zásadní a negativní dopad na lokalitu. Návrh přestal reflektovat svoje nejbližší i širší okolí a zcela se ve své hranici zastavěné plochy uzavřel k veřejnému prostoru ze všech stran. Vliv budoucího záměru na město a jeho veřejný prostor je nejdůležitější součástí posouzení návrhu vznikajícího ve stávajícím lokálním centru města.

Původní objekt byl obchodní centrum, živé centrum celého sídliště. Je tak historicky vnímám a této funkci odpovídá jeho umístění v prostoru sídliště – tedy centrální umístění na náměstí, které navazuje na předprostor kapacitní základní školy. Zadní prostor objektu, dříve sloužil jako prostor pro zásobování objektu. Z hlediska stavby města a jeho rozvoje tyto historické souvislosti zůstávají zásadními principy pro budoucí řešení. Návrh musí respektovat, že objekt přiléhá k veřejnému prostoru náměstí významného lokálního centra a této základní a neměnné urbanistické pozici musí odpovídat i využití objektu, neboli jeho funkce v parteru, navíc s přidanou hodnotou současným možností a potřeb obyvatel a to včetně obyvatel budoucích. Stejným úhlem pohledu je nutno nahlížet na plochu původního zásobování a parkoviště, které nový návrh nepřinesl žádné zvýšení kvality veřejného prostoru. Takto lze vyhodnotit i plochy navazující na boční fasády, přičemž jedna z nich je pohledová fasáda do hlavní místní komunikace Broumovská.

RA konstatuje, že investor musí udržet základní principy městského prostředí, a vstupem do území, v území kvalitu života zvyšovat. V případě tohoto návrhu se kvalita prostředí nezvyšuje a vzniká vysoké riziko nenapravitelné úpravy objektu upřednostňující parkování automobilů na úkor obyvatel.

Investor může prokázat, že z různých důvodů, především společenských, je požadavek města na soulad s nastavenými principy nerealizovatelný, nechtěný nebo zbytečný. Tyto důvody pak musí doložit a odůvodnit.

RA však konstatuje, že aktivní a plnohodnotný parter v lokálním centru musí být základní požadavek na vznik jakékoli nové budovy na místě původního obchodního centra.

	<p>RA doporučuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opakovaně projednat dopad realizace a řešení okolí objektu s dotčenými orgány města (KAM), - zajistit dostatečně kvalitní a kapacitní obchodní parter na úrovni náměstí odpovídající objemu objektu, aby byl splněn požadavek, které město klade na objekty v lokálních centrech, - RA <u>opakovaně</u> doporučuje zajistit pro zvýšení kvality pobytu prostupnost objektem, - po koordinaci s městem prezentovat řešení smysluplné návaznosti hran objektu na veřejné prostranství u všech ostatních fasád.
<p>V Liberci dne: 26. 7. 2023</p>	

Zapsal:	Ing. arch. Marie Sanvito Procházková	Ověřil:	Ing. arch. Josef Smutný, předseda