



## Zápis č. 65

### z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 12.4.2024

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

<b>Program jednání:</b>	10:00 – 11:30 REZIDENCE LUŽICKÁ NISA LIBEREC 11:30 – 12:00 BD Na Svahu 12:00 – 13:00 Oběd 13:00 – 14:00 BD Baarova 14:00 – 14:30 Administrativa, zápis
	<p><b>1. REZIDENCE LUŽICKÁ NISA LIBEREC</b></p> <p><b>Popis projektu - kontext</b></p> <p>Investor zakoupil pozemek se stavebním záměrem. Na pozemku navrhuje výstavbu 5 obytných domů. V každém domě cca 16 bytových jednotek. Pro celkem 78 bytových jednotek v areálu je potřeba zajistit 78 parkovacích míst. Projekt navrhuje parkování na povrchu na vlastním pozemku v počtu 72 stání a zbylých 6 potřebných stání doparkovává na veřejné komunikaci. V nové výstavbě je uvažováno bydlení pro cca 200-250 obyvatel.</p> <p>Lokalita je územním plánem popsána jako Smíšené obytné městské SM.3.25.40.z.</p> <p>Návrh nereaguje na schválený záměr na sousedním severním pozemku.</p> <p><b>RA konstatuje</b></p> <p>Návrh nereflektuje své okolí a především charakter území. O tomto pojetí přístupu k území svědčí jak část návrhu – render, který ukazuje pouze vlastní bytové domy a okolí zcela eliminuje, tak přiložené schwarzplany území. Není respektována urbánní struktura lokality ani tvar a objem navržených objektů. Výstavbou 78 bytů dojde v území k zásadním změnám v hustotě i dopravě a pohybu pěších, a také v potřebě infrastruktury a zázemí pro nových 78 rodin. Počet nových bytových jednotek prakticky stejný, či dokonce převyší, stávající počet bytových jednotek v lokalitě, kterou autor návrhu označil jako širší území ve svém schwarzplanu. Území charakterizují menší rodinné domy o jedné či dvou bytových jednotkách.</p> <p>Autor návrhu nereflektuje, že se nachází v zástavbě charakterem zástavby zahradních měst, který je popsán i v územním plánu. Plocha lokality zahradního města je vymezena ulicemi Norská, Letná, Londýnská.</p> <p>Návrh také nikterak nereflektuje požadavek platného územního plánu na funkci smíšeného městského území, které v sobě obsahuje mimo bydlení např. plochy pro rodinnou rekreaci, občanské vybavení či veřejná prostranství. Ale také kulturní či vzdělávací zařízení.</p> <p>Kromě parkování návrh obsahuje pouze plochy čistého bydlení bez jakéhokoli zázemí pro nové obyvatele.</p>

Pro základní posouzení a porovnání charakteru a objemů je nutno v prezentaci mimo jiné nutné prokázat příčné a podélné řezy územím a rozvinutý uliční pohled celé ulice Jánošíkova, s reflexí objemů na obou stranách ulice.

V severním sousedství pozemku je odsouhlasena výstavba z ulice Norská. Tato musí být reflektována v situaci širších vztahů a v situaci celého území (schwarzplan). Lze však konstatovat, že základní charakter území jsou rodinné domy menšího měřítka s jednou či dvěma bytovými jednotkami. Pouze na okraji území u větších městských ulic vymezujících lokalitu se nachází domy středního či většího objemu.

Na komplexní výše popsanou situaci musí návrh reagovat a investor nebo architekt musí návrh odůvodnit.

Samotný urbánní návrh je chaotický a nepřesvědčivý je především dopravní řešení, které dominuje celému návrhu a znehodnocuje obytné území. Dopravní řešení navíc negativně ovlivňuje stávající bydlení a zahrady rodinných domů. Návrh zeleně na vlastním území je extrémně slabý.

Návrh opomíjí, že územním plánem je plocha určena a popsána jako určité centrum území. Nevytváří společenské, komerční, rekreační ani jiné lokální centrum, které by odpovídalo zvýšenému zahuštění zástavby.

Cílem tohoto druhu výstavby je zajistit obytné území s možností vnitřního života a plnohodnotného zázemí pro nové obyvatele v zahradním městě.

Jednotvárná je i struktura bytů. Všechny byty v běžných patrech jsou 3.kk s rozměrem 66-69 m<sup>2</sup> a nabízí jednu dětskou ložnici s jedno postelí.

Nelogická se zdá výstavba sklepů v 1. PP všech objektů.

RA upozorňuje, že investor předpokládá zachovat vybudované komunikace ve společném vlastnictví budoucích obyvatel.

RA upozorňuje, že ekonomické hledisko investora není podnětem pro projednání v Radě architektů.

#### **RA doporučuje**

RA doporučuje především uvést stavební záměr do souladu s platným územním plánem a so souladu s charakterem území.

- Projednat celkový potenciál a kapacity území, včetně potřebného zázemí a vybavení s oddělením KAM
- Prokázat potřebu / nepotřebu zázemí pro služby / obchody v řešené ploše – viz plochy SM
- Zajistit informace o sousedním developementu a zapracovat do situace
- Spolupráci s krajinářským architektem
- Reagovat na morfologii terénu
- Zajistit dostatek kvalitních zelených a rekreačních ploch pro budoucí obyvatele. Přesvědčivě prokázat hodnotu a užitnost navržených ploch.
- Řádně a přehledně zapracovat návaznost areálu na městskou ulici ve spolupráci s KAM. Vjezdy, chodníky, popelnice
- Zrušit parkování (6ks) na veřejném prostranství ulice
- Snížit výstavbu o jedno podlaží nebo počet bytů/obyvatel v řešeném území

Obecně RA doporučuje změnu podstaty náhledu na parametry území a práci s lokalitou. Vzhledem ke klasifikaci lokality jako zahradního města na příští projednání doporučujeme prezentaci společně s krajinářským architektem.

## **2. BD Na Svahu**

Dostavba historického domu – Na Svahu

### **Popis projektu - kontext**

Investor a architekt prezentovali záměr dostavby historického klasicistního domu v městské památkové zóně pro společné projednání vhodného rozsahu a formy rozšíření ve dvorním traktu.

### **RA konstatuje**

Architekt prezentoval návrh dvorní přístavby domu na Sokolovském náměstí, který vzešel z konzultací na NPÚ. Dále prezentoval i některé starší návrhy. Zvolený návrh úzké vysoké přístavby situované v těsné blízkosti stávajícího domu zarovnával objem domu a jeho dvorních křídel do uzavřenější kubické hmoty. Tento novotvar sice v dané lokalitě nepřekvapí, z hlediska využití však zhoršuje prosvětlení i možnost provětrání vlastního domu a jeho dvorního křídla. Kromě této varianty prezentoval architekt i některé starší členitější návrhy, které vytvářely přístavby nižší a dále v hloubce parcely. Tyto návrhy méně zastavují fasády stávajících staveb a nezhoršují tolik jejich obytnou funkci. Zároveň více odpovídají momentální potřebě, která vede klienta k samotnému záměru.

Z urbanistického hlediska charakter těchto starších návrhů i více odpovídá navazující lokalitě drobných, ale velice ceněných parcel, jejichž využití nutně vede k členitější zástavbě, která nevytváří pouze nové objemy, ale mezi nimi i rozmanité prostory pro jejich osvětlení a provětrání.

V rámci diskuse nebyla RA jednotná v názoru na formu rozšíření dostavby. Část RA preferovala kompaktnější variantu, přičemž pouze vyjádřila obavy v případě nadměrného použití prosklených prvků, které by mohly narušit charakter lokality. Část RA zastávala názor na umístění nižší přístavby, která by zachovala více členitý charakter otevřených dvorních fasád.

## **3. BD Baarova**

### **Popis projektu - kontext**

Projednání upraveného návrhu bytového domu v městské památkové zóně na základě doporučení RA

### **RA konstatuje**

Návrh dospěl do formy doplňující a podporující stávající vysokou kvalitu architektury bytových vil v území. RA požádala o doplnění detailů fasády a oplocení dle projednání.

**V Liberci  
dne:  
12. 4. 24**

**Zapsal:**

Ing. arch. Josef Smutný, předseda

**Ověřil:**

Ing. arch. M. Hlaváčková