



Zápis č. 40

z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 21. 10. 2021

Přítomní členové:	Ing. arch. Magdalena Hlaváčková, ing. arch. Jakub Cigler, Ing. arch. Jana Jand'ourková Medlíková
Přítomní ostatní:	Adam Lenert, Mgr. Jiří Šolc, R. Grafek, Ing. arch. Michal Rouha, paní Urbanová, Ing. arch. Jiří Jand'ourek
Omluveni:	

Program jednání:	<p>8:00 – 10:00 <i>OBHLÍDKA LOKALIT (týká se pouze členů RA)</i></p> <p>1) 10:00 – 10:45 DŮM S TERASAMI MOMENTURA 2) 10:45 – 11:15 NÁSTAVBA BD PALACHOVA GRAFEK</p> <p>11:15 – 11:45 <i>Administrativa</i></p>
Předmět jednání:	<p><u>1) DŮM S TERASAMI MOMENTURA</u></p> <p>Žádost Investor požádal RA o třetí opakované projednání změněného návrhu studie rodinného domu.</p> <p>Popis projektu Kvůli problematickým podmínkám pro umístění bytového domu/viladomu zejména s ohledem na přístup hasičů, šířky potřebné komunikace, parkování a dalších aspektů byl původně navržený viladům přepracován na objekt rodinného domu. Snížil se počet bytových jednotek a patrovost objektu. Objekt byl celkově snížen o patro, dostal jinou proporci a tvarosloví. Více byl posunut do samotného pozemku, čímž se uvolnilo více prostoru u veřejné části objektu. V horních partiích je pozemek stále otevřený až k domu, vytváří tak širší veřejný prostor domu/ulice. Dům je nyní navržen jako rodinný dům se třemi bytovými jednotkami a ateliérem. Má dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a jedno ustupující podlaží. Objekt je užší (směrem do strmého pozemku) a podlouhlejší (hlavně vůči veřejnému prostoru na severní straně). Dle dopravního specialisty investora stávající kapacita silnice pro rodinný dům vyhovuje a to i z hlediska požárně bezpečnostního, dostačující je i nově navržený prostor mezi domy v místě parkovacích stání.</p> <p>RA souhlasí s předloženým návrhem</p> <p>RA konstatuje Návrh byl dle doporučení RA upraven a je patrné, že po úpravách do území přináší větší prostorovou kvalitu. RA kvituje umístění stavby vůči ulici a rozšíření veřejného prostoru mezi protilehlými domy, celkově řešení veřejných prostranství shledává jako adekvátnější. Dle RA je přínosné i snížení domu o jedno patro, změna proporce a redukce objemu domu, díky čemuž se objekt měřítkově přibližuje domům v dané lokalitě. Návrh legislativně splňuje parametry pro RD se třemi bytovými jednotkami a ateliérem. Z prostorového a dispozičního řešení však není nadále jednoznačně prokazatelné, zda se jedná o rodinný nebo apartmánové bydlení.</p>

Diskutabilní zůstává také patrovost rodinného domu. „Rodinný dům“ může mít dle platné legislativy (Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území) nejvýše dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví. Sporné může být ustoupené podlaží versus podkroví a počet podzemních a nadzemních pater (dle odboru územního plánování). RA konstatuje, že obecná legislativa ani územní plán nedokáže ve svém měřítku pojmu všechny konkrétní případy v území, tedy ani ty, kdy je nutno dům z důvodu složité konfigurace terénu atypicky výškově osadit. RA v takovém případě spíše než označení jednotlivých pater za nadzemní nebo podzemní považuje za důležitější hmotu domu, která je v tomto případě jak směrem k ulici tak směrem do strmého svahu přiměřená.

RA doporučuje

- prověřit, zda stávající dopravní řešení je dostatečné, eventuální nové řešení konzultovat s KAM
- uzavřít plánovací smlouvu s městem
- v dalších stupních PD dodržet výšku domu (atiky) od upraveného terénu veřejné komunikace, tj. cca 5,8 a 6,5m.

2) NÁSTAVBA BD PALACHOVA GRAFEK

Žádost

Investor žádá RA o kladné obecné vyjádření k investičnímu záměru nástavby bytového domu jako „podpůrný prostředek“ nezávislého konzultačního grémia a poradní orgánu primátora města, rady města, určeného zastupitele a vedoucího odboru hlavního architekta pro další jednání s NPÚ. Architekt si je vědom neúplnosti předkládané dokumentace a nesplnění doporučení RA z červnového jednání RA. Investor chce s podporou RA zjistit předběžné stanovisko památkové péče k možnosti nástavby bytového domu, aniž by zbytečně vynaložil prostředky na zpracování kompletní studie. Studie dle Standardů výkonů ČKA bude zpracována následně a architekt se bude řídit předchozími doporučeními RA.

Popis projektu

Architekt v roce 2013 projednával záměr nástavby s NPÚ, který tento záměr zcela zavrhl. V roce 2019 byl záměr konzultován s KAM. Vedoucího odboru hlavního architekta upozornil na nový přístup památkové péče ke stavebním intervencím v prostoru památkových zón a možnost změny postoje NPÚ. Zároveň doporučil předložit záměr RA, neboť objekt se nachází v exponovaném umístění a tudíž spadá do její působnosti. V červnu 2020 byl záměr předložen v RA. RA souhlasila s předloženým záměrem s připomínkami. Z uvedených připomínek RA byla pouze ve spolupráci s KAM řešena problematika určení typu parcely z hlediska majetkoprávního a městotvorného. KAM požaduje řešit parcelu jako proluku a stavebně dokončit celý blok.

RA konstatuje

Dokumentace neobsahuje základní náležitosti dle standardů pro danou fázi pro kvalifikované posouzení konkrétního návrhu projektu/investičního záměru. Předloženy byly pouze vizualizace a zákresy nástavby do fotografií. RA nenašla výrazné změny mezi předkládanou dokumentací a dokumentací z června 2020. Připomínky z předchozího projednávání nebyly prověřeny.

RA opakovaně souhlasí s principem nástavby:

Z hlediska zástavby centrálního a intenzivního městského prostoru je nástavba urbanisticky přípustná. Dle RA je urbanisticky správný princip dostavby na

základě dorovnaní výšek. Jedná se o nábavbu dvou plnohodnotných pater navazujících na římsu sousedního objektu a jednoho ustupující podlaží, jehož výška nepřesahuje hmotu šikmé střechy sousedního objektu. Pro adekvátní posouzení je nutné v rámci studie doložit výškové řešení celého bloku. RA nedoporučuje pseudohistorizující řešení nábavby a přizpůsobení nábavby vzhledu stávajícího objektu. Nutno je ale v kompozičním řešení stávající objekt respektovat. Je žádoucí takové řešení, ze kterého bude zřejmé, která část objektu je historická a která představuje novodobou dostavbu.

V zásadní debatě ohledně určení principu zařazení parcely jako proluky nebo jako nároží se RA přiklonila k variantě zástavby do proluky. Daná proluka, především nezastavěná parcela sousedící s řešenou plochou 888/2 vytváří výrazný a negativní průhled do vnitřního dvora. Dostavba celé proluky by přispěla ke zkvalitnění prostoru v centrální části města.

RA nadále doporučuje

- Projednat projekt s dotčenými sousedy
- Doložit výškové řešení v rámci celého bloku
- Respektovat parcelaci jako objekt v proluce
- V materiálovém a kompozičním řešení respektovat stávající objekt
- Spolupracovat s KAM, viz doporučení níže

RA doporučuje KAM řešit vlastnictví zbytkového pozemku 878/1 a jeho roli v rámci uliční fronty tohoto bloku a vyřešit možnost stavebního dokončení celého bloku. Souběžně definovat rozměr vnitroblokové komunikace.

11:15 – 11:45 Administrativa

KAM informovala RA o připravovaných soutěžích KAM.

1. Papírové náměstí

- výsledkem soutěže bude urbanistická/územní studie, následná zakázka části řešeného území
- v současné době dochází k tvorbě zadání
- forma soutěže – dvoukolová veřejná, 1.kolo veřejný soutěžní dialog, 2.kolo 5 vyzvaných,
- v nezávislé části poroty Peter Gero
- v závislé části poroty za město Majda Hlaváčková

2. Horská

- souběžné řízení o návrh
- 3 vyzvané ateliéry

V Liberci dne: 21. 10. 2021	

Zapsal:	Ing. arch. Jana Jandourková Medlíková	Ověřil:	Ing. arch. Josef Smutný, předseda