



## Zápis č. 46

### z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 10. 6. 2022

<b>Přítomní členové:</b>	Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch. Jakub Cigler, MgA. Martin Kloda, Ing. arch. M. Hlaváčková, ing. arch. Jana Jandourková Medlíková
<b>Přítomní ostatní:</b>	Mgr. Jiří Šolc, Ing. arch. Jiří Jandourek, Adam Lenert, Ing. arch. O. Plašil, Ing. arch. Jan Mach, Ing. arch. Igor Nesterov, Ing. arch. O. Plašil, Mgr. J. Šolc, Mgr. P. Židek
<b>Omluveni:</b>	

<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 FUGNEROVA – MJOLK 2) 11:00 – 11:30 BD U POTŮČKU – ING. ARCH. O. PLAŠIL 3) 11:30 – 12:15 DŮM LILIOVÁ X ŘEZNICKÁ – ILEX SMUTNÝ <i>Administrativa</i></p>
<b>Předmět jednání:</b>	<p><b>1) <u>BD FÜGNEROVA – MJOLK</u></b></p> <p><b>Žádost</b> Posouzení architektonické studie bytového domu - Fügnerova</p> <p><b>Popis projektu - kontext</b> K projednání projektu se na žádost investora místo autora studie dostavil k projednání Ing. arch. Jan Mach ze společnosti Mjolk z důvodu znalosti místa a prvního projednání s RA Liberec, s tím, že bude vypracován nový projekt. Vzhledem k této situaci se hodnocení projektu zaměřilo na konzultaci a projednalo se místo budoucího záměru, jeho parametry a kapacity a dopravní řešení obsluhy nového objektu.</p> <p>Předložený návrh BD ve Fügnerově ulici se propojil dostavbou proluky v ulici Revoluční. Specifickou situaci vytváří slepá ulička, zásobovací komunikace pro obchodní dům Delta. Presentovaný objekt tuto uličku v majetku vlastníků OD Delta legitimizuje.</p> <p>Jedná se o významný a rozsáhlý projekt v centru města a z toho důvodu mu byla RA věnována patřičná pozornost, přestože Ing. arch. Jan Mach není autorem návrhu ani se neprokázal plnou mocí projekt prezentovat.</p> <p><b>RA nesouhlasí s předloženým návrhem</b></p> <p><b>RA konstatuje</b></p> <p>RA nehodnotila prezentovaný projekt a na základě debaty řešila pouze principy a parametry uvažovaného záměru. Kvalita předloženého návrhu je velice nízká a neobsahuje informace potřebné k vyhodnocení návrhu. Pro další projednání je třeba doložit zcela jinou úroveň prezentace. RA bude požadovat architektonicko-urbanistický návrh nejvyšší kvality podložený dostatečnými průzkumy a analýzami, a případně předběžnými stanovisky dotčených orgánů a především KAM Liberec.</p> <p>Zásadním problémem návrhu je dopravní obslužnost budoucího objektu. Návrh řeší přístup z ulice Fügnerova. Návrh neřeší komplexní dopravní situaci a není ve</p>

shodě se současnou ani předpokládanou situací, respektive plán mobility. Fügnerovu i Revoluční ulici bude extrémně dopravně zatěžovat. RA však považuje bydlení v centrální městské lokalitě za důležité a prioritní. Dopravní řešení se musí situaci přizpůsobit, je však možné, že omezí kapacity objektu či ovlivní jeho funkce. RA konstatuje, že v centrech evropských měst se staví objekty s minimálním, či dokonce žádným prostorem pro parkování.

Stávající návrh ukazuje kapacitu cca 80 bytů v různých velikostech od 28 do 130 m<sup>2</sup>. Významná část bytů, cca polovina, je kreslena jako byty, avšak označena jako ateliéry. Nutno konstatovat, že byt – ateliér má jiné parametry než klasický byt, avšak je možné predikovat velké zatížení místa budoucími obyvateli. Mimo jiné, tomuto množství zcela neodpovídá řešení parteru a řešení vjezdu do garáže se jeví zcela nevhodné. RA se bude v dalším projednání zabývat i zvolenými funkcemi, kapacitami v objektu a předpokládanou skladbou uživatelů.

Samostatným tématem konzultace bylo využití a definice stávající slepé obslužné uličky v majetku vlastníků OC Delta. Architekt musí do budoucna na základě debaty se sousedním vlastníkem a městem prověřit a definovat, zda se bude v návrhu chovat jako dům v proluce, nebo zda bude do budoucna respektovat původní uličku a nový objekt bude nárožní.

RA jednoznačně podporuje zástavbu, respektive dostavbu bloku pro vytváření kvalitního centra města a domnívá se, že realizace přinese do místa novou městskou kvalitu a eliminuje současné neduhy. Projekt však vyvolá zásadní debatu o obslužnosti místa samotného, respektive obou objektů jak ve Fügnerově, tak v Revoluční a bude mít dopady na řešení veřejného prostoru včetně infrastruktury.

Z hlediska zastavitelnosti se tak jedná o složitý případ a nelze postupovat běžnými metodami návrhu.

#### **RA doporučuje**

- Investor je povinen před zahájením procesu návrhu projednat další postup se zástupci města a jeho odbornými orgány. Projednat s KAM, odborem ÚP, zástupci města a odborem dopravy možné řešení dopravní obslužnosti a její kapacity a prověřit kapacity samotného objektu a dopady jeho provozu na okolí.
- Součástí zcela nové architektonické studie bude komplexní dopravní řešení se všemi dopady a zatížením v území projednané s KAM a odborem dopravy. Lze využít návrhu radního města Liberec a ověřit přístup z Moskevské do Fügnerovy, avšak ověřit i přístup z ulice Revoluční, vše ve spolupráci s městem.
- Součástí návrhu bude analýza širšího území
- Zahájit jednání s vlastníkem sousedního objektu v dialogu s městem a definovat stávající slepou uličku.
- Z hlediska objemu se jeví pozitivní snížit objekt o jedno podlaží s možným zvýšením konstrukční výšky patra.

## **2) BD U POTŮČKU**

### **Žádost**

Posouzení architektonické studie obytného domu

### **Popis projektu - kontext**

Architekt prezentuje záměr výstavby bytového domu v ulici U Potůčku v druhém vizuálně čitelném plánu od ulice Milady Horákové v těsném sousedství hřbitova Horní Růžodol a budoucí výstavby DB v ulici Žitná. Dopravní situaci komplikuje výrazné zúžení profilu ulice U Potůčku mezi stávajícími objekty u ulice Milady Horákové. Projekt se vykazuje maximálním využitím a tedy i množstvím bytů a tím ovlivněné kapacitě parkování.

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

#### **RA konstatuje**

RA konstatuje, že maximální využití je v souladu s UP a investor takovou kapacitu může nárokovat. V takovém případě pak musí návrh respektovat místo samotné a pevně definovat budoucí charakter lokality na hraně různých struktur.

Z hlediska půdorysného plánu není jasné umístění objektu na pozemku. Umístění nereflktuje ani sousední objekty ani uliční čáru. Tak vzniká nejasný a nedefinovaný předprostor objektu. V situaci pak chybí řešení peší komunikace v ulici U Potůčku a související návaznosti.

RA se zabývala charakterem lokality, střešní krajinou a výškou okolních objektů. V této souvislosti chybí v prezentaci situace širších vztahů. Charakter lokality určují dvou až třípodlažní objekty, nový záměr pět podlaží a jedno částečně uskočené. Vzhledem ke svému objemu nastaví záměr nová pravidla v lokalitě a ve stísněném prostoru je s návrhem domu včetně veřejného prostoru nutno pracovat více sofistikovaně a precizněji nastavit charakter v území a vazbu na terénní profil a ulici.

#### **RA doporučuje**

- Doložit situaci širších vztahů včetně připravovaného záměru v ulici Žitná a možného budoucího rozvoje v ulici U Potůčku směrem k ulici Kollárova.
- Doložit řešení veřejného prostoru od ulice Milady Horákové po východní hranu řešeného pozemku.
- Zvážit zapuštění domu více na vlastní pozemek.
- Projednat doloženou situaci s KAM, případně opakovaně s RA

### 3) DŮM LILIOVÁ X ŘEZNICKÁ

#### **Žádost**

Posouzení architektonické studie městského domu.  
Doporučení pro změnu UP.

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

RA již v únoru 2020 posuzovala na stejné parcele dostavbu nárožního objektu navrženého Ateliérem 4. Na parcele byl navržen sedmipodlažní parkovací dům s automatickým parkovacím systémem a s komerčním prostorem v parteru. Objekt půdorysně využíval plochy vymezené územním plánem, nesrozumitelné „fejkové“ fasády neodpovídaly obsahu domu. Návrh nevykazoval dostatečnou kvalitu architektury odpovídající dané části města a exkluzivité pozemku. RA nesouhlasila s předloženým návrhem a vznesla několik doporučení.

Nově předkládaný návrh od Ilex Architects vychází z doporučení RA k původnímu projektu, ale přistupuje k řešení zcela jiným způsobem.

Řešená proluka se nachází v MPZ (část B dotvářející charakter památkové zóny) na jihozápadním okraji klasicistního Filipova města, kde pravděpodobně již v původní zástavbě nebyl zřejmě kvůli svažitému terénu dodržen pravouhlý rastr. Na přelomu 19. a 20. století prošla tato část Filipova města významnou přestavbou a v současnosti se zástavba přibližuje spíše městskému bloku činžovních domů než drobnému měřítku a struktuře zahradního města. Vlastní parcela je navíc od původního Filipova města odtržena solitérní budovou firmy Knorr-Bremse z 60. let.

Na výškově komplikované nárožní parcele navrhli architekti městský dům s vlastním parkováním, obchodním parterem, kancelářskými plochami a bydlením a s pokorným ale současným vizuálem.

#### **RA souhlasí s předloženým návrhem a doporučuje změnu UP.**

#### **RA konstatuje**

Dostavba proluky formou městského domu vhodným způsobem intenzivně využívá stabilizované plochy v intravilánu, podporuje princip zahušťování a posiluje funkci bydlení v městském centru v souladu s cíli a zásadami rozvoje území města. Přestože současná legislativa kvůli oslunění neumožňuje ve všech nadzemních patrech domu umístit bydlení, lze díky chytrým dispozicím domu, které umožňují variabilní funkční využití, v případě nové legislativy snadno změnit kancelářské plochy na bydlení.

Architekti vzhledem k současným poměrům v území logicky nereagují na původní historickou parcelaci zahradního města a objekt koncipovali jako dokončení městského bloku 19. století. Zrovnoběžnění hran domu s hranami protější zástavby se odkazuje k zamýšlenému karteziánskému principu vedení ulic, navazuje na stávající ortogonální systém a umožňuje formovat kvalitní nároží a veřejný prostor. Ke kvalitě veřejného prostoru přispívá i navržené dopravní řešení bez parkovacích stání v ulici Liliové a maximalizace pěších komunikací, které umožňují obchodnímu parteru expandovat do ulice a obývat ji. Tímto situačním řešením se ale objekt dostává do stabilizované plochy veřejného prostranství tj. mimo územním plánem vymezenou funkční plochu SC pro dostavěný blok.

RA proto s velkou radostí doporučuje plošnou změnu UP, umožňující realizaci dostavby dle návrhu.

RA souhlasí i s navrženou výškou domu dle studie, která vychází z reakce na sklonitý terén v Řeznické ulici a z potřeby akcentovat nároží, a proto doporučuje i změnu regulačního kódu území z SC6 na SC7. Současný regulativ územního plánu SC6 sice umožňuje navrhnout sedmé zakončující podlaží, celková výška

	<p>objektu je ale omezena na 24 metrů (3m x 6 pater + bonus 6m na zakončující patro, nerovnost terénu a navýšení výšek pater). V tomto konkrétním případě bonus 6 metrů vzhledem k velkému terénnímu rozdílu a vhodnému navýšení světlých výšek v obchodním parteru ale i v ostatních podlažích na výšky pater sousedních objektů, není dostačující.</p> <p>RA dále doporučuje v ulici Liliové střešní římsou domu navázat na římsu sousedního objektu, zatímco v ulici Řeznické reagovat na sklonitý terén a římsami uskakovat.</p> <p>Zároveň RA doporučuje snížit výšku posledního ustupujícího obytného podlaží.</p> <p><b>RA oceňuje vysokou profesionální úroveň a kvalitu návrhu.</b></p>
<p><b>V Liberci dne: 10. 6. 2022</b></p>	

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