



# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

## Výbor pro územní plánování a dopravu

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

tel. 485 243 523

zapsala: Ing. Eva Krňanská

Liberec dne 22. 6. 2021

### 6. zasedání Výboru pro územní plánování a dopravu, statutárního města Liberec

#### **přítomní:**

Mgr. Petr Židek, MPA; Ing. Jaroslav Šrajec; Zdeněk Chmelík; Ing. Vít Kyzlink; Ondřej Makara; PhDr. Jaromír Baxa, Ph.D.; Ing. arch. Jana Jand'ourková Medlíková; Mgr. Jindřich Felcman Ph.D.; Ing. Jaroslav Mejstřík

#### **za Odbor územního plánování:**

Adam Lenert; Ing. Lenka Bedrníková

#### **Tajemník výboru:**

Ing. Eva Krňanská

#### **ověřovatel zápisu:**

Zdeněk Chmelík

#### **omluveni:**

Ing. Jiří Rutkovský; Mgr. Jan Marek

#### **hosté:**

Ing. arch. Ing. Jiří Jand'ourek; Ing. arch. Jiří Plašil; Ing. Jaroslav Zámečník, CSc.; Mgr. Jiří Šolc; Mgr. Lukáš Hýbner; Ing. arch. Zuzana Koňasová

#### **Návrh programu**

##### **1. Schválení programu – hlasování**

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu schvaluje navržený program.*

##### **2. Výběr ověřovatele zápisu – hlasování**

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu souhlasí, že ověřovatelem zápisu bude....*

##### **3. „Bytové domy na Žižkově“ – na vědomí (Odbor strategického rozvoje a dotací)**

*Zařazeno na základě žádosti člena výboru. Materiál bude představen na výboru a poté případně zaslán jednotlivým členům.*

##### **4. Manuál veřejných prostranství pro město Liberec – městské povrchy – hlasování (Ing. arch. Jiří Jand'ourek)**

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu doporučuje zastupitelstvu schválit předložený materiál.*

- 5. Zřízení fondu pro obnovu historicky cenných objektů v MPZ a MZIP – hlasování**  
(Ing. arch. Jiří Jand'ourek)

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu doporučuje zastupitelstvu zřídit nový dílčí fond Dotačního fondu SML - "Fond pro obnovu historicky cenných objektů v městské památkové zóně a městské zóně intenzivní péče".*

- 6. Přesun tramvajové zastávky Rybníček – na vědomí** (Ing. arch. Jiří Jand'ourek)

- 7. Plánovací smlouva – Viladomy, Doubská – hlasování** (Mgr. Lukáš Hýbner)

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu doporučuje zastupitelstvu schválit uzavření „Plánovací smlouvy“ dle přílohy č. 2 na stavbu „Viladomy Vesec, Doubská“.*

- 8. Plánovací smlouva – Obytná zóna u Slunečních lázní – hlasování** (Mgr. Lukáš Hýbner)

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu doporučuje zastupitelstvu schválit uzavření „Plánovací smlouvy“ dle přílohy č. 2 na stavbu „Obytná zóna U Slunečních lázní - Technická infrastruktura“.*

- 9. Dodatek č. 1 k plánovací smlouvě – Bosenská – hlasování** (Mgr. Lukáš Hýbner)

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu doporučuje zastupitelstvu schválit uzavření dodatku č. 1 dle přílohy č. 1 k plánovací smlouvě (č. 8/15/0002) ze dne 31. 3. 2015 na stavbu „Řadové domy Liberec, ul. Bosenská“.*

## **10. Různé**

---

### **1. Schválení programu – hlasování**

*Pan Židek navrhuje doplnit program o email k lokalitě Horská, body 6, 7, 8, 9 předřadit, kvůli účasti pana Šolce na jiné akci a následně o něm nechává hlasovat.*

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu schvaluje navržený program a souhlasí s doplněným bodem i předřazením bodů 6, 7, 8, 9.*

**Hlasování (pro – proti – zdržel se) (8 – 0 – 0) Návrh usnesení byl přijat**

### **2. Výběr ověřovatele zápisu – hlasování**

*Pan Židek navrhuje pana Chmelíka a nechává hlasovat.*

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu souhlasí, že ověřovatelem zápisu bude Zdeněk Chmelík.*

**Hlasování (pro – proti – zdržel se) (7 – 0 – 1) Návrh usnesení byl přijat**

### **3. (6) Přesun tramvajové zastávky Rybníček – na vědomí (Ing. arch. Jiří Jand'ourek)**

16:05 – přichází pan Makara

*Bod představuje pan Šolc:* jedná se o návrh přemístění stávající tramvajové zastávky „Rybníček“ do nové polohy mezi kulturním domem a OC Forum v rámci rekonstrukce tramvajové tratě v ulicích 1. Máje a Jánská.

*Pan Felcman:* Na základě čeho se má ta zastávka přesunovat?

*Pan Šolc:* Je to na základě dlouhodobé poptávky cestujících, aby byly zastávky v kratších intervalech.

*Pan Židek:* Jen bych doplnil, že má dojít k výstavbě parkovacího domu u krajského úřadu a jsou tam nějaké podmínky na docházková vzdálenost na MHD, což je další důvod k přesunu zastávky.

*Pan Felcman:* A máte nějaký podklad nebo vyhodnocení od dopravního podniku?

*Pan Šolc:* Neexistuje žádný oficiální dokument, jedná se pouze o dlouhodobé pozorování, sběr připomínek, apod.

*Pan Felcman:* Ta poptávka je na základě čeho? Vždyť u toho Fora nikdo nebydlí.

*Pan Šolc:* Není to nic proti ničemu, bude to přívětivější pro cestující.

*Pan Felcman:* Jaká bude kapacita parkovacího domu pro veřejnost/úředníky, apod.?

*Pan Šolc:* Plánovaným přesunem vycházíme vstříc krajskému úřadu.

*Pan Jand'ourek:* Je tam počítáno s docházkovou vzdáleností z okolí – hlavně pro plánovanou novou výstavbu na ulici 1. Máje, bude to mít využití.

*Pan Baxa:* Celé mi to připadá, že se řeší problém kraje a ne náš. Je možné doložit nějaký zájem cestujících? V jakém horizontu by měla vzniknout nová zastávka u finančního úřadu?

*Pan Šolc:* Záznamy o zájmu cestujících nejsou nijak evidovány. A v tuto chvíli tušíme, kdy zastávka vznikne, ale hlavně to musí schválit ZM v rozpočtu.

*Pan Baxa:* Bude to najednou? Ten posun zastávky a vybudování zastávky 1. Máje?

*Pan Šolc:* To určitě nebude.

*Pan Židek:* Můj osobní názor je, že se bavíme o horizontu 10 let.

...Další dotazy? Nejsou..

*Pan Židek nechává hlasovat, že materiál bude vzat na vědomí.*

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu bere na vědomí Přesun tramvajové zastávky Rybníček.*

**Hlasování (pro – proti – zdržel se) (8 – 1 – 0) Návrh usnesení byl přijat**

### **4. (7) Plánovací smlouva – Viladomy, Doubská – hlasování (Mgr. Lukáš Hýbner)**

*Bod představuje pan Šolc:* je to plánovací smlouva, kde je zakotven princip spolupráce na vybudování veřejné infrastruktury v té čtvrti (Vesec).

*Pan Felcman:* My s tím nebudeme souhlasit, budeme mít problém s tou částkou. Když se to přepočte, vychází to zhruba 20 000,- na byt, a to mi zkrátka přijde opravdu málo.

*Pan Židek:* Je důležité říct, že včera měla 1. zasedání pracovní skupina, která se zabývá tím, jak by mohly vypadat zásady pro novou výstavbu ve městě, kde se řeší i to, jak by měl být oceňován ten podíl na městské infrastruktuře, co by měli developeři platit městu, apod. Nejspíš k tomu bude ještě velká debata, do doby schválení tu máme institut plánovacích smluv.

*Pan Felcman:* Já jenom říkám, že ta plánovací smlouva není adekvátní tomu, jaká by měla být.

*Pan Hýbner:* Domluvili jsme se s investorem, že stav ulic v lokalitě (Doubská, Česká,..) je nevyhovující, proto by provedl opravu těchto komunikací za cca 3,5 mil. nad rámec plánovací smlouvy.

*Pan Felcman:* A bude tato informace součástí materiálu do ZM?

*Pan Hýbner:* To asi ne, ale poté to bude doplněno.

*Pan Zámečnik:* Výpočet vyšel ze zastavěné plochy? Zastavená plocha je přece půdorys a hrubá podlahová plocha jsou i podlaží..ten výpočet tedy nesedí.

*Pan Šolc:* Vycházeli jsme z technické zprávy, konzultovali jsme to s p. Jand'ourkem. Je těžké se řídit zásadami, které ještě neexistují.

...Další dotazy? Nejsou..

*Pan Židek čte návrh usnesení a nechává o něm hlasovat*

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu doporučuje zastupitelstvu schválit uzavření „Plánovací smlouvy“ dle přílohy č. 2 na stavbu „Viladomy Vesec, Doubská“.*

**Hlasování (pro – proti – zdržel se) (7 – 1 – 1) Návrh usnesení byl přijat**

#### **5. (8) „Plánovací smlouva – Obytná zóna u Slunečních lázní – hlasování (Mgr. Lukáš Hýbner)**

*Bod představuje pan Šolc:* tady je to jednodušší v tom, že tam zatím nejsou územka na ty jednotlivé rodinné domy, v rámci předmětné stavby dojde k vybudování nové komunikace, odvodnění, veřejného osvětlení, nových stání pro odpadní kontejnery a realizace sadových úprav.

...Dotazy? Nejsou..

*Pan Židek čte návrh usnesení a nechává o něm hlasovat*

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu doporučuje zastupitelstvu schválit uzavření „Plánovací smlouvy“ dle přílohy č. 2 na stavbu „Obytná zóna U Slunečních lázní -Technická infrastruktura“.*

**Hlasování (pro – proti – zdržel se) (8 – 0 – 1) Návrh usnesení byl přijat**

#### **6. Nesouhlas s navrhovanou změnou územního plánu Liberec – Ruprechtice „Vila park Horská“ na základě zaslání emailu od pana Risse.**

*Pan Židek předčítá email a prosí pana Šolce o doplnění, o co se jedná.*

*Pan Šolc vysvětluje, o jaké pozemky se jedná. Dále říká, že tam vznikla ÚS. S investorem jsem mluvil jednou, předpokládám, že ÚS se propsala do nového ÚP.*

*Pan Židek:* Je dobré, abychom jako zastupitelé věděli, o co jde.

*Pan Zámečník:* Je to asi 60 námitek, ke kterým je třeba přihlédnout. Já mám zítra schůzku s panem architektem Plašilem a odborem ÚP. Máme před sebou plánovací smlouvu, měli bychom tam budovat vodovod a kanalizaci. Musím zjistit v jaké fázi je ta projektová dokumentace.

*Pan Židek:* To je spíše otázka na pana Plašila..Jak se v těchto věcech postupuje? Developer připravuje výstavbu na základě toho, že tam je územní plán, připravuje studii, která se dává do ÚP a pokud je územní studie vložena, tak ji přebere i nový územní plán? Jaký je ten postup?

*Pan Lenert:* Já to zkusím vysvětlit za pořizovatele a pan Plašil mě dyšták doplní. Za nás je ÚS vložena. Našli jsme tam nějaký konsenzus, kde výška zástavby je 10 m. Studie bude platná pořád – tedy pokud její platnost budeme prodlužovat a já nevidím důvod, proč bychom ji neprodloužili. Investor této lokality tady byl před cca 3 týdny a ukazoval nám co má zatím připraveno a bylo to v souladu s tou studií. V novém ÚP vypadla ta podmínka ÚS, protože už je zpracovaná a evidovaná. Investorovi jsme říkali, že v zájmu uklidnění všech stran by bylo vhodné, aby se co nejdříve podepsala plánovací smlouva, která zajistí ty výšky, byť se to standardně nedělá. Lidé se ptají, kde je ta jistota, že magistrát nezmění tu studii, tak já za naše oddělení mohu garantovat, že jsme nikdy žádnou studii nevložili, aniž bychom jí projednali (zákon neříká projednání, ale prezentace) tedy veřejně představili a veřejnost se k tomu vždy mohla vyjádřit.

*Pan Plašil:* Já bych doplnil, jakým způsobem lze upravovat územní plán. Od toho se dělá nový územní plán, když už nevyhovují ty stávající podmínky, tak nový ÚP stanoví podmínky nové – v tomto případě přesnější. Když se podíváme na výřez z platného ÚP, tak podél ulice Horská je BM, kde

v platném územním plánu nejsou stanoveny žádné bližší prostorové regulace a ta výška není omezená. Mohly by tam být klidně 8 podlažní budovy. Proto jsou v novém ÚP prostorové regulativy, kam jsme v této lokalitě dali nejdříve 3 NP, ale s postupným vývojem území jsme ji zvýšili na 4 NP. Souběžně jsem vypracoval i ÚS Horská. Při projednání v RA jsme dostali podnět, že podél ulice Horská by měla být zástavba navýšena kódem 4, protože to je prostor, který si to zaslouží a odpovídá to i domům na protější straně ulice. Dělit tu samotnou plochu na menší plošky je nesmyslné a nedělá se to, v tu chvíli by se jednalo spíše o regulační plán. Teoreticky by celá ta zástavba na této ploše mohla být 4 NP (18 m), ale pořád tu je vložena ÚS, která má svoji právní jistotu a v ÚS je ta zástavba výškově diferencovaná. Pan Riss plaší lidi něčím, co vůbec nehrozí. Právní jistoty jsou zajištěny právě ÚS.

*Pan Zámečník:* Já bych chtěl vědět jenom obecně..každá ÚS, která je do dneška vložena se přepisuje do nového územního plánu?

*Pan Plašíl:* Ano.

*Pan Zámečník:* Jak se bude postupovat s tou plánovací smlouvou?

*Pan Šolc:* Je to několik schůzek s investorem, potřebujeme vyšší stupeň projektové dokumentace, aby tam už byly nějaké detaily. V normálních plánovacích smlouvách nedáváme výšku, ale aby byli občané v klidu, můžeme tam explicitně uvést výšku jednotlivých objektů.

*Pan Jand'ourek:* Já myslím, že obyvatelé vycházejí se současné situace kolem Ekoflóry, kde se překročila výška. Je tam nějaký faktický stav, který neodpovídá povolenému projektu. Já ty obyvatele chápu, že mají strach.

*Pan Židek:* Takže jsme se domluvili na to, že to bude „pojištěné“ na dvou místech – plánovací smlouvou a územní studií...to asi není nic proti ničemu.

## **7. (9) Dodatek č. 1 k plánovací smlouvě – Bosenská – hlasování (Mgr. Lukáš Hýbner)**

*Bod představuje pan Šolc:* Jedná se o administrativní dodatek staré plánovací smlouvy, investor nestihl závazky naplnit včas a chce prodloužit termín.

...Dotazy? Nejsou..

*Pan Židek čte návrh usnesení a nechává o něm hlasovat*

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu doporučuje zastupitelstvu schválit uzavření dodatku č. 1 dle přílohy č. 1 k plánovací smlouvě (č. 8/15/0002) ze dne 31. 3. 2015 na stavbu „Řadové domy Liberec, ul. Bosenská“.*

**Hlasování (pro – proti – zdržel se) (8 – 0 – 1) Návrh usnesení byl přijat**

## **8. (3) „Bytové domy na Žižkově“ – na vědomí (Odbor strategického rozvoje a dotací)**

*Bod představuje paní Maturová:* Výstavba bytových jednotek v lokalitě „Na Žižkově“ je rozdělena na dvě etapy. Ohraničení etap znázorněno v prezentaci, kdy II. etapa je ve fázi studie, kterou připravuje KAM v čele s panem Jand'ourkem.

*Pan Jand'ourek:* Snažili jsme se to přizpůsobit tomu terénu tam, který je celkem svažité.

*Paní Maturová* ukazuje vizualizaci I. etapy, která je v tuto chvíli připravena na realizaci. Jednotlivé části navazují na terén. Celkem se v objektu nachází 4 – 5 podlaží, kde vždy jedno je podzemní. Nejvyšší podlaží jsou ustoupená.

*Paní Maturová detailněji popisuje materiálové řešení výstavby. Dále doplňuje, že na projektu bylo spolupracováno s KAM, ale i s odborem správy veřejného majetku. Vysvětluje, že se jedná o sociální bydlení, který je začleněn do strategického rámce IPRÚ (Integrovaný plán rozvoje území aglomerace Liberec – Jablonec nad Nisou), konkrétně se jedná o strategický cíl „Sociální soudržnost a péče o zdraví“. Výstavbou v I. etapě vznikne 49 bytových jednotek (velikosti 1kk – 4kk). Dále vysvětluje, že z celkové plochy bytů včetně kóji se počítá dotace.*

*Pan Felcman se dotazuje na čerpání peněz z IPRÚ a na parkovací dům u krajského úřadu.*

*Pan Kyzlink:* Kdy by se mohlo začít s výstavbou?

*Paní Maturová:* Na konci roku by mělo být vysoutěženo.

*Pan Felcman:* Máte zprávy i z jiných měst, kde jim dotace nestačily?

*Paní Maturová:* My jsme tady v průměru obvyklých cen. Je to historické centrum města..Dotace je kompenzace toho nájemného na 25 let není to cena za 1 m<sup>2</sup> výstavby.

...Dotazy? Nejsou..

## **9. (4) Manuál veřejných prostranství pro město Liberec – městské povrchy – hlasování (Ing. arch. Jiří Jand'ourek)**

*Bod představuje pan Jand'ourek.* V manuálu je město rozděleno na části, snažili jsme se to udělat komfortně, jako příručku, aby to i pro projektanty bylo pohodlné.

*Paní Koňasová:* V ostatních městech jsou s takovými materiály dobré zkušenosti. My chceme podpořit charakter a jedinečnosti města Liberec, kde jdeme od obecného až po detaily, nastavujeme hierarchii. Tento materiál bude sloužit jako podklad strategie a plánování, jako podklad při vytváření veřejných prostranství a jako nástroj posuzování.

*Pan Šrajec:* Proč jsou v tom manuálu obrázky z ciziny?

*Pan Jand'ourek:* Jsou to naše fotky, pořízené našimi fotoaparáty, protože použití cizích fotek je problematické.

*Pan Šrajec:* Takže taková místa u nás v ČR neexistují?

*Pan Jand'ourek:* Je to tak půl na půl.

*Pan Šrajec:* Takže to bude drahé.

*Pan Jand'ourek:* Jde o příklady dobré praxe, nemusí se vždy používat ty nejdražší materiály. Je to diferencované podle toho, v jaké části města se nacházíme, v centru to bude jiné, než na sídlištích.

*Pan Židek:* Tento přístup je správným směrem. Používání kvalitních materiálů může podtrhnout krásu města jako takového. Je důležité, aby probíhala nějaká kontrola, aby to mělo nějaký smysl. Manuál v historické části města má určitě svůj význam.

*Pan Felcman:* Jak budou instruovány technické služby, které by pak případně místa opravovaly a udržovaly? A jak zajistíte, aby se tím řídil i stavební úřad?

*Pan Jand'ourek:* pokud jde o kontrolu SÚ, tak všechny projekty v Liberci jdou přes nás. Intenzivně jsme manuál probírali s odborem p. Hýbnera. V rámci drobných oprav by mělo být podle zákona – tj. podle manuálu. Nemělo by se stávat, aby se díra zalila asfaltem, ale měly by se respektovat původní materiály.

*Pan Židek:* Technické služby by se měly chovat podle tohoto manuálu.

*Paní Koňasová:* Pokud si nevědí rady, mohou nám zavolat a my to s nimi probereme. Nabídneme jim spolupráci.

*Pan Jand'ourek:* Spolupracoval na tom s námi i pan Kračun.

*Pan Chmelík:* Kolik prací bude prováděno mimo technické služby (př. TSML nemají kameníky)? Jak v tom figuruje p. Kračun – nebude kvůli tomu chtít navýšit rozpočet pro TSML? Víme už, o kolik peněz dráž vyjde ta oprava podle toho manuálu?

*Pan Šolc:* V současné době nelze vyčíslit kolik prací bude zadáváno mimo TSML, protože není znám rozsah těchto oprav, ale část prací určitě bude muset být zadávána mimo.

*Pan Židek:* Ten projekt by se musel rozdělit na dvě části. Jedna ulice – Klášterní byla upravena podle tohoto manuálu a bylo to cca o 30% dražší.

*Pan Jand'ourek* odpovídá z vlastního pohledu..Ta udržitelnost použitých materiálů by měla snížit četnost těch oprav, takže rozpočet by měl být zachován.

...pokračuje diskuze mezi p. Chmelíkem a p. Jand'ourkem..

...Dotazy? Nejsou..

*Pan Židek čte návrh usnesení a nechává o něm hlasovat*

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu doporučuje zastupitelstvu schválit předložený materiál.*

**Hlasování (pro – proti – zdržel se) (8 – 0 – 0) Návrh usnesení byl přijat**

## **10. (5) Zřízení fondu pro obnovu historicky cenných objektů v MPZ a MZIP – hlasování (Ing. arch. Jiří Jand'ourek)**

*Bod představuje p. Koňasová:* Vznik nového městského fondu pro obnovu historicky cenných objektů v městské památkové zóně – MPZ a městské zóně intenzivní péče – MZIP v Liberci je iniciační a motivační nástroj města pro podporu kvalitních rekonstrukcí staveb. Dotace bude směřována jako parciální náhrada nákladů, spojených se zachováním a obnovou autentických a historických prvků na rekonstruovaných objektech. Lidé nám volají a dotazují se na to, jak mají budovy opravit.

*Pan Felcman:* Jaké je procento těch dotazů, že se tím chtějí lidé zabývat?

*Pan Jand'ourek:* Ta motivace je velká a je o to velký zájem.

*Pan Felcman:* Netýká se to interiéru nebo třeba fasády do vnitrobloku?

*Paní Koňasová:* Interiéry ne, ale fasády jsou řešeny všechny.

*Pan Felcman:* Bylo by lepší to omezit pouze na čelní fasády.

*Paní Koňasová:* Mělo by to být řešeno komplexně, ale k jednotlivým záměrům bude přistupováno individuálně.

...Dotazy? Nejsou..

*Pan Židek čte návrh usnesení a nechává o něm hlasovat*

*Návrh usnesení: Výbor pro územní plánování a dopravu doporučuje zastupitelstvu zřídit nový dílčí fond Dotačního fondu SML - "Fond pro obnovu historicky cenných objektů v městské památkové zóně a městské zóně intenzivní péče".*

**Hlasování (pro – proti – zdržel se) (8 – 0 – 0) Návrh usnesení byl přijat**

## **11. Různé**

17:35 pan Židek ukončuje výbor

.....  
Ověřovatel zápisu Zdeněk Chmelík

.....  
Předseda Výboru Mgr. Petr Židek, MPA

.....  
Tajemník Výboru Ing. Eva Krňanská