



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

10. zasedání zastupitelstva města dne: 25.11.2021

Bod pořadu jednání: 25

Návrh odpovědi na písemnost adresovanou radním a zastupitelům statutárního města Liberec

Stručný obsah: Odbor správy veřejného majetku obdržel dne 21. 10. 2021 dopis od společnosti ALIBE, a. s., týkající se stavební akce „OD Korint Rochlice“, kdy v rámci předmětné plánované stavby má dojít mimo jiné i ke spolupráci mezi společnostmi ALIBE, a. s., a statutárním městem Liberec v podobě revitalizace okolí OD Korint a vytvoření nových parkovacích míst. Předmětem korespondence je mimo jiné žádost o vytvoření pracovní skupiny pro řešení problematiky týkající se předmětné stavby.

MML, Odbor správy veřejného majetku

Zpracoval: Junová Jana - pracovník odboru správy veřejného majetku

Schválil: Hýbner Lukáš, Mgr. - vedoucí odboru správy veřejného majetku

Projednáno: na 23. RM dne 15. 11. 2021

**Projednat ve
výboru ZM:** Výbor pro územní plánování a dopravu

Předkládá: Šolc Jiří, Mgr. v. r. - náměstek primátora pro technickou správu města a informační technologie

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

odpověď na písemnost ve znění přílohy č. 2

ukládá

zajistit odeslání odpovědi na písemnost na adresu sídla společnosti ALIBE, a.s.

P: Šolc Jiří, Mgr. - náměstek primátora pro technickou správu města a informační technologie

T: 31.12.2021

Důvodová zpráva:

Odbor správy veřejného majetku obdržel dne 21. 10. 2021 dopis (příloha č. 1) od společnosti ALIBE a.s. týkající se stavební akce „OD Korint Rochlice“, kdy v rámci předmětné plánované stavby má dojít mimo jiné i ke spolupráci mezi společnostmi ALIBE, a. s. a statutárním městem Liberec v podobě revitalizace okolí OD Korint a vytvoření nových parkovacích míst. Předmětem korespondence je mimo jiné žádost o vytvoření pracovní skupiny pro řešení problematiky týkající se předmětné stavby.

Odbor správy veřejné majetku obdržel dne 4. 2. 2021 žádost o vyhotovení plánovací smlouvy, která se týká stavby „OD Korint - Rochlice“. V rámci předmětné stavby má dojít k přestavbě stávajícího obchodního domu Korint a úpravě stávající infraskruktury okolí předmětného obchodního domu, která zahrnuje úpravu stávajícího parkoviště, vybudování nových parkovacích míst a rekonstrukci výstupní a nástupní autobusové zastávky. Investorem předmětné stavby má být společnost ALIBE, a.s. IČ 25728814, se sídlem Broumovská 843/11, 460 06 Liberec.

Pro realizaci výše uvedeného je potřeba provést majetkoprávní operaci, kdy předmětem operace měly být pozemky p. p. č. 1429/3, p. p. č. 1429/283 a p. p. č. 1429/289, k. ú. Rochlice u Liberce ve vlastnictví statutárního města Liberec. Předmětné pozemky měly být dle geometrického plánu rozděleny a jejich části následně předány do vlastnictví společnosti ALIBE, a.s.. Hodnota předmětných pozemků by po rozdělení činila dle znaleckého posudku 3.480.000,- Kč. Dle plánovací smlouvy neměla být předmětná částka uhrazena městu Liberec, ale měla být proinvestována právě do okolní infrastruktury obchodního domu, dle požadavků města Liberec. V případě, že by náklady na předmětnou rekultivaci okolí byly nižší než uvedená částka, rozdíl měl být městu Liberec uhrazen jako peněžitý dar. Předmětná majetkoprávní operace byla předložena odborem majetkové správy pracovní skupině, kde byla i následně zamítnuta, tudíž v podpisu plánovací smlouvy nelze dále postupovat.

Předmětná plánovací smlouva dále pojednává o finančním příspěvku ze strany investora ve výši 1.520.000,- Kč.

Společnost ALIBE, a. s. má i nadále zájem uzavřít se statutárním městem Liberec plánovací smlouvu a navázat budoucí spolupráci, a proto bylo město formou korespondence požádáno o vytvoření pracovní skupiny, která by se spoluprací se společností ALIBE zabývala a města Liberec zabývala.

V souladu se směrnici č. 4 T - spisový a skartační řád, přílohou č. 5 - Postup vyřizování korespondence adresované Radě města Liberec a Zastupitelstvu města Liberec je předmět korespondence předložen jako bod na schůzi RM s návrhem řešení pro projednání korespondence v ZM - návrhem odpovědi.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Písemnost

Příloha č. 2 - Odpověď na písemnost

Radní města Liberce a zastupitelé města Liberce

Statutární město Liberec

Nám. Dr.E.Beneše 1/1

460 01 Liberec 1 – Staré město



V Liberci dne 20.10.2021

Věc: Parkoviště a úprava veřejného prostranství Broumovská a Stavební úpravy obj. OD Korint Broumovská

Vážení členové rady města Liberce, vážení zastupitelé města Liberce, rád bych Vás touto cestou informoval o zamýšleném záměru společnosti ALIBE, a.s. provedení „Stavebních úprav obj. OD Korint Broumovská“.

Společnost ALIBE je vlastníkem nemovitosti OD Korint Broumovská. Koncem roku 2020 jsme zahájili přípravné práce na projektu provedení stavebních úprav objektu OD Korint na objekt k bydlení se 139 bytovými jednotkami (1kk až 5kk) od 1NP do 7NP a umístěním obchodu s potravinami o velikosti 1300 m² v 1NP. Parkování by bylo zajištěno částečně uvnitř objektu v 1PP a výstavbou podzemního dvoupodlažního parkoviště za stávajícím objektem na pozemcích ve vlastnictví SML. Parkoviště pro obchod by vzniklo nově na části střechy budovaného podzemního parkoviště (příloha č. 5).

Projekt jsme začátkem roku 2021 představili na společné schůzce panu primátorovi Ing. Jaroslavu Zámečnickovi CSc., panu Mgr. Jiřímu Šolcovi, a panu Ing. arch. Jiřímu Jand'ourkovi z KAM. Dne 3.2.2021 jsme požádali o uzavření plánovací smlouvy a následně dle pokynů KAM představili projekt architektonické komisi. Po zahrnutí projednaných připomínek v červnu 2021 a odsouhlasení finální podoby projektu Ing. arch. Jand'ourkem, panem primátorem Ing. Jaroslavem Zámečnickem a panem Mgr. Jiřím Šolcem na společném jednání ze dne 23.6.2021 jsme zahájili intenzivní práce na projektové dokumentaci pro stavební povolení a přípravě podkladů pro radu města a zastupitelstvo města.

Nyní, ale máme vážnou obavu, že by projekt, na kterém intenzivně již téměř rok pracujeme, mohl být odmítnut, a to i bez projednání rady města a zastupiteli města Liberce. K této obavě nás vede náhlá změna názoru pana primátora a jeho vyjádření nesouhlasu s prodejem pozemků města (ze dne 4.10.2021) potřebných pro vybudování podzemního parkoviště (příloha č. 2, 3, 5). Vzhledem k tomu, že se nejedná pouze o stavební úpravy obj. OD Korint, který je ve vlastnictví ALIBE, ale zároveň byla městu Liberec nabídnuta spolupráce na revitalizaci okolních ploch v blízkosti OD Korint a základní školy Broumovská a vytvoření 22 nových parkovacích míst pro potřeby sídliště, žádáme Vás o vytvoření pracovní skupiny, která by se spoluprací ALIBE a města Liberec zabývala.



MĚSTO LIBEREC
MĚSTA LIBEREC
2021
Zpracov:
Jed. znak:

Nabízíme městu Liberec následující spolupráci na revitalizaci okolních ploch v blízkosti OD Korint a základní školy Broumovská.:

I. Investice ALIBE do veřejného prostoru

1. Společnost ALIBE odkoupí od města Liberec pozemky p.č. 1429/424, 1429/425, 1429/426, 1429/427 (příloha č. 2) pro výstavbu parkovacího domu za OD Korint v ceně 3.480.000,- Kč dle znaleckého posudku zhotoveného Ing. Petrem Horákem ze dne 30.8.2021 (příloha č. 3).
2. ALIBE vybuduje na pozemcích města Liberce 22 nových parkovacích stání, která budou veřejná a nahradí tak plochy, které sice nejsou určeny pro parkování, ale jsou tak obyvateli okolních panelových domů využívány (20 míst).
22 nových parkovacích stání vybuduje:
 - a. ve slepém rameni ul. Broumovská za OD Korint 5 + 6 míst,
 - b. naproti stávajícímu parkovišti mezi školou a OD Korint, přes ulici Broumovská 5 míst,
 - c. rozšířením stávajícího veřejného parkoviště mezi OD Korint a základní školou 6 míst.
3. ALIBE ve spolupráci s KAM zpracuje projekt „Parkoviště a úprava veřejného prostranství Broumovská“ pro SP, který bude zahrnovat:
 - a. Vybudování 22 shora uvedených parkovacích stání a rekonstrukci stávajícího parkoviště mezi OD Korint a základní školou.
 - b. Úpravu veřejného prostoru mezi OD Korint a základní školou.
4. ALIBE bude stavebníkem projektu „Parkoviště a úprava veřejného prostranství Broumovská“

II. Financování projektu „Parkoviště a úprava veřejného prostranství Broumovská“

Pro určení celkové výše vynaložených nákladů na realizaci stavby vycházíme z odborného odhadu a zkušeností z realizace podobných staveb v Liberci Ing. arch. Jiřího Jandourka (KAM) a zaslané finanční úvahy od MgA. Marie Vondrákové (KAM), úvaha je přílohou č. 1.

Náklady:

- Rekonstrukce stávajícího a rozšíření parkoviště mezi OD Korint a základní školou (cca 840 m²).
Cena 5000,- x 840 = 4.200.000,-Kč
- Nová podélná parkovací stání při ulici (celkem 16 stání) a chodníky (cca 320 m²).
Cena 5000,- x 320 = 1.600.000,-Kč
- Úpravy veřejného prostranství v rozsahu:
bourací práce – cena 1.000.000,-Kč
nové plochy (mlatová plocha, velkoformátová betonová dlažba na celé ploše, schody, rampy, odvodnění, ...) – cena 2.000.000,-Kč
veřejné osvětlení – cena 500.000,-Kč
- Projektové a inženýrské práce
Cena 930.000,-Kč

Odhadované náklady celkem 10.230.000,-Kč

Stavba bude realizována částečně z vlastních zdrojů investora v celkové výši 6.750.000,-Kč a částečně z ceny pozemků, které ALIBE odkoupí od města v hodnotě 3.480.000,-Kč. Investor odkoupí od města Liberec pozemky za OD Korint pro výstavbu parkovacího domu a jejich hodnotu 3.480.000,-Kč započte oproti nákladům na výstavbu „Parkoviště a úprava veřejného prostranství Broumovská“.

Realizace projektu bude provedena do 3 let od nabytí SP právní moci na stavbu „Parkoviště a úprava veřejného prostranství Broumovská“ a SP na „Stavební úpravy obj. OD Korint Broumovská“, pokud nevzniknou překážky bránící realizaci obou staveb, v takovém případě bude termín dokončení posunut o nezbytně nutnou dobu. Kolaudace obou staveb bude plánována současně.

III.

Podíl města na financování a realizaci projektu „Parkoviště a úprava veřejného prostranství Broumovská“

Město Liberec na vlastní náklady zrealizuje 1 fázi projektu dle přílohy č. 1. a následně z druhé fáze provede výsadbu zeleně a instalaci hracích a pohybových prvků na veřejném prostranství mezi OD Korint a základní školou.

IV.

Přínos pro SML a jeho obyvatele

Realizací tohoto projektu město získá darem provedení zmíněných investic soukromým investorem do veřejného prostoru a parkovišť na sídlišti Broumovská v hodnotě cca 10,5 milionů Kč. Pro obyvatele sídliště bude po letech upraven prostor mezi základní školou a v současné době chátrajícím Brownfield OD Korint. Bude opraveno stávající parkoviště před školou a bude vybudováno 22 nových parkovacích stání. Dále po dokončení stavebních úprav obj. OD Korint vznikne nový obchod s potravinami pro spádovou oblast 19tis. lidí a v neposlední řadě vznikne krásné bydlení pro všechny věkové kategorie (příloha č. 4).

V.

Varianta č. 2

Pokud se jako zástupci SML rozhodnete nepodpořit prodej pozemků uvedených ve ZP (příloha č. 3 a č. 2), společnost ALIBE i tak provede stavební úpravy obj. OD Korint, protože máme za to, že si toto místo zaslouží větší pozornost, než mu byla doposud věnována. Avšak úpravy budou provedeny v rozsahu varianty 2 (příloha č. 6), k čemuž nebudeme potřebovat odkoupit pozemky SML. Bohužel tím by sídliště nezískalo obchod s potravinami, protože k němu by tak nevzniklo dostatek parkovacích stání a odstoupili bychom od uvažované spolupráce na revitalizaci okolních ploch včetně výstavby 22 nových parkovacích stání, tím město přijde o dar v hodnotě cca 10,5 milionů korunčeských.

V případě Vašeho zájmu o shora uvedenou spolupráci jsme Vám k dispozici a rádi Vás s projektem blíže seznámíme.

Přílohy (předáno 1 x v tištěné podobě, 1 x v elektronické na USB):

Příloha č. 1 - Finanční úvaha o realizaci úprav veřejného prostoru na Broumovské (KAM)

Příloha č. 2 - Geometrický plán č. 2722-203_2021

Příloha č. 3 - Ocenění pozemků č. 43_08_2021 ze dne 30.8.2021

Příloha č. 4 - Stávající stav a vizualizace varianty č. 1

Příloha č. 5 - Liberec_BD_Broumovska_SITUACE_var.1

Příloha č. 6 - Liberec_BD_Broumovská_SITUACE_var.2

S účtou

Ing. Lukáš Mourek

Člen představenstva

ALIBE, a.s.

IČ: 25728814, Broumovská 843/11, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec

E-mail.: lmourek@centrum.cz

Příloha č. 1

Finanční úvaha o realizaci úprav veřejného prostoru na Broumovské (KAM)

Fáze 1

- realizace podzim 2021 – jaro 2022
- financováno z Participativního rozpočtu – 800 tis. Kč (případně z PR 2022)
- bourací práce
- nové mlatové plochy,
- výsadba 5x Ulmus Triumph, 1x Aesculus hippocastanum, trvalkový záhon
- dřevěná pobyťová mola
- veřejné pítko
- cyklo stojany
- odpadkové koše

Fáze 2

- realizace soukromý investor (dle PD KAM)
- bourací práce – 1 000 000 Kč
- nové povrchy (mlatová plocha, velkoformátová betonová dlažba na celé ploše, schody, rampy, odvodnění,) - 2 000 000 Kč
- výsadba – 22x Ulmus Triumph, trvalkové záhony – 500 000 Kč
- VO – veřejné osvětlení – 2x svítidla, zemní svítidla – 500 000 Kč
- Hrací a pobyťové prvky – dřevěné pobyťové lavice, stojany na kola, odpadkové koše, prvky pro skate a odrážedla, ...) – 2 000 000 Kč



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Odbor správy veřejného majetku

náměstí Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

ALIBE, a.s.
Broumovská 843/11,
46 06 Liberec

Váš dopis značky / ze dne

Naše značka
CJ MML

Vyřizuje / telefon
/

V Liberci dne

Počet listů 1

Počet příloh

Počet listů příloh

Věc: Parkoviště a úprava veřejného prostranství Broumovská a Stavební úpravy obj. OD Korint Broumovská

Dobrý den,

Odbor správy veřejného majetku obdržel dne 21. 10. 2021 Váš dopis týkající se stavební akce „OD Korint Rochlice“, kdy v rámci předmětné plánované stavby má dojít mimo jiné i ke spolupráci mezi společností ALIBE, a. s. a statutárním městem Liberec v podobě revitalizace okolí OD Korint a vytvoření nových parkovacích míst.

Vámi zmíněné obavy chápeme a velmi citlivě je také vnímáme. Rádi bychom Vás ujistili, že realizace Vašeho stavebního záměru spočívající v revitalizaci okolí obchodního domu, je rovněž v zájmu města Liberec, a proto Vám nabízíme naši součinnost pro aktivní řešení dané situace.

Vaši žádost pro vytvoření pracovní skupiny přijímáme a navrhujeme tímto uskutečnit osobní schůzku za účasti Ing. Jaroslava Zámečnicka, primátora statutárního města Liberec, Mgr. Jiřího Šolce, náměstka primátora pro technickou správu města a informační technologie, zástupce strany ANO, zástupce odboru kanceláře hlavního architekta města a zástupce odboru územního plánování. Máme i nadále zájem i snahu projekt posouvat vpřed a aktivně s Vaší stranou spolupracovat.

S pozdravem,

Mgr. Lukáš Hýbner
vedoucí odboru správy veřejného majetku

Příloha č. 1

From: Zámečník Jaroslav [<mailto:zamecnik.jaroslav@magistrat.liberec.cz>]

Sent: Sunday, November 14, 2021 2:26 PM

To: Hron Michal; Karban Zbyněk; Ivan Langr; louckova.radka@magistrat.liberec.cz; Petra Břeňová; Pohanka Lukáš; Pracharova Sarka; Solc Jiri; Vavra Marek; Židek Mgr.

Cc: Hýbner Lukáš; Jand'ourek Jiří; Vondráková Marie

Subject: bod 65 RM - návrh odpovědi - Bytový dům KORINT Broumovská

Ahoj přátelé,

prosím věnujte chvíli času následujícím závažným informacím, které je nutno připomenout a doplnit k bodu 65 - Návrh odpovědi společnosti ALIBE s.r.o. - Bytový dům KORINT Broumovská.

1. Společnost ALIBE se na SML obrátila už na podzim 2020 a původním návrhem provést rekonstrukci objektu KORINT ve stávajícím objemu, jak jej dnes znáte.
2. Není pravda, že investor pan ing. Mourek byl u mě na jednání počátkem roku 2021, jak je v dopisu uvedeno, ale 11.11.2020.
3. Není pravda, že investor koncem roku zahájil práce na stavebních úpravách na objekt se 139 bytovými jednotkami, jak je v dopisu uvedeno. Pan Mourek v listopadu 2020 představil projekt s 84 bytovými jednotkami s tím, že v domě bude 78 stání a venku 51 stání s tím, že 25 stání bude městských.
4. Parametry této rekonstrukce RADA MESTA schválila dne 25.11.2020 svým usnesením č. 1084/2020 - v příloze včetně půdorysů a bočních náhledů.
5. Investor, pravděpodobně jeho zástupce bez ohledu na listopadové projednání v Radě města začal zřejmě s ohledem na ekonomickou výtěžnost projektu počátkem roku 2021 navyšovat počet bytových jednotek a podlaží až na 7 NP a téměř zdvojnásobil počet BJ až na 159 s potřebou najít na plochách SML 96 rezidentních parkovacích míst, které chce, aby je SML
6. Ing. Klusáček, zástupce investora ALIBE byl v Radě architektů seznámen s nedoporučením realizovat takovýto naddimenzovaný projekt - v příloze PDF mého mailu.
7. bez ohledu na obří navýšení bytů, pater, zábor parkovacích míst stávajícím lidem, bez ohledu na usnesení RM z 25.11. se bohužel v září 2021 objevil v RM návrh plánovací smlouvy, aniž by se vypořádal s uvedenými problémy.
8. Z RM byla plánovací smlouva stažena, zástupce investora se však doposud nezabýval výstupy z Rady architektů, tj. zda-li není projekt naddimenzován, zda-li nedochází k nadměrné dopravní zátěži, jaká budou rozhraní mezi projektem a stávající panelovou zástavbou atd. - vše v příloze.
9. Ze strany SVJ v ulici Soukenická je již v této chvíli z naddimenzovaného projektu obava.
10. Bohužel investor se snaží nyní politicky protlačit svůj projekt a zvolil cestu dopisu Zastupitelstvu a Radě města.
11. v případě, kdy by mělo SML prodat cca 1780m² svých ploch, tak v současnosti zde parkuje cca 50 aut z panelových domů v ul. Soukenická. Nahradit tyto parkovací místa znamená náklad cca 20-30 mil.Kč.

Do návrhu odpovědi bych chtěl zapracovat:

1. sdělení, že RM dne 25.11.2020 se projektem zabývala a schválila parametry projektu na 84 bytů.
2. požadavek na investora:
 - a) doložit řádně zpracovanou kompletní dokumentaci, včetně textové zprávy, v plném b) rozsahu se všemi blízkými i širšími souvislostmi

- c) doložit návrh řešení veřejného prostoru na rozhraních s ostatní okolní panelovou výstavbou
- d) doložit dopady extrémně zvýšené dopravní zátěže a architektonicky kvalitní řešení parkování
- d) doložit parametry udržitelného návrhu z hledisek sociálních i ekologických
- e) doložit způsob a návrh náhrady parkovacích míst, které jsou v současné době využívány a které projekt chce zabrat.

3. Do dopisu požaduji doplnit zápis z Rady architektů z 12.6.2021.

Znovu zopakuji, co jsem psal investorovi 4.10.2021 a co bylo důvodem jeho dopisu RM a ZML:

V listopadu 2020 byl investorem představen projekt rekonstrukce na 84 bytů s tím, že v domě bude 78 stání a venku 51 stání s tím, že 25 stání bude městských.

Nyní je projekt naddimenzován na dvojnásobné množství bytů a tím i dvojnásobný počet parkovacích míst. Nesouhlasím s tím, aby pozemky hraničící s ulicí Soukenická, kde jsou dnes parkovací místa pro obyvatele ze Soukenické ulice, byly předmětem prodeje.



U S N E S E N Í
Z 9. MIMOŘÁDNÉ SCHŮZE
RADY MĚSTA LIBEREC,
KONANÉ 25. 11. 2020



USNESENÍ Č. 1084/2020

Směna pozemku a úprava lokálního centra Broumovská

Stručný obsah: Záměrem je revitalizace lokálního centra Broumovská ve spolupráci se soukromým investorem.

Rada města po projednání

bere na vědomí

zájem investora vytvořit na p. p. č. 1429/283 v majetku SML venkovní rezidentní stání v celkovém počtu 60 míst. Z toho 33 míst pro potřebu nových rezidentů a pronájemců komerčních prostor a 27 míst pro stávající obyvatele sídliště Broumovská,

souhlasí

1. se záměrem investora, firmy ALIBE, a. s., Broumovská 843/11, Liberec VI-Rochlice, 460 06, zastoupené p. Lukášem Mourkem, provést rekonstrukci bývalého nákupního centra KORINT na bytový dům o 84 bytových jednotkách a na komerční prostory vč. podzemního parkování pro rezidenty,
2. se záměrem investora revitalizovat předprostor budovy a parkovacích ploch v majetku SML dle přiložené situace viz příloha 1 a architektonické studie viz příloha č. 2,

a ukládá

1. KAM společně s investorem dopracovat projektovou dokumentaci na revitalizaci předprostoru budovy a parkovacích ploch v majetku SML do úrovně prováděcí dokumentace a předložit RM ke schválení,

P: Jand'ourek Jiří, Ing. arch. Ing. - vedoucí odboru kancelář architektury města

T: 30. 4. 2021

2. ve spolupráci a na základě podkladů od odboru KAM připravit plánovací smlouvu s investorem.

P: Hýbner Lukáš, Mgr. - vedoucí odboru správy veřejného majetku

T: 30. 1. 2021

Liberec 26. listopadu 2020

Ing. Jaroslav Zámečník, CSc.
primátor města

Ing. Zbyněk Karban
náměstek primátora

Dobrý den pane primátore,

pro Vaši informaci ještě zasílám zápis z Rady architektů ze 4.6.2021, kdy byl projekt naposled před radou prezentován.

3) KORINT BROUMOVSKÁ

Žádost

Investor požádal RA o opakované projednání návrhu studie BYTOVÉHO DOMU s ohledem na připomínky z minulého jednání.

RA nesouhlasí s předloženým návrhem

RA konstatuje

RA konstatuje, že pro prezentaci odborné skupině je třeba předložit především řádně zpracovanou a seřazenou projektovou dokumentaci. Hodnocení Rady architektů nestojí na komerčně prezentačním videu. Dochází k situaci, kdy určité návrhové části řešení nejsou patrné z dokumentace, ale pouze z videa, jako například řešení parteru objektu. Vizualizace jsou zpracovány na vysoké úrovni, avšak dokumentace je stále nepřehledná.

Předložená dokumentace navíc neobsahuje textovou zprávu, která by doplnila základní informace o kompletních parametrech výstavby.

Pro opakované projednání RA požadovala doplnit majetkoprávní vztahy, výkresy popisující výškové řešení, doložit situace širších i bližších vztahů, návaznost na infrastrukturu a veřejný prostor, řešení a užití dešťových vod a ostatních prvků udržitelnosti a především řezy a výšky v rozvinutých pohledech území pro posouzení samotného hmotového a výškového řešení v lokalitě. Dále bylo požadováno doložit dopady nové zátěže v území přírůstkem cca 400 nových obyvatel na městskou infrastrukturu, tak doložit řešení navýšeného dopravní zatížení území z tohoto počtu obyvatel vyplývajících. Dle názoru zástupce RM Liberec je v území dostatečná kapacita školských a předškolních zařízení.

Autor návrhu popisuje projekt zaměřený na mladé obyvatelstvo. RA však konstatuje, že bytovou skladbu s převažujícími byty 2KK považuje pro lokalitu za nevhodnou pro samotné město. A to jak s ohledem na dopad maximální zátěže dopravního řešení parteru, tak na budoucí migraci obyvatel v domě, který nenabízí různorodou strukturu bytů a byty vhodné pro rodiny s dětmi. Sociální ohled v souladu s architektonickým řešením je nezbytnou součástí udržitelnosti v rozvoji města.

Investor vlastní pouze pozemek v půdorysu vlastní budovy. Veškeré sousední pozemky, včetně rozsáhlých potřebných parkovacích ploch jsou ve vlastnictví SML.

Využití stávajícího skeletu konstrukce s nástavbou neumožňuje investorovi vybudovat dostatečné parkování na vlastním pozemku. Z tohoto důvodu buduje další parkovací plochy na pozemcích města. Z dokumentace není však patrné, zda a kolik parkovacích ploch potřebuje vlastní projekt a zda jsou některá parkovací místa přidělena okolním objektům.

Z debaty na dotaz RA vyplývá, že navržený bytový dům má 159 bytových jednotek. Z jednotlivých výkresů vyplývá, že projekt navrhuje 64 parkovacích míst v suterénu objektu, 96 parkovacích míst v podstatě na pozemku města. Na ploše mimo řešené území buduje 6 parkovacích míst na pozemku SML a 30 parkovacích

míst umísťuje pred plochu pro revitalizaci ZŠ, kde se v současné době parkoviste nachází. Navrh znovu-umístění tohoto parkoviště není odůvodněn. Chybí zapracování řešení pozemku pro revitalizaci předpolí ZŠ. Případně dalších 24 parkovacích míst v souběhu nadzemního parkoviště.

RA důrazně upozorňuje autora projektu, že není povinností členů RA dopočítávat celkový počet parkovacích míst.

Parametry parkování naznačují, že projekt může být předimenzován. Na tuto skutečnost poukazuje RA i v samotném složení velikostí bytů. Plocha pro parkování je prakticky stejně rozsáhlá jako plocha samotného domu. Navíc je parkovací plocha řešena extrémně nehostinně, v případě kolmé ulice Broumovské dokonce ve třech plných řadách a toto řešení není pro okolí příznivé a situaci v území nezlepšuje.

Je nutné konstatovat, že investor šetří významné finanční prostředky na zemních a základových pracích. Takto ušetřené prostředky by měly být investovány do zvýšené kvality veřejného prostranství, zeleně a městské infrastruktury, a to projekt nedokazuje. Z prezentace je patrné společné řešení dětského hřiště mezi objektem a školou, RA to však považuje za nedostatečné. Extrémně zvýšená zátěž lokality musí přinést vyšší kvalitu i do okolí projektu, na který má dopad.

RA doporučuje

- Doložit řádně zpracovanou kompletní dokumentaci, včetně textové zprávy, v plném rozsahu se všemi blízkými i širšími souvislostmi
- Doložit dohodu s městem o využití území a kvalitním zpracování návrhu veřejného prostoru
- Zpracovat návrh řešení veřejného prostoru na rozhraních s ostatní okolní panelovou výstavbou
- Doložit dopady extrémně zvýšené dopravní zátěže a výrazně zvýšit architektonickou kvalitu řešení parkování
- Doložit kompletní parametry výstavby
- Doložit parametry udržitelného návrhu z hledisek sociálních i ekologických
- Zvážit a změnit architektonické řešení prosklených schodišťových věží, které v charakteru řešení lokality působí cizorodě, a v reálném detailu je vhodný spíše pro kancelářské budovy a mimo jiné bude extrémně náročný na údržbu

Přeji hezký den

MgA. Marie Vondráková

architekt

Kancelář architektury města

tel.: 48 524 3543

vondrakova.marie@magistrat.liberec.cz

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Magistrát města Liberec

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

