Vyjádření ke konceptu zástavby Liblického předměstí, Český Brod

Návrh: Atelier Tecl s.r.o. (Ing. arch. Lukáš Tecl)

Předmětem předložené studie je realizace zástavby Liblického předměstí. Návrh je ve své koncepci rozdělen do jednotlivých bloků, ty tvoří dvě části.

Bloky v části A mají navrženo otevřené parkování v 1.NP, střecha garáží funguje jako poloveřejný ozeleněný prostor s možností soukromých zahrádek ve 2.NP. Součástí řešeného území je i objekt mateřské školy A4. Tato zástavba je v přímém kontaktu s parkem podél řeky Šembery.

Část B, tedy severní část funguje jako bariérová vůči negativním vlivům dopravy a poskytuje obyvatelům občanskou vybavenost. Obytné bloky B5 a B6 mají navrženo parkování v 1. PP. Vnitrobloky slouží jako poloveřejný prostor s možností soukromých zahrádek. Součástí je i výšková polyfunkční budova a hala s občanským vybavením a parkem ve středu bloku. Veřejný účel mimo parky plní blok B3, kde je orientováno místní náměstí.

Navržený obytný soubor je rozdělen na několik etap výstavby. Zahajovací první etapou má být výstavba bytového domu A3 s komerčními jednotkami a hlavní propojovací komunikace mezi ulicemi Jana Kouly a Krále Jiřího.

Pozemek je součástí rozvojového území, pro které byla v souladu s požadavky platné ÚPD registrovaná územní studie „Liblické předměstí“.

**K předloženému návrhu sděluji:**

Dopravně je obytný soubor napojen na ulici Jana Kouly kruhovým objezdem. Umístění kruhového objezdu neodpovídá z majetkoprávních důvodů pozici kruhového objezdu v územní studii. Umístění v územní studii bylo nesrovnatelně vhodnější, protože umožňovalo vytvořit kvalitní veřejné prostranství v předprostoru hradeb města.

Doporučuji nevzdávat jednání s dotčenými vlastníky.

Páteřní komunikace, která byla v územní studii navržena kompozičně jako osa směřující na dominantní budovu stávajícího sila, nectí z majetkoprávních důvodů tento princip. Stávající budova sila je navíc z finančních důvodu navržena k demolici. Místo této budovy je navržena výšková polyfunkční budova. Svou funkční náplní i architektonickou kvalitou nepřesahuje lokální význam obytného souboru. Tato budova zároveň výrazně přesahuje výškovou regulaci danou územním plánem. Dle vyjádření investora není stavba výškové budovy v tomto obytném souboru výrazně finančně rentabilní.

Doporučuji tedy jednu z následujících variant (seřazeno dle míry pravděpodobnosti):

* stržení sila bez náhrady výškovou dominantou
* zachovaní budovy sila a provedení jeho konverze
* stržení sila a výstavbu nové výškové budovy pouze za předpokladu, že bude funkční náplň a především architektonická kvalita odpovídat významu ostatních dominant ve městě (doporučuji spolupráci s významnou zahraniční architektonickou kanceláří, jejíž tvorba dosahuje evropského významu); dále by měly být upraveny majetkoprávní vztahy tak, aby bylo možné dodržet kompoziční principy z územní studie

Výšková hladina je oproti regulaci územního plánu vyšší o jedno, někde dokonce o dvě nadzemní podlaží. Toto je možné pouze za předpokladu, že bude veřejný prostor navržen s nejnutnějším množstvím návštěvnických parkovacích míst a s preferencí pěších a cyklistů, dále za předpokladu, že budou horní podlaží bez výjimky ustupovat směrem k parku podél řeky Šembery a za předpokladu, že budou veškeré střechy v obytném souboru řešeny jako vegetační. Toto vše bylo dohodnuto na konzultacích v průběhu zpracování územní studie.

Odstavování vozidel residentů je tedy nutné v plné míře řešit v ploše městského bloku. Všechna návštěvnická parkovací místa v uličním prostoru by pak měla být členěna ostrůvky s listnatými stromy. Tyto principy nejsou v předložené studii dodrženy. V ulicích kolmých na páteřní komunikaci jsou téměř bez výjimky navržena kolmá stání po obou stranách komunikace, dělená navíc minimem stromů. Záchytné parkoviště před nádržím je nedostatečně členěno vzrostlou zelení. Na ploše před domem A3 u páteřní komunikace je navrženo parkoviště v rozporu s osvědčenými principy uspořádání uličních profilů.

Některé horní podlaží městských bloků v rozporu s původní dohodou neustupují směrem k Šembeře a mají 4 nadzemní podlaží.

Z vizualizací jednoznačně nevyplývá, že by veškeré střechy (mimo terasy) byly řešeny jako vegetační. Z vizualizací naopak vyplývá, že terasy jsou řešeny výlučně jako pochozí s absencí zeleně.

Doporučuji jednu z následujících variant:

* zachovaní počtu nadzemních podlaží při přesunutí části parkovacích stání z veřejného prostoru do městských bloků; dělení parkovacích stání vzrostlou zelení; dodržení principů uspořádání uličních profilů navržených v územní studii; ustupující horní podlaží směrem k Šembeře (maximální počet 3NP podél Šembery), ozelenění všech plochých střech a část teras
* snížení počtu nadzemních podlaží na úroveň danou územním plánem; redukci parkovacích stání z veřejného prostoru (vyplývající ze snížení počtu bytových jednotek); dělení parkovacích stání vzrostlou zelení; dodržení principů uspořádání uličních profilů navržených v územní studii

Domy B5 a B6 nemají v parteru žádné komerční prostory. Severní fasáda pavlačových domů bloku B4 není příliš městotvorná.

Doporučuji umístit komerční funkce do parteru městských bloků B5 a B6 směrem k městské třídě a zvážit umístění komerčních funkcí i do pavlačových domů bloku B4 směrem k nádraží, případně pozměnit severní fasádu.

Členění bloku A5 se jeví jako dost nevhodné z hlediska orientace vůči světovým stranám a hluku. Zahrady tohoto bloku jsou orientovány směrem k rušné páteřní komunikaci a budou převážnou dobu ve stínu.

Nezávazně doporučuji řešit obdobně jako u bloků A3, A6 nebo A7.

Obsah sdělení se omezuje pouze na předloženou projektovou dokumentaci. Ta svým rozsahem a obsahovými náležitostmi neodpovídá vyhlášce 499/2006 o dokumentaci staveb pro vydání územního rozhodnutí. Z předložené dokumentace tak nejsou zřejmé údaje nutné pro vydání územního rozhodnutí.

**Závěr:**

**Doporučuji záměr k dalšímu dopracování za výše uvedených podmínek.**

V Praze 22. 5. 2019

Jiří Pavlíček