



# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

10. zasedání zastupitelstva města dne: 26. 11. 2009

**Bod pořadu jednání:**

**Věc: Zahájení pořízení 63. změny územního plánu – přestavba Interlana Františkov**

**Zpracoval:** Ing. Zuzana Hepnerová,  
Ing. Lubor Franců  
odbor, oddělení: Odbor strategie a územní koncepce  
telefon: 48 524 3526

**Schválil:** vedoucí oddělení

vedoucí odboru Ing. Petr Kolomazník

**Projednáno:** JUDr. Marek Řeháček, tajemník magistrátu  
Ing. František Hruša, náměstek primátora  
Ing. Ivo Palouš, určený zastupitel k jednání s pořizovatelem  
územně plánovací dokumentace

**Poznámka:** projednáno v Radě města dne 3.11.2009

**Předkládá:** Ing. Jiří Kittner, v. r.  
primátor města

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

***s c h v a l u j e***

návrh na samostatné pořízení 63. změny územního plánu, která bude řešena jako strategická

***a u k l á d á***

Ing. Františkovi Hrušovi, náměstkovi primátora,

zahájit proces pořízení 63. změny územního plánu města Liberec.

Termín: ihned

## *Důvodová zpráva*

Zastupitelstvo města Liberec svým usnesením č. 93/07 ze dne 31. 5. 2007 schválilo změnu způsobu shromažďování a zpracování návrhů na změnu územního plánu města Liberec tak, že počínaje 1. červnem 2007 budou došlé návrhy na změnu platného územního plánu jako jeden ze vstupních podkladů pro tvorbu nového územního plánu. Výjimku z tohoto usnesení tvoří návrhy, které jsou orgány města posouzeny jako strategické.

V rámci shromažďování a posuzování návrhů na změny závazné části územního plánu města Liberce byl pořizovatel územního plánu osloven majitelem areálu bývalého podniku Interlana v Liberci 10 – Františkově – firmou GPL Property a.s. zastoupenou společností Chapman Taylor International Services s.r.o. s požadavkem zařadit změnu územního plánu v jejich areálu do zpracování změn. Žadatel předložil na podporu svého záměru studii přestavby ploch bývalého výrobního areálu na plochy bydlení. Záměr byl prezentován vedení města s požadavkem na jeho zařazení do strategických záměrů umožňujících přednostní řešení změny územního plánu. Prezentace pro vedení města proběhla dne 15.10.2009. Z jednání vyplynul závěr předložit tento záměr do rady a zastupitelstva města samostatně. Žadatel dopisem doložil tento požadavek s tím, že nabízí prezentaci studie na zasedání zastupitelstva.

Odbor strategie a územní koncepce posoudil urbanistické, hmotové řešení doložené studií ke změně územního plánu a dle našeho názoru je forma přestavby akceptovatelná.

O tom, zda jednotlivé návrhy budou akceptovány, bude rozhodnuto v dalších fázích tvorby změny a to především po posouzení koncepčnosti návrhu vyhodnoceného pořizovatelem a projektantem, po vyhodnocení širších vazeb a souvislostí a dále po vyjádření dotčených orgánů a občanů města.

Proces pořízení územního plánu je definován zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Vydání územního plánu je dle § 54 stavebního zákona v kompetenci zastupitelstva města. Procesem pořízení územního plánu je pověřen Stavební úřad, oddělení územního plánování, Magistrátu města Liberec.

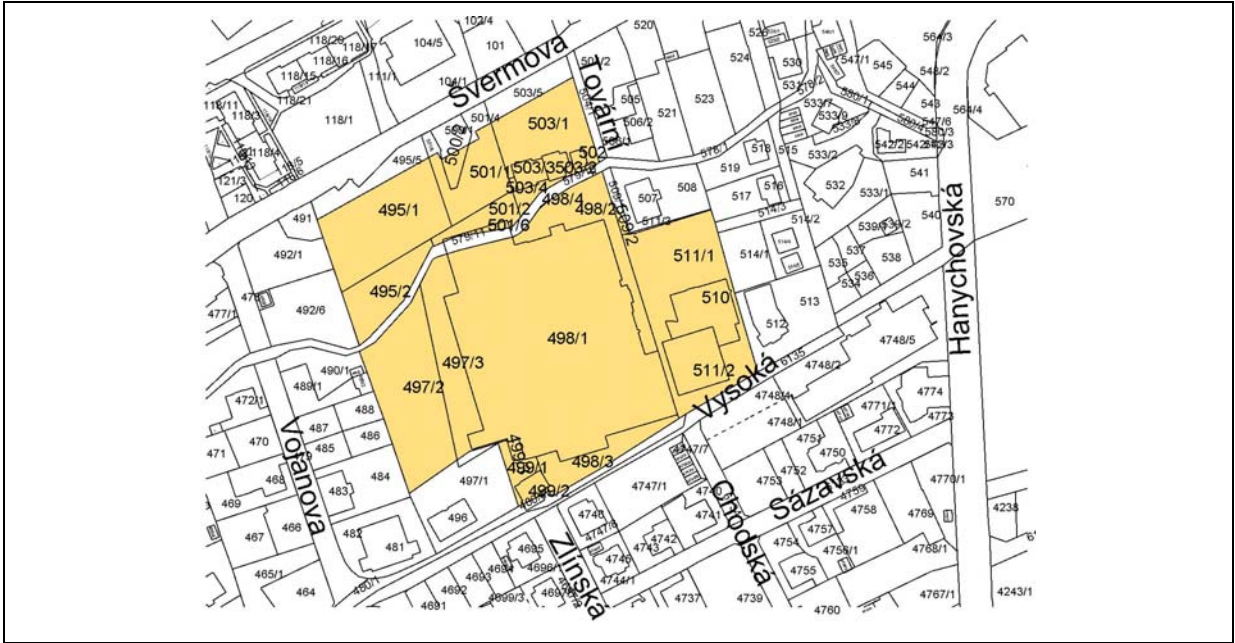
Příloha:

Situace, krycí list

Dopis žadatele

## Podnět na změnu územního plánu č. 63

| <b>1. Údaje o žadateli</b>  |   |  |
|---|---|--|
| 1.1.  | Jméno a příjmení žadatele<br>(název firmy nebo sdružení,<br>jméno statutárního zástupce)    |  |
| 1.2.  | Adresa<br>(u právnické osoby adresa<br>sídla, u skupiny žadatelů<br>adresa kontaktní osoby) |  |
| 1.3.  | Č.j. / datum podání   | 04. 08. 2009   |
| <b>2. Popis změny</b>   |   |  |
| 2.1.  | Lokalita  |  |
|   | Katastrální území   | Františkov u Liberce   |
|   | Parcelní číslo  | 495/1,2, 497/2,3, 498/1,2,3,4, 499/1,2,3, 500/2, 501/1,2,6, 502,<br>503/1,2,3,4, 509/2, 510, 511/1,2   |
|   | Druh pozemku  | zastavěné plochy a nádvoří, zahrady, ostatní plochy  |
|   | Další specifikace   | Výměra: 495/1=1978 m <sup>2</sup> , 495/2=803 m <sup>2</sup> , 497/2=2186 m <sup>2</sup> , 497/3=1101 m <sup>2</sup> ,<br>498/1=8044 m <sup>2</sup> , 498/2=1062 m <sup>2</sup> , 498/3=641 m <sup>2</sup> , 498/4=1 m <sup>2</sup> ,<br>499/1=194 m <sup>2</sup> , 499/2=129 m <sup>2</sup> , 499/3=51 m <sup>2</sup> , 500/2=128 m <sup>2</sup> , 501/1=848<br>m <sup>2</sup> , 501/2=326 m <sup>2</sup> , 501/6=56m <sup>2</sup> , 502=51m <sup>2</sup> , 503/1=1369 m <sup>2</sup> , 503/2=119<br>m <sup>2</sup> , 503/3=167 m <sup>2</sup> , 503/4=17 m <sup>2</sup> , 509/2=38 m <sup>2</sup> , 510=662 m <sup>2</sup> ,<br>511/1=2153 m <sup>2</sup> , 511/2=622 m <sup>2</sup> |
|   | Funkce dle platného ÚP  | VD - plochy pracovních aktivit-plochy drobné výroby, sklady,<br>živnostenské provozovny, stavebnictví  |
| 2.2.  | Požadavek na změnu  | bydlení  |
|   | Odpovídá funkci   | BM – bydlení městské-přestavba   |
| <b>3. Prokázání právního zájmu na podání podnětu</b>  |   |  |
| 3.1.  | Vlastnictví pozemku   | vlastník   |
| 3.2.  | Investiční záměr  | bytová zástavba  |
| 3.3.  | Ostatní   |  |
| <b>4. Další doklady</b>   |   |  |
| 4.1.  | Studie  | doloženo studií - „Studie zástavby a objemové řešení“  |
| 4.1.  | Situační nákres   |  |
| 4.2.  | Předběžná stanoviska<br>dotčených osob a orgánů   |  |
| 4.3.  | Jiné  |  |
| <b>5. Stanovisko odboru strategie a územní koncepce</b>   |   |  |
| Součást zastavěného území. Návrh přestavby dle studie je z hlediska urbanistického, architektonického a hmotového řešení akceptovatelný – respektovat širší vztahy. |   |  |
| <b>6. Doporučení odboru ke schválení podnětu</b>  |   | <b>ANO</b>   |
| <b>7. Doporučení Rady města Liberce</b>   |   |  |

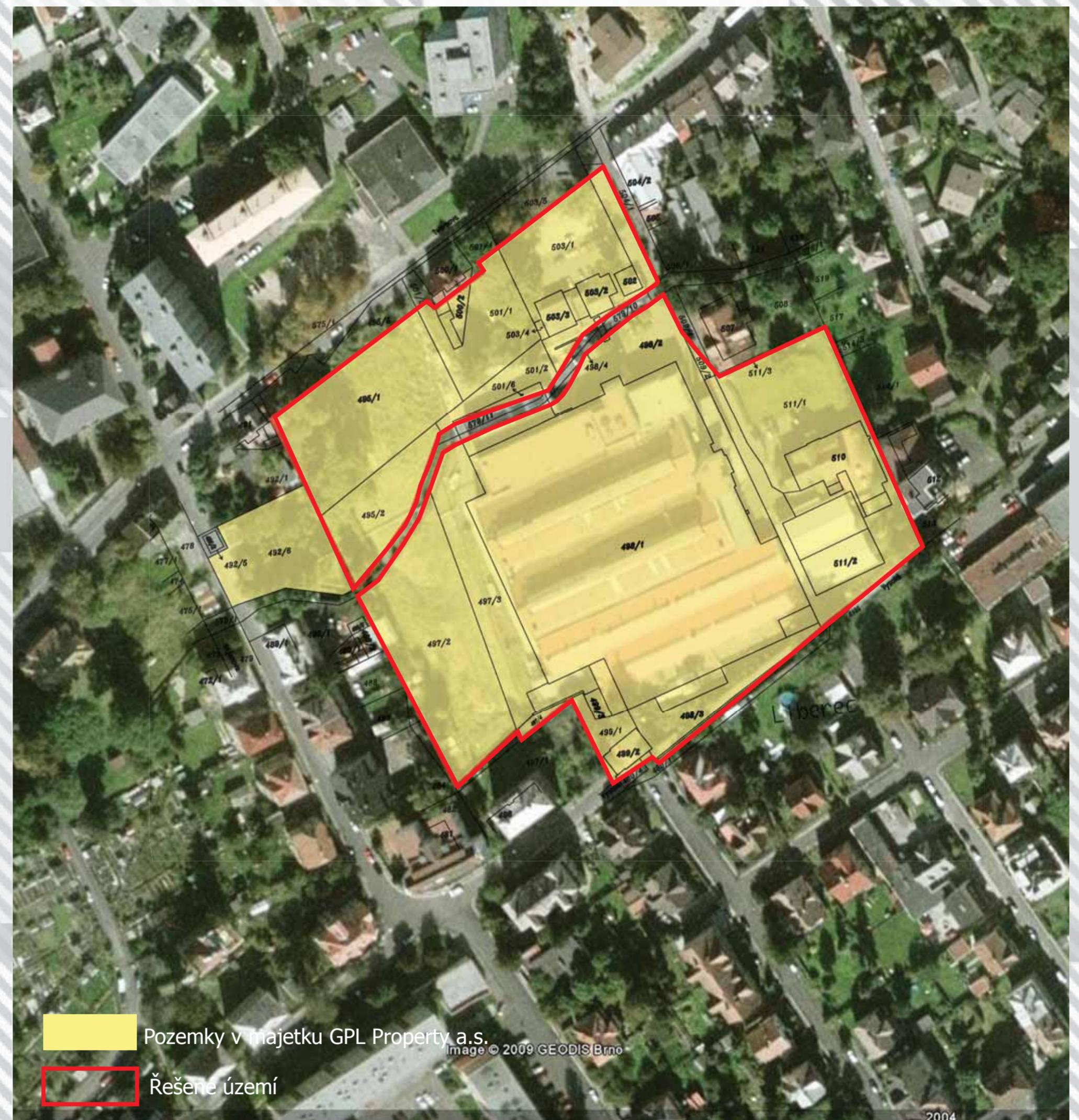
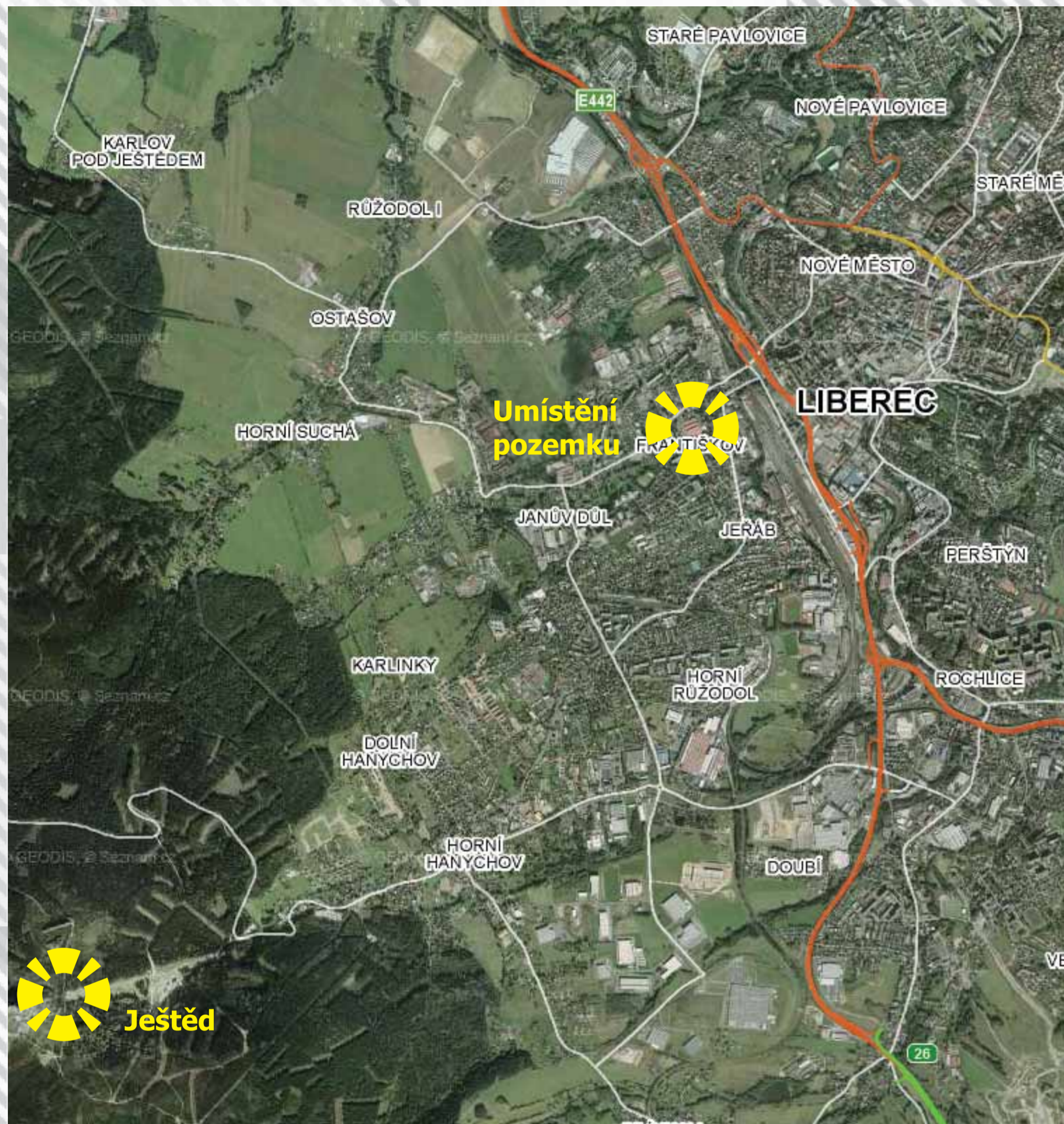


**BYTOVÁ ZÁSTAVBA**  
**Studie zástavby a objemové řešení**  
**Liberec, Františkov**

Samostatná příloha k návrhu na pořízení změny  
územního plánu města Liberec  
Strategický záměr

**č.j. ÚK/7110/D297/09**

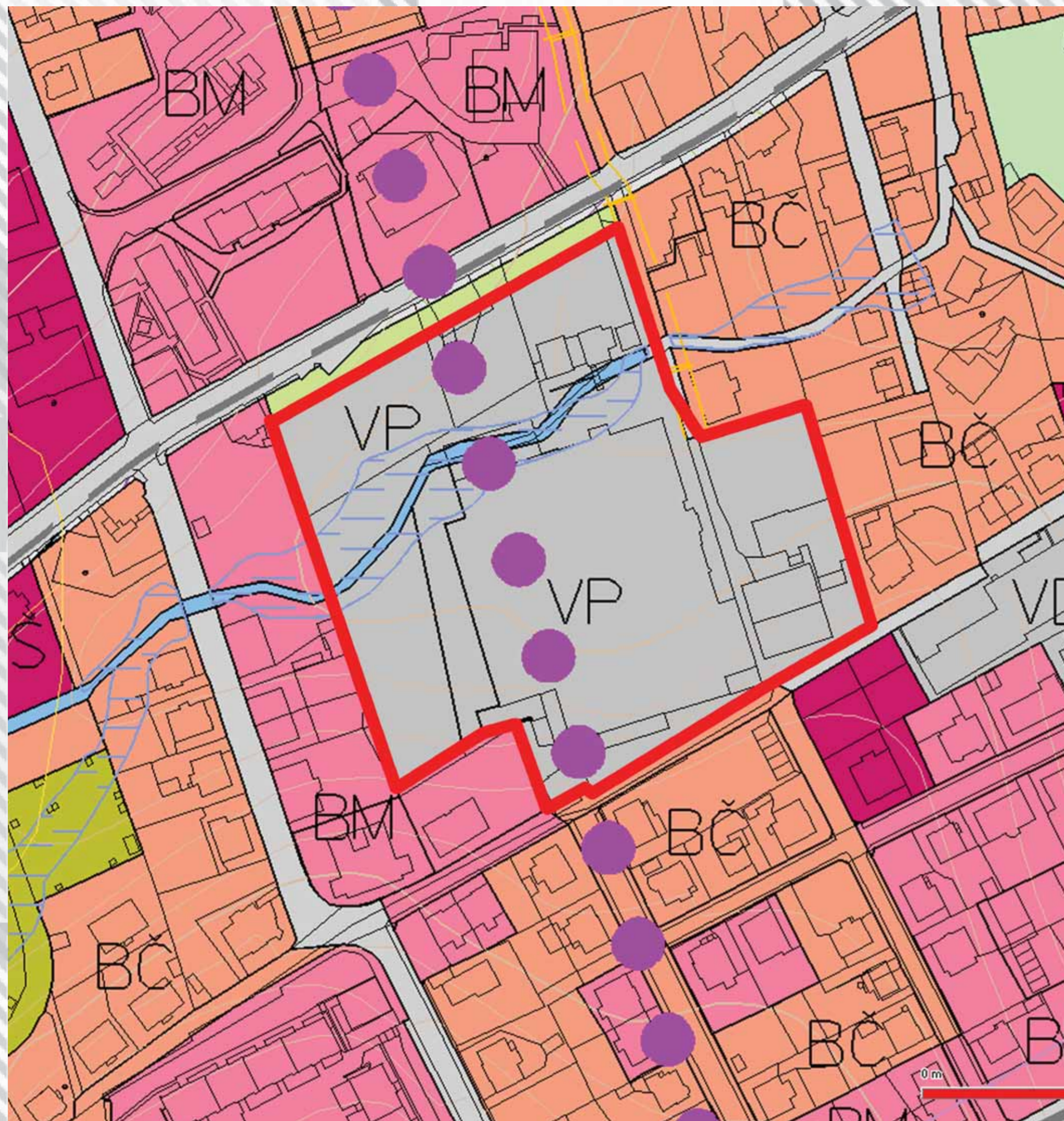
**12.11.2009**



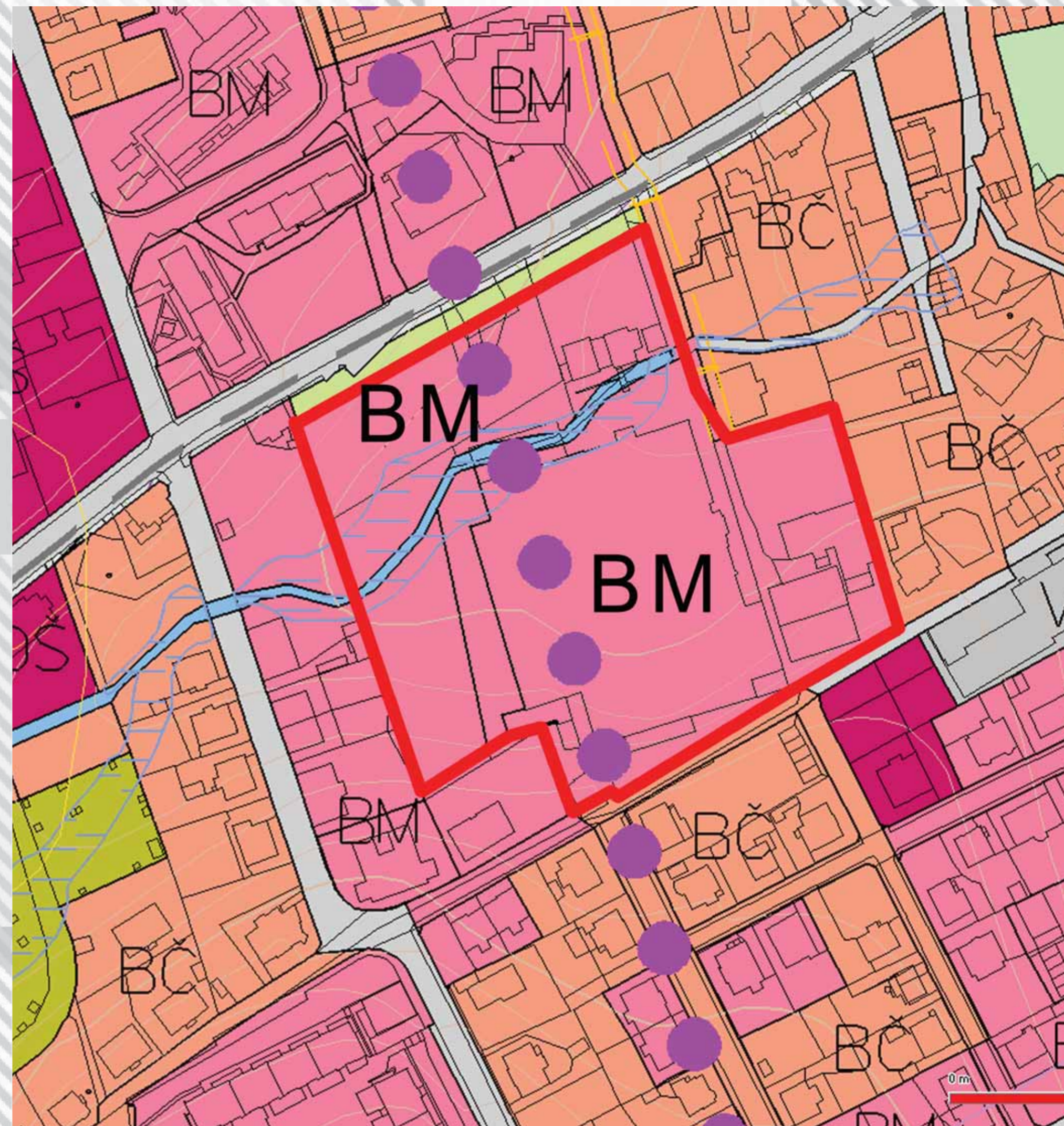
Širší vztahy

Umístění pozemku





**Stávající stav**



**Navrhovaný stav**





SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA K NÁVRHU NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA LIBEREC  
STRATEGICKÝ ZÁMĚR

BYTOVÁ ZÁSTAVBA

STUDIE ZÁSTAVBY A OBJEMOVÉ ŘEŠENÍ

Samostatná příloha k návrhu na pořízení změny územního plánu města Liberec.

Č.J.: ÚK/7110/D297/09

Majitel pozemků:

GPL Property a.s., Klimentská 1216/46, Praha 2

Navrhovatel a zpracovatel:

Chapman Taylor International Services s.r.o. se sídlem Jilská 353/4, 110 00 Praha 1

Zastoupená ředitelem p.Jon Hale (Hons) Dipl Arch Ing, e-mail: jhale@chapmantaylor.cz

Kontakt: Ing.arch. Klára Kubečková, tel.: 224 21 41 21, 608 040 999, e-mail: kkubeckova@chapmantaylor.cz

Celková plocha pozemku: 23 903m<sup>2</sup>

Plocha řešeného území: 22 797m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 5500m<sup>2</sup>

Podlažní plocha: 34 000m<sup>2</sup> (zahrnující balkony a terasy)

Počet navrhovaných bytů: cca 240

Tato studie je jako samostatná příloha k návrhu změny územního plánu města Liberec podaného dne 6.8.2009 pod číslem jednacím ÚK/7110/D297/09.

Předmětem navrhované změny je nahradit stávající funkční využití VP (plochy průmyslové výroby) na pozemcích o celkové výměře 23 903 m<sup>2</sup> novým využitím BM (plochy bydlení městského).

Území se nachází západně od centra města a železničního uzlu ve čtvrti Františkov. Pozemky jsou ze severu vymezeny prostorem ulice Švermova, ze západu ulic Vojanova a zástavbou podél ní, z jihu trasou ulice Vysoké a z východu Tovární ulic a vesměs obytnou zástavbou rodinných a bytových domů vnitrobloku.

Nový návrh se snaží navázat a proniknout do současné zástavby a urbanistického řešení města.

Orientace ulic jdoucích z východu na západ umožňuje v každé z těchto ulic směrem na západ nezaměnitelný pohled na Ještěd a na opačnou stranu na Jizerské hory. Z této orientace vychází základní síť nové „kobercové“ zástavby, která zároveň vzdáleně navazuje na tradici textilní výroby nejen v libereckém kraji, ale hlavně na pozemku samotném, kde se momentálně nachází závod s textilní výrobou. Prodloužením ulic Zlínská a Tovární vzniknou dvě základní páteřní komunikace obytného areálu, obsluhující jednotlivé obytné domy, ze kterých se předpokládá dopravní napojení.

Velikost obytných domů je cca 25,5m x 23,5m plus balkony cca 2m hlubokými obepínající domy ze tří stran. Jednotlivé objekty mají přízemí s parkovací plochou a většinou čtyři podlaží s ustupujícím pátým podlažím s terasami. Výškově i hmotově takto domy navazují na starší stávající okolní bytovou zástavbu městského charakteru a zároveň tvoří přechodový prvek mezi vilovou zástavbou na jedné straně svahu a panelovou výstavbou na svahu protilehlém. Velikost a rozmístění obytných domů je zvolena tak, aby vznikaly prostorné zelené dvorany mezi jednotlivými komplexy nenarušované dopravními komunikacemi a zároveň byly umožněny výhledy do okolního libereckého kraje. Zeleň prorůstající mezi domy je umocněna protékajícím potokem skrz areál, jenž může rovněž sloužit jako malá rekreační zóna pro místní obyvatele. Parkování je z převážné části řešeno v přízemí jednotlivých domů a z menší části podél nově vzniklých obslužných komunikací. Prostorné prosklené vstupy do domů jsou pak řešeny přímo z těchto zastřešených parkovacích ploch, což umožňuje maximální pohodlí pro uživatele jednotlivých bytů.

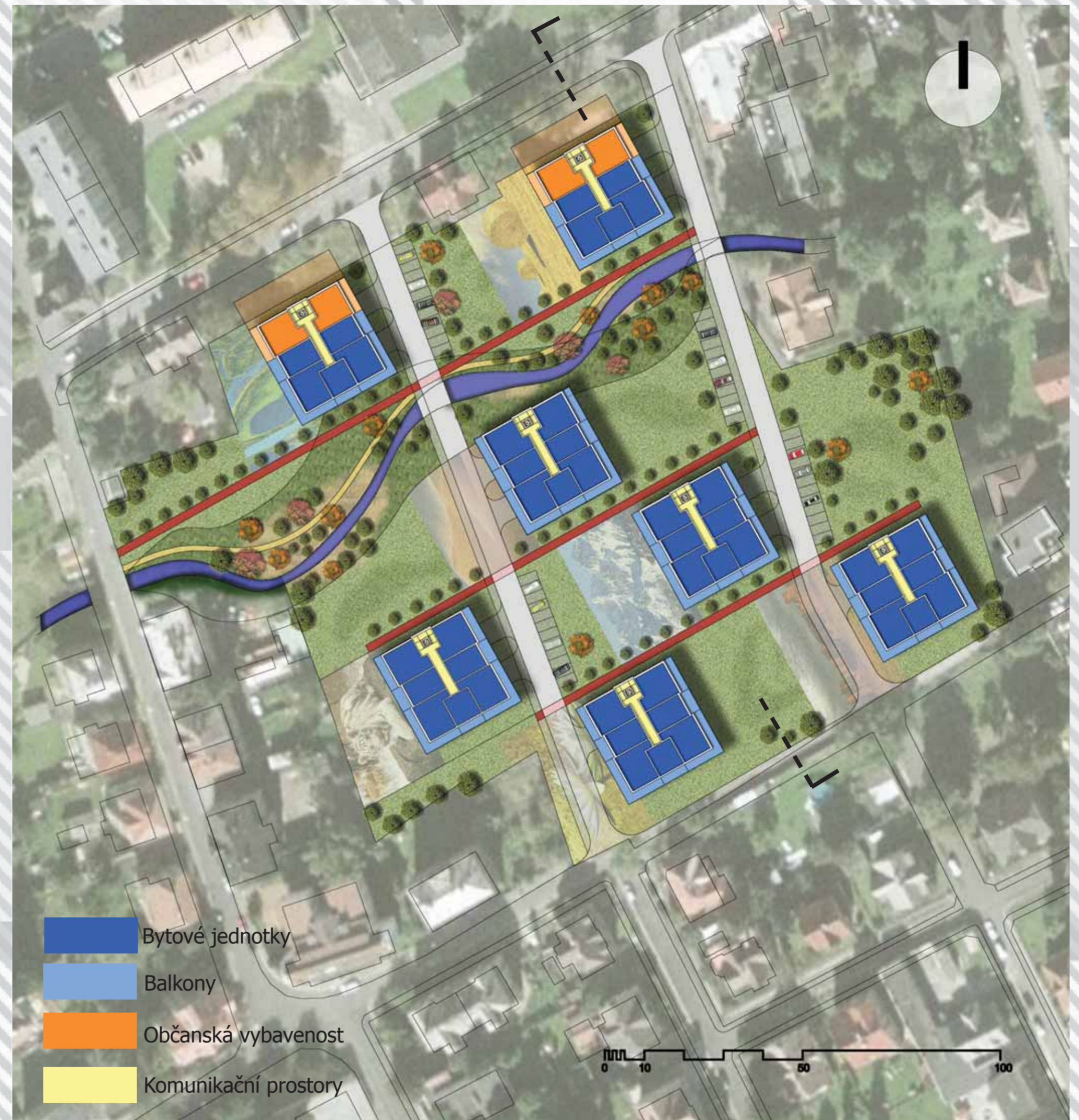


Situace





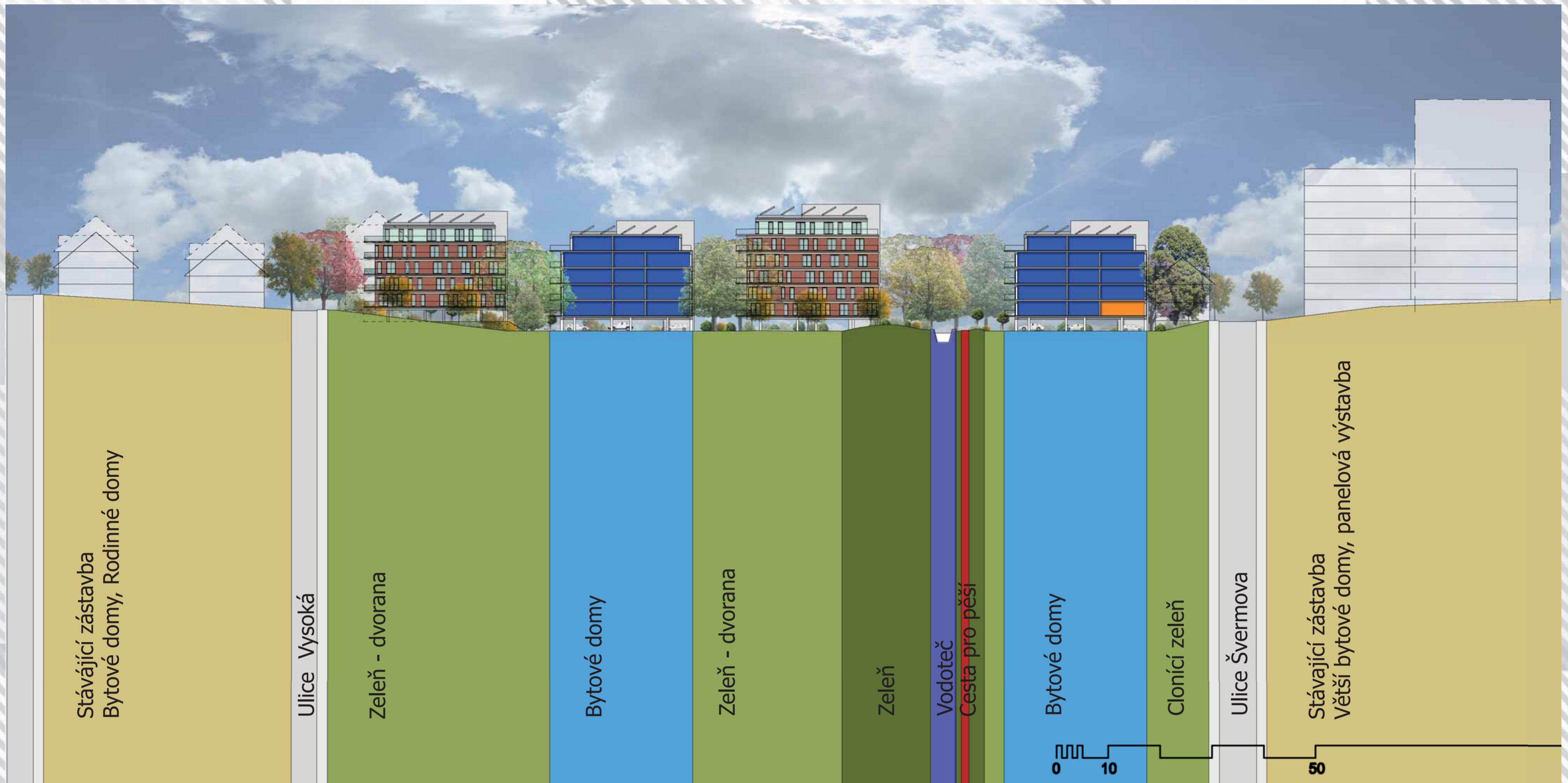
**Půdorys přízemí**



- Bytové jednotky
- Balkony
- Občanská vybavenost
- Komunikační prostory

**Půdorys patra**





Stávající zástavba  
Bytové domy, Rodinné domy

Ulice Vysoká

Zeleň - dvorana

Bytové domy

Zeleň - dvorana

Zeleň

Vodoteč  
Cesta pro pěší

Bytové domy

Clonící zeleň

Ulice Švermova

Stávající zástavba  
Větší bytové domy, panelová výstavba



Řez

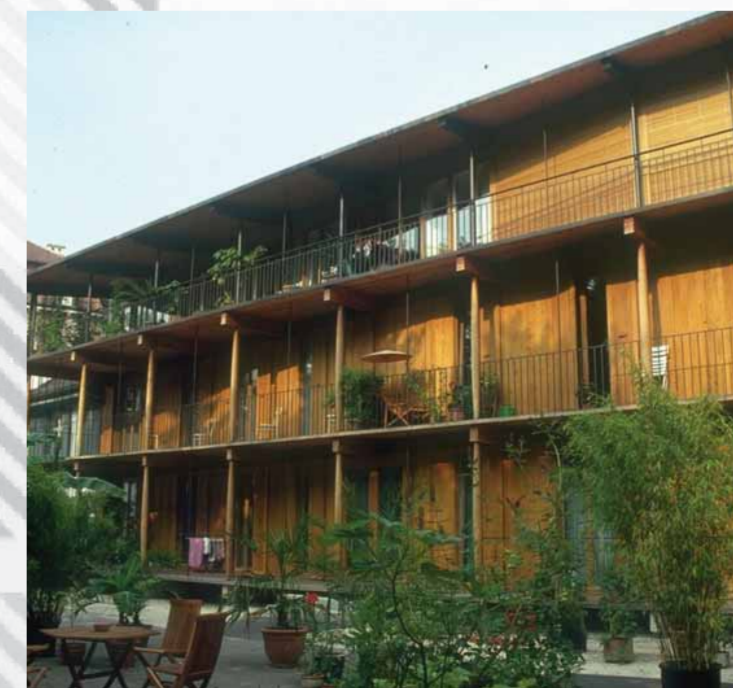




Perspektiv



Perspektiv





# Chapman Taylor

INTERNATIONAL | ARCHITECTS | MASTERPLANNERS | DESIGNERS