



## Zápis č. 48

### z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 30. 9. 2022

<b>Přítomni členové:</b>	Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch. M. Hlaváčková, ing. arch. Jana Jand'ourková Medlíková, Ing. arch. J. Cigler
<b>Přítomni ostatní:</b>	Mgr. Jiří Šolc, Ing. arch. Jiří Jand'ourek, Adam Lenert, Ing. arch. A. Dzikos, Ing. arch. M. Steinbachová, Ing. arch. J. Mach, Ing. arch. T. Hrabec, Ing. arch. M. Doležalová, K. Pytloun Ing. arch. V. Václaviček, Filip Klozar
<b>Omluveni:</b>	MgA. Martin Kloda

<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 ZA HUMNY INUARCHITEKTI – ING. ARCH. VÁCLAVÍČEK 2) 11:00 – 11:30 REZIDENCE U OBRÁZKU ING. ARCH. M. STEINBACHOVÁ 3) 11:30 – 12:15 BD FUGNEROVA MJOLK ING. ARCH. J. MACH 4) 12:15 – 13:00 PŘÍSTAVBA HOTELU IMPERIAL ING. ARCH. M. DOLEŽALOVÁ <i>Administrativa</i></p>
<b>Předmět jednání:</b>	<p><b><u>1) BD ZA HUMNY INUARCHITEKTI</u></b></p> <p><b>Žádost</b> Prezentace změn studie BD na základě dohody mezi autorem/investorem a RA.</p> <p><b>Popis projektu - kontext</b> Projekt byl již v RA projednáván v termínech 29. 4. 2022 a 29. 7. 2022. Autoři návrhu prezentovali změny návrhu, které byly konzultovány a doporučeny na předchozím projednání.</p> <p><b>RA souhlasí s předloženým návrhem</b></p> <p><b>RA konstatuje</b> V návrhu došlo k zásadním změnám v úpravě fasády na úrovni parteru a úpravě veřejného prostranství na základě návrhu krajinářského architekta. K drobnému zásahu tak došlo i v úpravě parkování na ulici Za Humny. Z hlediska úprav zpevněných ploch veřejného prostranství v SZ části došlo ke komentáři zástupce města k umístění a rozsahu nádob na tříděný odpad. RA se domnívá, že SZ plocha by měla zůstat celkově jako zpevněná plocha v celé části neomezený drobnými zelenými plochami. Návrh v průběhu projednávání dospěl k výrazné kvalitě jak z hlediska budovy umístěné u vstupu do území, tak z hlediska řešení veřejného prostranství.</p> <p><b>RA doporučuje</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Upravit veřejné prostranství v SZ části pozemku do zpevněných ploch jak bylo navrženo v předchozí fázi a tím zajistit dostatečnou prostorovou kapacitu na úkor drobných, těžce udržitelných zelených ploch před obchodním prostorem v parteru objektu.</li><li>- Projednat s městem umístění a rozsah nádob na tříděný odpad</li><li>- Architektonicky, jemným způsobem, zdůraznit vstup do domu</li></ul>

## **2) 11:00 – 11:30 REZIDENCE U OBRÁZKU ARCH. STEINBACHOVÁ**

### **Žádost**

Projednáání studie rezidenční vily

### **Popis projektu - kontext**

Záměr se nachází ve vizuálním prostoru významné a mimořádně působivé stavbě secesní stavby kaple, která tvoří dominantu lokality. Vizuální ochranu kaple vnímá i územní plán města.

### **RA souhlasí s předloženým návrhem**

### **RA konstatuje**

Z hlediska dopadu na veřejný prostor prezentace neposkytla pohled na řešení dopravní situace, především v souvislosti s užíváním přístupové cesty a jejího materiálového a prostorového řešení.

Z hlediska samotného návrhu nemá RA žádné připomínky.

### **RA doporučuje**

Projednat s odborem KAM a OUR řešení přístupové komunikace.

## **3) 11:30 – 12:15 BD FUGNEROVA MJOLK ARCH. J. MACH**

### **Žádost**

Prezentace rozpracované studie městského paláce v centrální části města

### **Popis projektu - kontext**

Na základě předchozí prezentace RA se architekt návrhu rozhodl prezentovat rozpracovanou studii, aby se na počátku návrhu sjednotil názor architekta, RA, zástupce Rady města, odboru ÚP, a odboru KAM na zásadní parametry a principy obsluhy budoucího objektu především jeho výškového uspořádání, zajištění dopravy do objektu a funkci a uspořádání zásobovací uličky z ulice Fugnerova pro sousední objekt.

### **RA souhlasí s předloženým návrhem**

### **RA konstatuje**

Návrh navazuje na výškové uspořádání sousedního objektu a vhodně doplňuje zástavbu městských paláců centrální části města. Z hlediska kontextu architektonického a urbanistického považuje RA samotný návrh za velice podařený. Záměr však obsahuje celkem 53 bytových a dalších 22 nebytových jednotek, které dle stávajících norem vyžadují velké množství parkovacích míst. Další parkovací místa vyžadují nebytové komerční prostory. Návrh však prezentuje celkové množství 54 parkovacích míst.

Trendy v možnosti zajištění bydlení v centrech evropských měst se zaměřují na snížení počtu parkovacích míst, tedy celkového snížení dopravní zátěže. Takto realizované byty se prodávají za nižší cenu a v souvislosti s takto nastavenými podmínkami se propaguje myšlenka společných parkovacích domů a carsharingu. Česká legislativa na tyto podmínky není nastavená a investor musí řešit princip snížení počtu parkovacích míst jednáním se zástupci města, případně změnou územního plánu.

Nutno však konstatovat, že samotný princip dispozičního návrhu bytového domu podporuje strukturou bytů vysoké nároky na parkování. Z celkového počtu 53 bytů je 39 bytů malometrážních, povětšinou 2kk v rozměru cca 60-70 m<sup>2</sup>, které nejsou vhodné pro mladé rodiny, jak bylo prezentováno.

RA bude podporovat snížení počtu parkovacích stání v plánovací smlouvě mezi městem a investorem.

#### **RA doporučuje**

Pokračovat dále v propracování projektu a pro další projednání:

- ☒ Zabývat se změnou struktury velikostí bytů vhodných pro městský palác včetně velkorysejších dispozic jak bytů, tak vnitřních komunikací domu samotného
- ☒ Navrhnout efektivnější řešením parkovacích ploch ve vlastním objektu.
- ☒ Doložit dopady v ulici Revoluční vzniklé novou dopravní zátěží
- ☒ Doložit návrh situace veřejného prostoru v bezprostředním okolí záměru zkontrovaný s KAM

#### **4) 12:15 – 13:00 PŘÍSTAVBA HOTELU IMPERIAL**

##### **Žádost**

Posouzení studie přístavby a stavebních úprav hotelu Imperial

##### **Popis projektu – kontext**

Autoři projektu v úvodu prezentace vlastního návrhu představili analýzu území mezi ulicemi Tatranská a městskou třídou 1.máje dle veřejně dostupných informací. V řešeném bloku se připravují tři stavební záměry, přičemž dle informací jeden z těchto záměrů má již vydané územní rozhodnutí. K tomuto projektu však autoři ani RA nemají konkrétní informace. Na zasedání 47. RA 29. 7. 2022 byl projednáván stavební záměr bytového domu na sousedním pozemku dle návrhu Ing. arch. Jiřího Plašila. RA se již při projednání návrhu bytového domu vyjádřila ke kontextu území a především nutného řešení uspořádání a uličního profilu Tatranské ulice s dopadem nové intenzivní zástavby na samotnou ulici, její charakter a budoucí provoz.

Investor představil RA návrh dopravního řešení, respektive zajištění dopravy v klidu pro hotelový areál. Spolu s tím předložil RA a dalším zástupcům samosprávy a státní správy svůj průzkum reálných potřeb parkovacích ploch pro různé typy hotelů, ve kterém na základě dlouhodobého sledování dokládá, že v městském prostoru není potřeba vytvářet jedno parkovací místo na jeden hotelový pokoj.

Cílem návrhu je navýšit ubytovací kapacitu hotelu přístavbou 50 hotelových pokojů, v přízemí hotelu z ulice Tatranská umístit hotelový wellness, navýšit kapacitu hotelové restaurace a kongresového sálu, vytvořit kvalitnější prostory zázemí pro vedení hotelu, přeorganizovat šatny wellness, hotelovou kuchyni a její zázemí a zázemí pro zaměstnance.

Autor a investor předkládá návrh současných potřeb a principů novodobého hotelu a především jeho přístupnost pro hotelové hosty, přičemž dokládá, že výrazná část hostů je ubytována dlouhodobě, nebo

nemusí pro svůj pobyt využívat hlavní vstup z ulice 1.máje. Z toho důvodu umísťuje do ulice Tatranská dva vstupy do hotelového areálu, jeden přímo do obytné části, druhý do atria wellness centra. Do ulice Tatranská je dále umístěn zásobovací vstup do skladů a vstupy do **odpadového hospodářství**.

#### **RA souhlasí s předloženým návrhem**

#### **RA konstatuje**

RA opakovaně upozorňuje na skutečně výrazné a zásadní zvýšení automobilového i pěšího provozu a pohybu v ulici Tatranská po realizaci nově zamýšlených stavebních záměrů v ul. Tatranská a plně funkčního zobytnění bytového areálu Kladenská/U Nisy. Spolu s těmito stavebními záměry lze předpokládat změnu charakteru ulice Tatranská. Dostavba hotelu v ulici Tatranská, respektive její parkovací nároky mají dopad na veřejný prostor ulice 1.máje, na které je umístěna parkovací plocha hotelu Imperial.

Architektonický návrh je na vysoké úrovni. Z hlediska městského detailu chybí podrobnější návrh na vyústění pasáže mezi finančním úřadem a hotelem, její zpracování či úpravy. Z projektu není jasná návaznost hotelové části nad pasáží a objektem finančního úřadu.

#### **RA doporučuje**

- Odboru KAM ověřit budoucí reálnou dopravní a pěší zátěž v území a dopad výstavby na charakter ulice Tatranská, včetně určení kompletního prostorového uspořádání ulice včetně výškové regulace a uličního profilu ulice případně ověřit a navrhnout či doporučit výškovou regulaci zástavby, avšak v souladu s platným územním plánem
- S ohledem na změnu charakteru ulice a její budoucí zatížení novou výstavbou maximálně rozšířit chodníky pro pěší
- Zvážit formu otevření / řešení navržené slepé fasády hotelu / wellnes do parteru ulice Tatranská
- Doložit parkování obslužných vozidel pro zásobování a obsluhu odpadového zásobování
- Doložit řešení, případně vizualizaci pohledu od centra města

V Liberci dne: 30. 9. 2022

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