



## Zápis č. 60

### z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 3.11.2023

<b>Přítomní členové:</b>	Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch., Ing. arch. Jana Jandourková, Ing. arch. M. Hlaváčková, Ing. arch. Martina Forejtová, MgA. Martin Kloda
<b>Přítomní ostatní:</b>	Ing. arch. V. Kašparová; Ing. Drašar; L. Kendžirová; Ing. arch. Lajksner; Ing. arch. Jandourek; Mgr. J. Štefanová; Mgr. J. Šolc; A. Lenert, MBA; Mgr. P. Žídek, MPA; Bc. M. Teplá; Ing. I. Svobodová; Ing. arch. M. Hušek; Ing. arch. M. Marek; Doc. Ing. arch. Buček
<b>Omluveni:</b>	

<b>Program jednání:</b>	10:00 – 12:00 Přístavba domova důchodců na Františkově 12:00 – 13:00 Oběd 13:00 – 13:30 Lázeňská 13:30 – 14:30 Projekt Orion 14:30 – 15:00 Administrativa, zápis
	<p style="text-align: center;"><b>1. PŘÍSTAVBA DOMOVA DŮCHODCŮ NA FRANTIŠKOVĚ</b></p> <p><b>Popis projektu - kontext</b></p> <p>Na základě zadání města Liberec vypracoval zvolený architekt dvě varianty dostavby domu pro seniory v prostoru stávajícího areálu na Františkově v požadované kapacitě cca 80 lůžek. Lůžka jsou určena na péči o náročné, nepohyblivé klienty včetně uvažovaného mechanického zařízení v každém pokoji na zajištění jejich hybnosti.</p> <p>Projektová dokumentace je podkladem pro dotační titul.</p> <p>V morfologicky náročném terénu navrhl autor variantu I. zastavění na stávajícím, resp. nad stávajícím pracovním dvorem areálu v linii stávajících tří hlavních (dvoj)hmot areálu a variantu II. v severním svahu pod stávajícím objektem. Každá z navržených variant má komplikaci v řešení. Autoři se přiklánějí k řešení stavby v severním svahu.</p> <p>V rámci prezentace se k projektu vyjádřili radní - náměstci primátora. Paní Teplá zareagovala na návrh dotazem k zapojení objektu do MZI. Radní Lenert následně upozornil na ekonomickou udržitelnost realizace.</p> <p><b>RA nesouhlasí s návrhem</b></p> <p><b>RA konstatuje</b></p> <p>RA se v úvodu projednání zabývala ekonomikou projektu. RA upozornila zástupce města, že stavební rozpočet na prezentované objemy je podhodnocen. Skutečné náklady na komplexní realizaci mohou být vyšší v řádech desítek procent.</p> <p>Základním parametrem pro vyhodnocení návrhu, kdy investorem je město Liberec, je především jeho realizovatelnost a následná udržitelnost. Po dohodě se zástupci města proběhne kontrola nákladů na realizaci a revize časového harmonogramu projektu a dotačního titulu.</p>

RA následně doporučila prověření celkových kapacit a možností dotačního titulu z Plánu národní obnovy, který nabízí pro města velmi výhodné podmínky a je možné tento dotační titul kombinovat, dělit či využít na více lokalitách

RA následně vyhodnotila navržené dvě varianty pozic pro rozšíření kapacit domova pro seniory na základě dostupných podkladů a pozici zástavby v severním svahu po podrobné diskusi vyhodnotila negativně. RA se přiklonila k dokončení zástavby ve východní části areálu a nad stávajícím technickým dvorem, takovým způsobem, aby v základním principu dostavba dokonpovala soubor objektů domova pro seniory ve východním nároží areálu a objem a kapacitu dostavby objektu určily stavebně technické podmínky a možnosti pozemku.

Návrh samotný se jeví velice technicistní a nebere ohledy na budoucí uživatele, respektive jejich potřeby ve smyslu budoucí pobytové kvality prostředí, složité nepřehledné dispozice, nepropojenost s exteriérem. Technicistní návrh je důsledkem technicistního zadání a výběru projektanta podle kritéria nejnižší nabídkové ceny.

Zadání neobsahuje požadavky na architektonickou část, potřeby a pohyb klientů, pohyb návštěv, orientaci v areálu, užívání exteriéru a úpravy parku, optimalizaci potřeb personálu a optimalizaci personálních nároků na poskytování služeb, vybavení a oddechový prostor pro personál, možnosti dělení objektu např. v případě epidemií, technické, energetické a enviromentální koncepce, využití FTV, nakládání s dešťovými vodami, atd.

#### **RA doporučuje**

- rozšířit záměr o úpravu parku a jeho vybavení pro klienty včetně řešení bezbariérového přístupu, park vybavit a zpřístupnit i pro veřejnost
- velikost a objem budovy přizpůsobit kapacitám území a především finančním možnostem města, resp. podmínkám dotačního titulu města
- provést prověření ekonomie záměru - vypracovat řádný propočet nákladů na přípravu stavby, kompletní realizaci stavby, vybavení objektu, úpravy exteriéru a zařízení staveniště (vzhledem k náročným podmínkám na pozemku)
- v případě výstavby ve východní části areálu prověřit výstavbu za provozu části zázemí (zařízení a organizace výstavby)
- zakázky na veřejné budovy nevypisovat pouze na základě kritéria ceny projektové dokumentace

## **2. BD LÁZEŇSKÁ**

### **Popis projektu - kontext**

Opakované projednání

### **RA souhlasí s návrhem bytového domu Lázeňská**

#### **RA konstatuje**

Autor návrhu respektoval připomínky RA a objekt bytového domu umístil do principu uličních a stavebních čar v lokalitě obvyklé. Nový návrh kompozice oken a celkově fasád objekt zklidnil a svislými prvky se více zapojil do charakteru lokality.

RA upozorňuje architekta i investora na významnou a nadstandardní hodnotu dubu v zahradě pozemku. Návrh na kácení bohužel trvá na úkor parkování v podzemní garáži. Strom této kvality by jinak přispěl ke kvalitě bydlení.

#### **RA doporučuje**

- Náhradní výsadbu provést v hodnotě a kvalitě vykáceného stromu
- Zachovat při realizaci oplocení dle návrhu

### **3. PROJEKT ORION**

#### **Popis projektu - kontext**

Autoři návrhu prezentovali RA výjimečně zpracovanou a rozsáhlou studii areálu sportovní rehabilitace v jednom z údolí v krajině Jizerských hor na hranici s městem Liberec, v lokalitě Starého Harcova. Lokalitě dominuje v současnosti nevyužívaná historická reprezentativní vila, přebudované po WWII na objekt rekreačního hotelu Orion, ke které přináležejí rozsáhlá stavba dvou tenisových hal, dnes jump-centra, z roku 2000.

Prezentace výjimečně rozsáhlého projektu byla pojata jako počáteční dialog k celkovému záměru a přístupu k architektuře a infrastruktuře liberecké krajiny Jizerských hor. Z tohoto důvodu se ke studii RA nevyjadřuje souhlasným či nesouhlasným vyjádřením, ale pouze komentuje předloženou prezentaci.

Autoři dělí záměr na tři samostatná témata přístupu k návrhu. 1 - Rehabilitace původní vily z roku 1900, 2 – novostavba podzemní areálu v ploše údolí, 3 – solitérní objekty v severní části na okraji areálu. Rozsah prezentace a diskuse přesáhl časové možnosti **PODROBNÉ** debaty nad solitérními objekty a základem rozpravy byla rekonstrukce historické vily a rozsáhlý návrh podzemní části areálu.

#### **RA konstatuje**

RA ve výchozí pozici nezávislého odborného orgánu může konstatovat, že se jí na jedné straně dostalo prezentace na české poměry exklusivního a výjimečného projektu, autory nadstandardně promyšleného a propracovaného, který by mohl do Liberce přinést příležitosti, nebo náhled na rozvoj města, resp. předměstí. Na straně druhé rozsáhlost tohoto projektu a jeho zásadní vstup do krajiny, respektive zatížení volné krajiny budoucím využitím, je zřetelně enormní, a přináší s sebou mnoho otázek, na něž nejsou jasné odpovědi a investor a autoři projektu se s nimi budou muset v dalších fázích projektu sami vypořádat. Rozsah intenzivní zástavby se v návrhu pohybuje okolo 20.000 m<sup>2</sup> HPP, v investičních nákladech v rozsahu 1,5 mld. Kč a projekt by se tak stal jedním z největších v Liberci a jistě největším ve volné krajině.

Z hlediska pojetí architektury v údolí, se dostavil tzv. wow efekt, zaručený jak rozsahem samotného návrhu, rozsáhlou analýzou, propracovaností a také přístupem k návrhu.

Z hlediska legislativního rámce však musí projekt prokázat soulad s územním plánem. Na první pohled je zjevné, že záměr působí předimenzovaně. A je především na autorech záměru doložit a vyhodnotit podmíněně přípustné využití území a celkovou zátěž a dopad záměru na území. Terasové uspořádání v údolí a rekonstrukce historické vily/hotelu je pozitivní. Dostavby po okrajích pozemku kvalitu záměru relativizují, až zhoršují a jako součást záměru jsou diskutabilní. Parkovací dům s nadzemním ubytováním na louce nad stávajícím hotelem kvalitu navrženého komplexu prokazatelně zhoršuje a nevykazuje pozitivní kompoziční doplnění stávajících objektů.

RA považuje krajinářskou práci, práci s dešťovou vodou a celkově vodním hospodářstvím za pozitivní. Lze tedy předpokládat, že v průběhu přípravy dalších fází projektové dokumentace dojde

i k podrobnému dendrologickému posouzení stávajících stromů a návrhu k zachování hodnotných dřevin

Z hlediska dispozic může být k debatě množství a typologie rehabilitačních jednotek a dle názoru RA chybějící standardní aktivity rehabilitačních klinik jako např. speciální terapie, wellness, tělocvičny, lékařské zařízení, veřejné prostory nezbytná pro samostatný areál. Z hlediska výjimečnosti záměru by RA uvítala doplnění zahraničních referencí, zdůvodnění celkové navrhované kapacity a její reálné potřeby, případně redukce kapacity záměru. Na základě první prezentace a vnímání genia loci místa by RA v případě redukce záměru uvítala zejména omezení nebo úplné odstranění doprovodných objektů na okrajích pozemku.

RA konstatuje, že záměr musí být infrastrukturálně propracovaný, a natolik flexibilní, aby uměl pojmout různé funkce v různých podmínkách společenských potřeb. Všechny tyto situace by měly být ze záměru patrné.

RA celkově považuje záměr rehabilitace údolí Rollberghoffu za pozitivní. Kvalita výsledné realizaci závisí na pečlivém dopracování projektu a vysoké kvalitě provedení.

#### **RA doporučuje**

- Důsledně prokázat soulad s územním plánem, především výklad pravidla nad terénem - pod terénem
- Doplnit základní bilance a kapacity záměru a prokázat přiměřenost ve všech dopadech na území (doprava, zásobování energií a médií, odpady atd.)
- Vzhledem k rozsahu projektu a zásahu do krajiny požadujeme v případě dalšího postupu projektu 2 konzultace v rozpracovanosti dokumentace pro územní rozhodnutí
- Pro další projednání pečlivě připravit odůvodnění návrh nadzemní soliterní výstavby (část 3)
- Vstoupit do jednání s odborem zajišťujícím plánovací smlouvy městu Liberec
- Využít institut plánovací smlouvy a zavázat investora k deklarovanému využití pro sportovní a veřejnou rehabilitaci, legalizace lesní cesty, sousedství vodního zdroje, veřejnou dostupnost a prostupnost areálu atp.

Administrativa, zápis, schválení termínů dalších RA:

1. 12., 5. 1., 2. 2., 1. 3., 5. 4., 3. 5., 7. 6.

**V Liberci  
dne:  
3. 11. 23**

<b>Zapsal:</b>	Ing. arch. Josef Smutný, předseda	<b>Ověřil:</b>	MgA. Martin Kloda