

# UDRŽITELNÁ ČTVRŤ CHYTRÉ LÍCHY HODNOTÍCÍ SCHŮZE

## Zadavatel

Židlochovice, obec s rozšířenou působností  
Masarykova 100, 667 01 Židlochovice  
IČO: 00282979 / DIČ: CZ00282979  
ID datové schránky: hxdby2c  
profil zadavatele:  
<https://zidlochovice.profilzadavatele-vz.cz/>

## řádní nezávislí:

Arch. Dipl.-Ing. Patricie Taftová  
Ing. arch. Zdeňka Vydrová  
Ing. arch. Bohumila Hybská  
prof. Ing. Josef Chybík, CSc.

## náhradní nezávislí:

Ing. arch. Lukáš Pecka  
Ing. arch. Tomáš Dvořák

## přizvaní odborníci:

Ing. arch. Miroslava Zadražilová  
Ing. Karel Plotěný  
Ing. Radovan Kohút  
Mgr. Lucie Galčanová, Ph.D.  
Mgr. David Bárta

## Organizátor veřejné zakázky

Refuel s.r.o.  
Babákova 2153/8, 148 00 Praha  
IČO: 24849308 / DIČ: CZ24849308  
ID datové schránky: 6eu26fv  
Ing. arch. Zbyněk Ryška, Botanická 16, 612 00 Brno  
+420 736 605 107, [zbynek@refuel.cz](mailto:zbynek@refuel.cz)

## řádní závislí:

Ing. Jan Vitula  
Ing. arch. Pavel Jura  
Mgr. Petr Maršálek

## náhradní závislí:

Ing. Zdeňka Koutná  
Ing. Jan Bárta

Schůze se koná v sále Komunitního centra města Židlochovice 28. 4. 2021 v 9:00. Ing. arch. Tomáš Dvořák je řádně omluven. Ing. arch. Lukáš Pecka a Mgr. Lucie Galčanová, Ph.D. se připojili distančně. Komise jedná v usnášeníschopném složení.

Organizátor konstatuje, že všechny nabídky byly úplné a byly podány v termínu.

**Cílem hodnotící schůze je písemné vyhodnocení odevzdaných studií, vyhodnocení nabídek a doporučení radě města Židlochovice pro zadání územní studie.**

Komise podrobně diskutovala o jednotlivých studiích ve vztahu k hodnotícím kritériím a požadovanému i doporučenému zadání. Vzhledem k průběhu diskuze komise hlasovala o postupu návrhu KOGAA studio s.r.o.

KOGAA studio s.r.o. postupuje do finálního kola hodnocení.

pro 0

proti 7

zdržel se 0

Do finálního kola hodnocení postupují PROJEKTIL ARCHITEKTI s.r.o., Ing. arch. Dalibor Borák, Pelčák a partner architekti s.r.o. a MS plan s.r.o.

pro 7

proti 0

zdržel se 0

Komise se shodla na většinovém hlasování o nejhodnějšimu návrhu dle hodnotícího kritéria:

**Celková urbanistická, architektonická a udržitelná kvalita návrhu s váhou 90%.**

**PROJEKTIL ARCHITEKTI s.r.o.**

pro 1

proti 4

zdržel se 2

**Ing. arch. Dalibor Borák**

pro 2

proti 0

zdržel se 5

**Pelčák a partner architekti s.r.o.**

pro 6

proti 0

zdržel se 1

**MS plan s.r.o**

pro 3

proti 4

zdržel se 0

**Dle čl. 8.1.1 zadávací dokumentace je návrhu účastníka Pelčák a partner architekti s.r.o., jako nejhodnějšimu návrhu je přiděleno 100 bodů. Následně jsou přiděleny body ostatním účastníkům dle hlasování hodnotící komise.**

Dle čl. 8.1.2 bude dále hodnocena nabídková cena s váhou 10% dle výpočtu:

**počet bodů = nejnižší cena / cena hodnocené nabídky × 100**

**KOGAA studio s.r.o.**

Hodnotící kritérium	body / CZK	váha	Přepočten dle váhy
Celková urbanistická, architektonická a udržitelná kvalita návrhu	80	90%	72
Nabídková cena	295000,- CZK	10%	9,49
<b>Bodové hodnocení nabídky</b>			<b>81,49</b>

**PROJEKTIL ARCHITEKTI s.r.o.**

Hodnotící kritérium	body / CZK	váha	Přepočten dle váhy
Celková urbanistická, architektonická a udržitelná kvalita návrhu	86,2	90%	77,58
Nabídková cena	280000,- CZK	10%	10
<b>Bodové hodnocení nabídky</b>			<b>87,58</b>

**Ing. arch. Dalibor Borák**

Hodnotící kritérium	body / CZK	váha	Přepočten dle váhy
Celková urbanistická, architektonická a udržitelná kvalita návrhu	93,8	90%	84,42
Nabídková cena	289000,- CZK	10%	9,69
<b>Bodové hodnocení nabídky</b>			<b>94,11</b>

**Pelčák a partner architekti s.r.o.**

Hodnotící kritérium	body / CZK	váha	Přepočet dle váhy
Celková urbanistická, architektonická a udržitelná kvalita návrhu	100	90%	90
Nabídková cena	300000,- CZK	10%	9,33
<b>Bodové hodnocení nabídky</b>			<b>99,33</b>

**MS plan s.r.o**

Hodnotící kritérium	body / CZK	váha	Přepočet dle váhy
Celková urbanistická, architektonická a udržitelná kvalita návrhu	89,2	90%	80,28
Nabídková cena	300000,- CZK	10%	9,33
<b>Bodové hodnocení nabídky</b>			<b>89,61</b>

**Hodnotící komise doporučuje radě města Židlochovice pro zadání navazující zakázky malého rozsahu na zpracování Územní studie - UDRŽITELNÁ ČTVRŤ CHYTRÉ LÍCHY účastníkovi s nejvyšším bodovým hodnocení nabídky a návrhu Pelčák a partner architekti s.r.o.**

## Borák architekti

Centrum předloženého konceptu chytré čtvrti je koncentrováno do promyšlené komunitní zóny obklopené převážně bytovými domy podél severní hranice řešeného území a rodinnými domy na jižní straně. Veřejný prostor centrální části je navržen jako zóna bez automobilové dopravy, která je naopak vedena po jednosměrné jednopruhové „obvodové“ komunikaci po vnějším okraji území. Při vjezdu do chytré čtvrti (z obou směrů – od ulice Brněnská i Lidická) je umístěno kapacitní parkování v parkovacích zónách; na terénu řešených parkovištích s fotovoltaickými přístřešky a dobíjecími místy. Rodinné domy mají parkování řešeno na vlastním pozemku. Objekty posilující komunitní principy a zároveň nabízející „pracovní prostředí“ pro obyvatele, popř. další uživatele jsou navrženy u přístupu z ulice Brněnská (cowork, kavárna, dětská skupina).

Hlavní veřejný prostor s důrazem modrozelenou infrastrukturu zahrnuje centrálně situovaný objekt komunitního centra s apartmány a parkovací plochou pro akce, komunitní sad a trh, hřiště, dětské hřiště, workoutové hřiště, vodní plochy s moem, parkovými úpravami apod. Provoz takto koncipovaného centra kromě pozitivních stránek přináší i poměrně značnou provozní zátěž pro obyvatele; zejména parkovací plocha, hluk z hřišť, provozu komunitních trhů, herních aktivit u vodní plochy apod. Otázkou je, zda takto pojaté - dovnitř obrácené veřejné prostranství s komunitními aktivitami - je určeno výhradně pro vymezenou lokalitu nebo zda by nemělo být přístupné širšímu okolí a tudíž více „ohleduplné“ k obyvatelům v bezprostřední blízkosti.

Vzhledem k poloze Chytrých Lích na okraji Židlochovic v sousedství povodňového parku a plánovaných krajinných úprav je významným faktorem vazba na pěší a cyklistické trasy v širším území. Cyklostezka je v návrhu vedena vně „za valem“, který ohraničuje řešenou lokalitu a zároveň ji chrání před povodňovými rozlivy z řeky Svatky. Na rozdíl od cyklostezky je chodník pro pěší veden po hřbetě valu a návrh počítá i s altány pro posezení s pohledem orientovaným do otevřené krajiny svratecké nivy. Odstup chodníku od oken pobytových místností v bytových domech je přijatelný.

Architektura čtyřpodlažních bytových domů, které tvoří podstatnou část bytů v nové čtvrti, je navržena modulově a umožňuje vysokou míru variability. Bytové domy jsou poměrně členité s plochými střechami a ustoupeným posledním podlažím, návrh pracuje s různými typy vegetace (popínavé rostliny, vegetace na balkónech, terasách apod.). Stavebně i provozně se jedná o náročnější typ objektu, zejména díky členitosti stavby (náročná izolace a detaily odpovídající pasivnímu standardu) a velkému množství vegetačních prvků. Z hlediska typologie není mimo jiné vhodné řešit garáž uvnitř bytového domu pouze pro jeden speciální byt.

Architektura rodinných domů je utilitární se sedlovými střechami a FTV přístřešky pro automobily. Obslužná příjezdová komunikace z jihu a těsné sousedství pozemků RD s veřejnou komunitní zónou na severní hranici pozemků v centru lokality nepřináší obvyklý benefit rodinného bydlení v domku se soukromou, byť malou zahrádkou nebo dvorkem.

Chytrá infrastrukturní řešení jsou navržena s vysokou mírou porozumění dané problematice. Návrh vykazuje vysokou míru vzhledu do problematiky řešení „chytrých čtvrtí“. V konkrétním řešení však vykazuje určitou koncepční nedotaženost, která se v konečném důsledku promítá až do urbanistického a architektonického detailu, který by musel být v dalších etapách projektu dopracován tak, aby fungoval nejenom z hlediska urbanismu, architektury, stavebně technických parametrů, ale i plánovaného investorského způsobu výstavby založeného na spolupráci municipality a soukromého investora.

## Projekt architekti

Návrh obytné čtvrti Chytré Líchy je jasným strukturovaným urbanistickým řešením, které reaguje na charakter navazující zástavby v přiměřenosti měřítka staveb a veřejných prostranství. Návrh kultivovaným způsobem dotváří malou obytnou část města, jejímž centrem se stává dlouhá náves s urbanisticky vhodně umístěným komunitním centrem, na které navazuje rybníček a záhumení cesta v podobě rozšířené terénní úpravy stávající protipovodňové hráze.

Navržená veřejná prostranství jsou promyšlena společně s vegetací, její různorodostí, koncepčním potenciálem a s kvalitou povrchů. Návrh přináší typologicky různorodé a flexibilní obytné domy s nebytovými prostory umístěnými v přízemí podél dlouhé návsi. Jejich velikost a umístění umožní proměnlivost v čase a posílení komunitního života.

Z pohledu sociálních inovací je typologické řešení obytných domů pestré s žádoucí variabilitou ve vztahu ke všem věkovým kategoriím a sociálním vrstvám.

Urbanistická koncepce návrhu nepracuje s car free zónou, která byla v tomto území očekávána. Koncepce dopravního řešení spočívá v přirozeném zpřístupnění všech objektů se zapojením parkování přímo uvnitř řešeného území. Zvolená koncepce slučuje hlavní obslužnou komunikaci s diferencovanou formou parkování a tím vytváří riziko koncentrace aut, pěších a také dětí do jednoho ne zcela bezpečného a dopravou zatíženého prostoru. Tyto navržené prvky vedou k pochybnostem o kvalitě návsi jako důležitého a přívětivého veřejného prostoru. Umístění parkovacích stání v přízemí viladomů ochuzuje projekt o přirozené možnosti bydlení v návaznosti na terén.

Řešení MZI je důležité z pohledu charakteru veřejného prostranství, s jeho přirozeností a s ní související udržitelnou péčí. Návrh v některých místech pracuje se zelení jako se součástí MZI např. malé biotopy, soukromá jezírka.

Návrh předkládá propracovaný energetický koncept s velkým podílem obnovitelných zdrojů s využitím termální energie formou zemních výměníků a s vyloučením fosilních paliv - zemního plynu. Funkčnost horizontálních zemních výměníků by musela být ověřena také z hlediska následných vlastnických vztahů.

Podmínky pro úsporu pitné vody jsou návrhem splněny. Recyklace šedých vod membránami by byla nadbytečná a z hlediska udržitelnosti méně vhodná jak po stránce investičních, tak i provozních nákladů.

## MS Plan

Návrh situovaný do přírodního prostředí svratecké nivy umožní bydlení různým skupinám obyvatel. Využívá obnovitelné zdroje energie, připravuje technické a provozní podmínky pro elektromobilitu, ekologicky přívětivě hospodaří s vodou, pracuje se zelení. Pro potřeby rozličných věkových, sociálních a genderových skupin obyvatel je veden snahou dosáhnout kvalitních podmínek zdravého bydlení. Uvažovaný počet obyvatel, je však oproti jiným v soutěži uplatněným nabídkám na dolní hranici.

Území je organizované jako sídelní útvar s kombinovanou zástavbou rodinných domů a tří až čtyřpodlažních domů bytových. Koncepce obytných budov však svým měřítkem – objemem, přesahuje rámec lokality a není zde vhodná. Rozvolněnou zástavbu doplňuje rozsáhlá plošná výměra zpevněných ploch věnovaných komunikacím, které jsou ze všech pěti v soutěži hodnocených návrhů největší. Komunikace procházející územím je vedena ve tvaru členitých, nahodile formovaných křivek. Pro parkování osobních automobilů jsou na okraji území uvažovány dvě větší plochy s přístřešky. Každý rodinný dům má k dispozici vlastní parkovací plochu, což povede k tomu, že provoz automobilů nebude na území v předpokládané míře omezen.

Na pozemku se nachází multifunkční komunitní pavilon. Komunitní prostory jsou vztaženy k parterům bytových domů. Chybí však jednoznačně definované veřejné prostranství k setkání obyvatel a to přesto, že návrh mezi třemi centrálně navrženými čtyřpodlažními bytovými domy obsahuje plochu náměstí. Je pravděpodobné, že tato poměrně stísněná plocha tuto funkci nesplní.

## Pelčák a partner architekti

Základní strategií navrženého urbanistického plánu je jasná struktura veřejných prostor a komunikační sítě, při současné variabilitě zástavby. Tímto je založena adaptivita návrhu pro další fáze územního plánování a projekční přípravy, přičemž navržená typologie staveb - výhradně rodinných domů – nevyžaduje změnu stávajícího územního plánu.

Výše uvedenou strategii komise vnímá jako základní hodnotu projektu a současně dobrý (pevný) základ pro další kroky i projednávání návrhu. Vysoká kvalita a obytnost prostředí je správně založena na jasné typologii a vymezeném charakteru jednotlivých míst – plácek, náves, jezírko, park, hřiště. Měřítko těchto míst je stanoveno přiměřeně, bez spektakulárních ambicí.

Struktura zástavby je logicky založena na legislativní kategorii rodinného domu – tedy na typologii, která přirozeně navazuje na okolní rodinné domy a nevyžaduje časově a finančně náročnou změnu územního plánu. Současně však návrh počítá s poměrně kompaktní a hustou zástavbou a různorodou typologií rodinných domů – hybridních staveb s měřítkem a kvalitou bydlení v domech rodinných, při zachování efektivity domů bytových. Tento netradiční typologický mix komise hodnotí pozitivně, avšak pro případné další kroky doporučuje snížení intenzity zástavby, která je (ve srovnání s ostatními návrhy) vysoká.

Komise kladně hodnotí kompaktní formu staveb, která je optimální z energetického hlediska (poměr A/V) i z hlediska nenáročných a trvanlivých detailů stavby.

Energetika je návrhem řešena jen okrajově, návrh však deklaruje otevřenost vůči všem koncepcím dle studie proveditelnosti a současně řadou prvků urbanistického i architektonického návrhu (kompaktnost jednotlivých staveb i struktury, jasný základní skelet tras sítí, umístění trafa) navrhuje dobrý základ pro úsporné technické řešení. Nutnou podmínkou tohoto návrhu je však dopracování energetické koncepce v rámci navazující územní studie. Modrozelená infrastruktura je navržena velmi podrobně.

Z hlediska sociálních vazeb v lokalitě lze kladně hodnotit jak přiměřené měřítko veřejných prostor, tak i typologický hybrid rodinných domů, které zaručují jak intimitu vlastního bydlení, tak i úzké sociální vazby díky těsnému sousedství staveb.

Z hlediska dopravního řešení návrh zakládá jasnou strukturu komunikací a volí koncepci tzv. „car-free“ modelu obytné čtvrti, což odpovídá předpokladu zadavatele a komise tento základní koncept hodnotí kladně. Umístění parkovacích ploch na okraji lokality je logické, pro citlivé zapojení ke stávající zástavbě návrh předpokládá zapuštění nivelety parkovacích stání pod navazující terén sousedních zahrad. Komise doporučuje tuto koncepci dále dopracovat tak, aby vlivy parkovacích ploch na okolní zástavbu byly minimalizovány. Návrh volí úsporný příčný profil komunikace – jednopruhové, obousměrné s výhybnami, což přispěje ke zklidnění dopravy v lokalitě i kvalitně veřejného prostoru. Komise kladně hodnotí velký počet parkovacích míst, což (společně s případnou redukcí zástavby) zajistí dostatečné kapacity parkování bez negativního vlivu na okolní zástavbu.

Návrh je zpracován na vysoké úrovni (zejména typologie staveb a grafická prezentace), celkově hodnotí komise tento návrh velmi kladně, s velkým potenciálem a adaptivitou pro další fáze projektu.

## KOGAA

Projekt týmu KOGAA zaznamenal během soutěžní doby rozsáhlé proměny. Zatímco byly v prvním návrhu představeny a analyzovány různé formy bydlení a projektované území vykazovalo velmi vysokou hustotu zastavění, v konečném prezentovaném řešení je postrádána větší diverzita typologií. Projekt se soustřeďuje více na individuální formu bydlení, z velké části v rodinných domech a nejvíce odpovídá platnému územnímu plánu. Projekt tak dosahuje nejmenší hustoty osídlení ve srovnání s ostatními soutěžními projekty.

Na práci týmu KOGAA a rozsáhlých změnách v projektu je zřetelná snaha o inovaci a hledání nových funkcí obytného a veřejného prostoru. Jejich naplnění a uspořádání je však ne vždy logické a komisi shledáno jako nevyhovující jak z hlediska prostorového členění, tak i z hlediska funkčnosti. Uspořádání objektů a jejich propojení komunikacemi je z hlediska hospodárnosti posuzováno velmi kriticky, neboť většina komunikací obsluhuje objekty jen jednostranně, což vede k vysokým nákladům na technickou infrastrukturu.

Pozitivně je hodnocena snaha řešení území co nejvíce osvobodit od automobilové dopravy a parkování automobilů soustředit. Vyloučení automobilové dopravy z většiny území redukcí příjezdových komunikací k jednotlivým objektům však zcela znemožňuje jakoukoliv fungující dopravní obsluhu. I když jsou komunikace zčásti koncipovány jako pojízdné, chybí zde odstavné plochy i obratiště. Navrhované řešení není z provozních i legislativních důvodů proveditelné.

Hlavní obslužná jednosměrná komunikace je redukována jen na funkci příjezdu a parkování aut. Prostor svým ztvárněním neanimuje ani ke zpomalení jízdy, ani k delšímu pobytu obyvatel čtvrti a nevytváří tak hodnotné veřejné prostranství. Rozhodnutí pro jednosměrnou komunikaci navíc generuje navýšení provozu v sousedící obytné zóně v ulici Janáčkova.

Veřejné prostory pro volnočasové aktivity jsou navrženy nahodile bez logických návazností na okolní zástavbu a komunikace. Velmi negativně je hodnoceno narušení soukromí zahrad ve východní i severní části řešeného území veřejným stezkou.

Pozitivně je hodnocen rozsáhlý ovocný sad na severu území v návaznosti na val a otevřená vodní plocha na západě.

Koncepce modrozelené infrastruktury je popsána jen obecně. Chybí konkretizace řešení povrchového odtoku dešťových vod ze zpevněných veřejných komunikací do retenčních nádrží. Stromy mezi parkujícími auty podél hlavní komunikace jsou vyvýšeny a jejich závlaha není vyřešena. Podmínky zadání týkající úspor pitné a nakládání se srážkovými vodami jsou splněny, jsou propracovány z hlediska využití vody a posuzovány jako velmi efektivní z hlediska všech parametrů udržitelnosti.

Z hlediska energie se jedná o velmi decentralizované řešení, u kterého je domovní technika soustředěna do jednotlivých domů. Toto řešení je standardní a v praxi dobře realizovatelné. Velký podíl rodinných volně stojících domků s méně výhodným poměrem užitné plochy k ploše obálky však generuje větší náklady na minimalizaci tepelných ztrát než je tomu u kompaktních objektů.