

Soutěžní zadání

Hradec Králové hledá podobu centra dynamicky se rozvíjející čtvrti Kukleny. Jádrem se stane městský družstevní dům s přibližně stovkou bytů a náměstím. Výzvou soutěže je nalézt současnou podobu sousedského soužití v městské čtvrti Kukleny.

Porota

Eva Franch Gilabert
Guillermo Dürig
Janica Šipulová
Petr Burian
Marie Sanvito Procházková
Markéta Aulíková

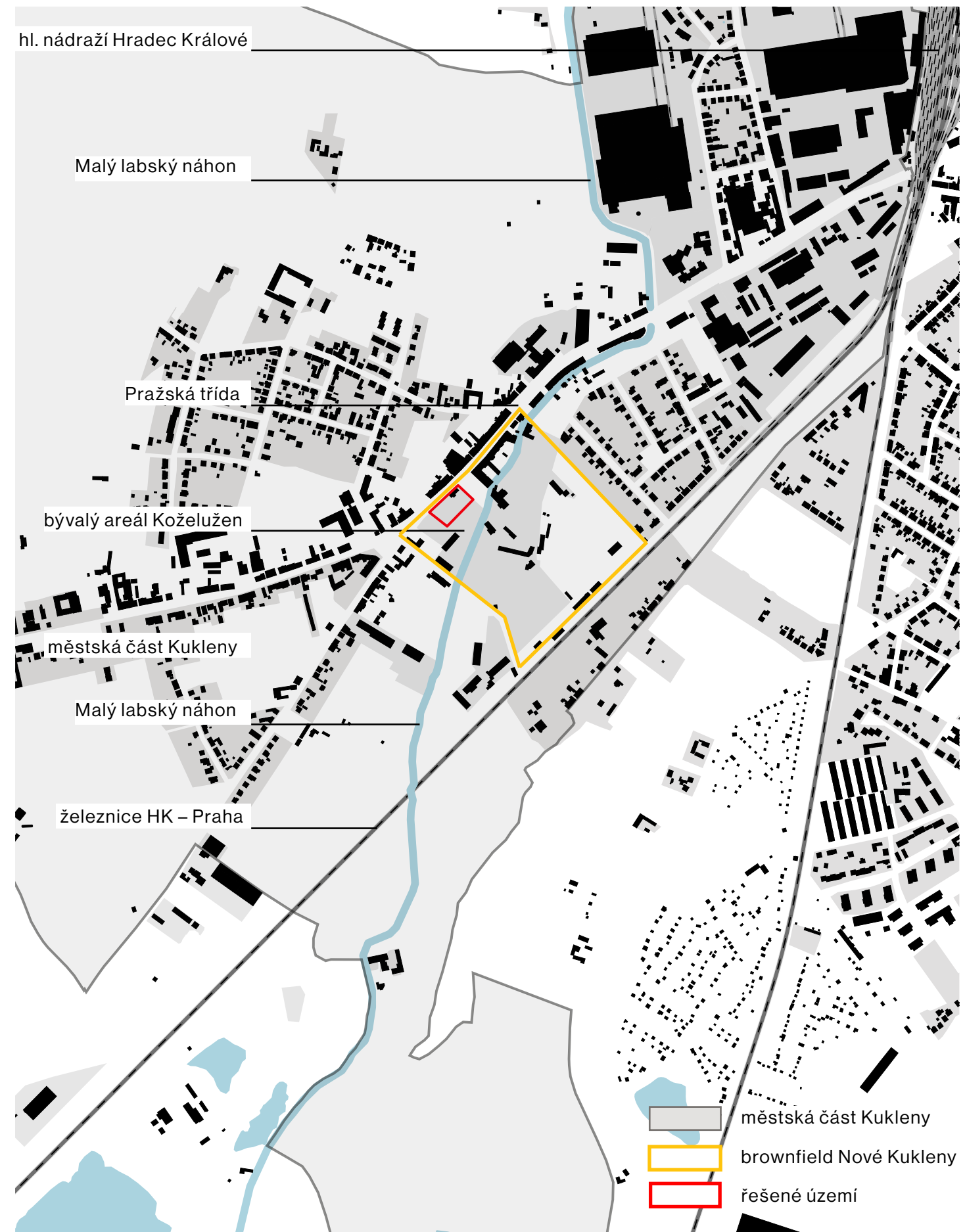
Pavel Vrbický
Adam Záruba
Jan Holásek
Šárka Dlouhá
Marcela Křelinová

Odevzdání 1. fáze
|06|02|2026|
Odevzdání 2. fáze
|10|04|2026|



Statutární město Hradec Králové vyhlašuje otevřenou dvoufázovou architektonicko-urbanistickou soutěž Nové Kukleny – náměstí a družstevní bytový dům na nové náměstí a městský bytový dům na území brownfieldu bývalých kuklenských koželužen.

Významný brownfield ve vlastnictví města s výjimečným potenciálem pro vznik nového subcentra a obytné čtvrti pro téměř 1 900 nových obyvatel o výměře téměř 14 ha se nachází v místní části Kukleny při západním okraji Hradec Králové. Cílem soutěže bude získat kvalitní návrh nového kuklenského náměstí jako budoucího městského subcentra této dynamicky se rozvíjející městské části a návrh městského dostupného družstevního bydlení v bytovém domě na novém náměstí.



městská část Kukleny
brownfield Nové Kukleny
řešené území

Úvodní slovo

Kukleny čekají na svou novou kapitolu. V místě, kde se po desetiletí psala industriální historie a kde dnes zůstává ticho opuštěného brownfieldu, má vyrůst živé srdce městské čtvrti. Náměstí, které bude místem setkávání, příběhů a každodenního života. Dům, který nabídne dostupné bydlení a pomůže posílit místní komunitu. Prostor, který propojí paměť místa s vizí budoucnosti.

Kukleny však nejsou spojeny jen s průmyslovou historií – starousedlíci vzpomínají na zelinářské zahrady, které kdysi formovaly charakter této části města. Nové řešení by mělo reflektovat i tento odkaz: otevřenost, zeleň, prostor pro život venku.

Tato soutěž je výzvou k odvaze i citlivosti. Hledáme návrhy, které dokážou vdechnout život místu se zajímavou minulostí, na niž dodnes upozorňují fragmenty původní zástavby, a přitom přinést moderní řešení pro udržitelnou budoucnost. Návrhy, které budou respektovat genius loci, ale nezůstanou svázány konvencemi. Návrhy, které vytvoří veřejný prostor pro lidi – otevřený, přátelský, inspirující.

Věřím, že společně nalezneme podobu nového centra Kuklen, které se stane symbolem proměny: z místa zapomnění na místo, kde se žije. Těším se na vaše nápady, které promění tuto vizi ve skutečnost.

Šárka Dlouhá
vedoucí odboru hlavního architekta



Kukleny, Pražská třída, počátek 19. století, v pozadí kostel sv. Anny

Místní část Kukleny – Hradec Králové

Řešené území se nachází v západní části města Hradec Králové – místní části Kukleny mezi Pražskou třídou a Malým labským náhonem (dále jen MLN). Místní část Kukleny mají velmi výhodnou polohu, kdy je možné odsud být za 3 minuty autem na dálnici D11 (Praha – Jaroměř) a za 5 minut na hradeckém městském okruhu. Hlavní vlakové nádraží a autobusový terminál jsou odsud vzdáleny 1,5 km.

V roce 2021 žilo v Kuklenách 2554 trvale žijících obyvatel. Z pohledu již známých záměrů (povolovaných, popř. projednávaných) lze v horizontu 5-7 let očekávat nárůst o cca 3057 obyvatel (1329 bytových jednotek). Předpokládaný rozvoj dle rozvojových ploch návrhu ÚP by mohl být až 12 150 obyvatel.

Historie Kuklen a dnešního brownfieldu

Historie místní části Kukleny sahá do 16. století, kdy měla zejména zemědělský charakter (název odvozen podle názvu pozemků a zřejmě původního majitele Kuklin). Do tohoto období se také datuje počátek výstavby Labského, respektive Malého labského náhonu včetně postupně budovaných 7 mlýnů. (Labský náhon se odpojuje od Labe v Předměřicích, aby se v místě bývalého mlýnu Kydlinov rozpojil, část ústí do Labe a část za tzv. Panskými stavidly pokračuje jako Malý labský náhon až do Kuklen, protéká kolem nedalekého bývalého mlýnu Temešvár a vrací se zpět do Labe u Březhrad).



Císařské otisky stabilního katastru (1826-1843)

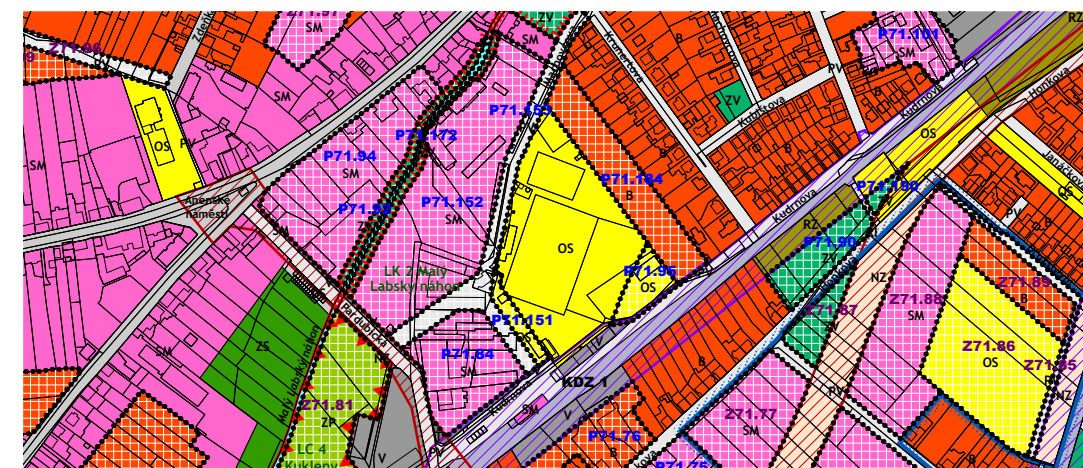
K významnějšímu rozvoji Kuklen došlo až v 2. pol. 18. století při budování královéhradecké pevnosti, kdy sem bylo přestěhováno obyvatelstvo z tehdejšího Pražského předměstí. V této době byl vybudován Minoritský klášter sv. Anny (1777–1784, dnešní římskokatolický farní kostel na Denisově náměstí). Původní předměstí se v pol. 19. století stalo městysem, k němuž byla připojena další městská předměstí (Pražské předměstí, Farářství, Šosteny, Rybárny). V roce 1873 byl zahájen provoz železniční trati Praha – Hradec Králové, která tuto místní část odřízla od centra města. V roce 1884 došlo k formálnímu zrušení pevnosti, jejímu následnému odkupu městem v roce 1893 a rozebrání. Následovalo oddělení jednotlivých městských předměstí a Kukleny, které se dokonce na přelomu 20.-30. let 20. století staly na krátkou dobu městem, postupně od 2. pol. 19. století získávaly stále silnější průmyslový charakter, který přetrvával přes celé 20. století. Kromě Koželužských závodů zde byl cukrovar, strojírna, slévárny, Škodovy závody a v 50. letech strojírna Závody vítězného února. Samotné Koželužské závody vznikaly v 2. pol. 19. století, založené Aloisem Nejedlým, později provozované jeho syny jako Spojené koželužské závody A. a J. Nejedlý a konkurenční koželužny založené Josefem Seyfriedem.

Na poč. 21. století můžeme hovořit o postupném zániku průmyslových areálů a jejich postupném rozpadu. Průmyslová čtvrť s charakterem občas až vyloučené lokality se velmi pozvolna mění na rozvíjející se městskou část, nabízející zajímavé místo k bydlení velmi blízko centra města. Ze samotných koželužských závodů se do dnešních dnů zachovaly pouze dva komíny, a ve velmi špatném stavebně technickém stavu víceúčelový objekt čp. 111, který byl původně postupně přistavován až do výše 2NP a podkroví. Dnes známá podoba dle některých zdrojů pochází z let 1920-1921, patrně řešená kanceláří arch. Jindřicha Freiwalda a stavitele Jaroslava Böhma. V roce 2022 pak byla ručně rozebrána tzv. Malá hala s věžičkou. Cihly, které se podařilo zachovat (cca 2/3) jsou městem prozatímně uloženy k dalšímu využití a město ocení pokud se materiál podaří využít v místě náměstí.

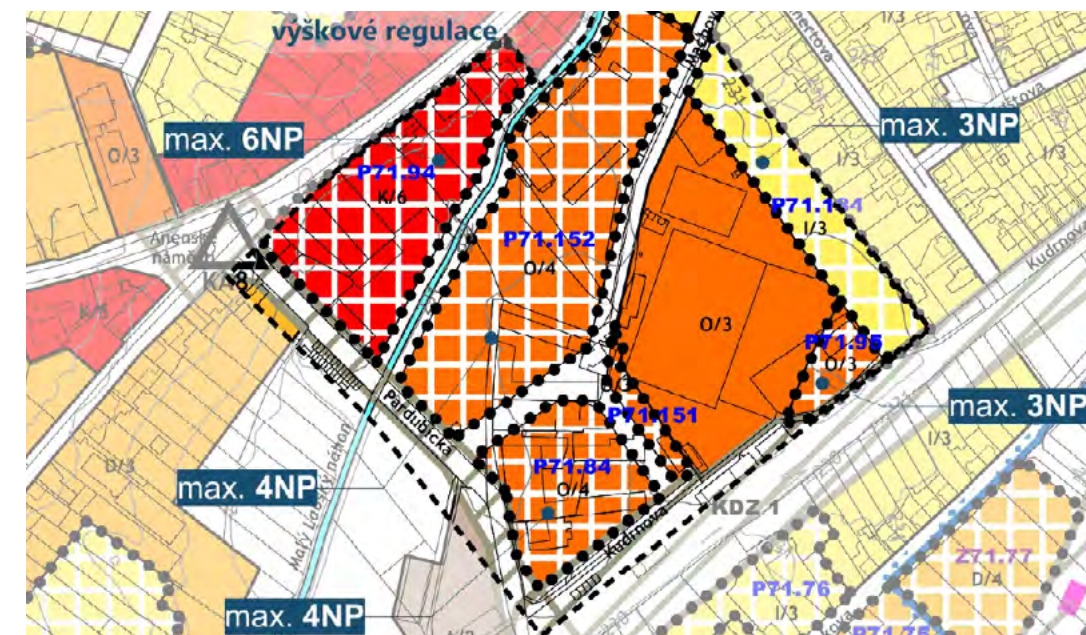
Územní plán

K postupné proměně Kuklen nepochybně přispívá vymezení rozvojových ploch, zejména pak přestavbových ploch (brownfieldů), v připravovaném územním plánu města. Nový územní plán by měl začít platit na počátku roku 2026. Nejvíce patrný rozvoj je při Pražské třídě. Tato ulice je obklopená nižší bytovou zástavbou (cca 1-2NP + podkroví) zejména z 19. a počátku 20. století. Mnohé z domů postupně procházejí přestavbami, při tom dochází k navýšení podlažnosti zástavby. V bezprostřední vazbě na budoucí náměstí jsou nyní objekty až do výše 6NP, což vyplývá z možnosti dosud platného územního plánu (podlažnost 4NP+). Připravovaný územní plán (Upravený návrh ÚPHK 2024) byl v tomto směru strážlivější, návrh 6NP situuje pouze do oblasti plánovaného náměstí, kde takto vysoké domy jsou již realizovány, ve zbytku Pražské třídy předpokládá obvykle 4NP, někde jen 3NP (vč. podkroví).

K postupnému rozvoji a zkvalitnění městské čtvrti bude přispívat i plánované rozšíření železničního podjezdu, modernizace železniční tratě s plánovanou moderní zastávkou Kukleny, a plánovaná jižní spojka, která pomůže dopravně odlehčit Kuklenám. Kukleny díky své poloze na západní straně města disponují výhodou blízkého napojení na dálnici D11.



Výřez hlavního výkresu navrhovaného ÚP z 06/2024



Výšková regulace plynoucí z pořizované změny ÚP z 06/2024
Řešené území se nachází v ploše P71.94 SM a urbanistické struktuře K/6.

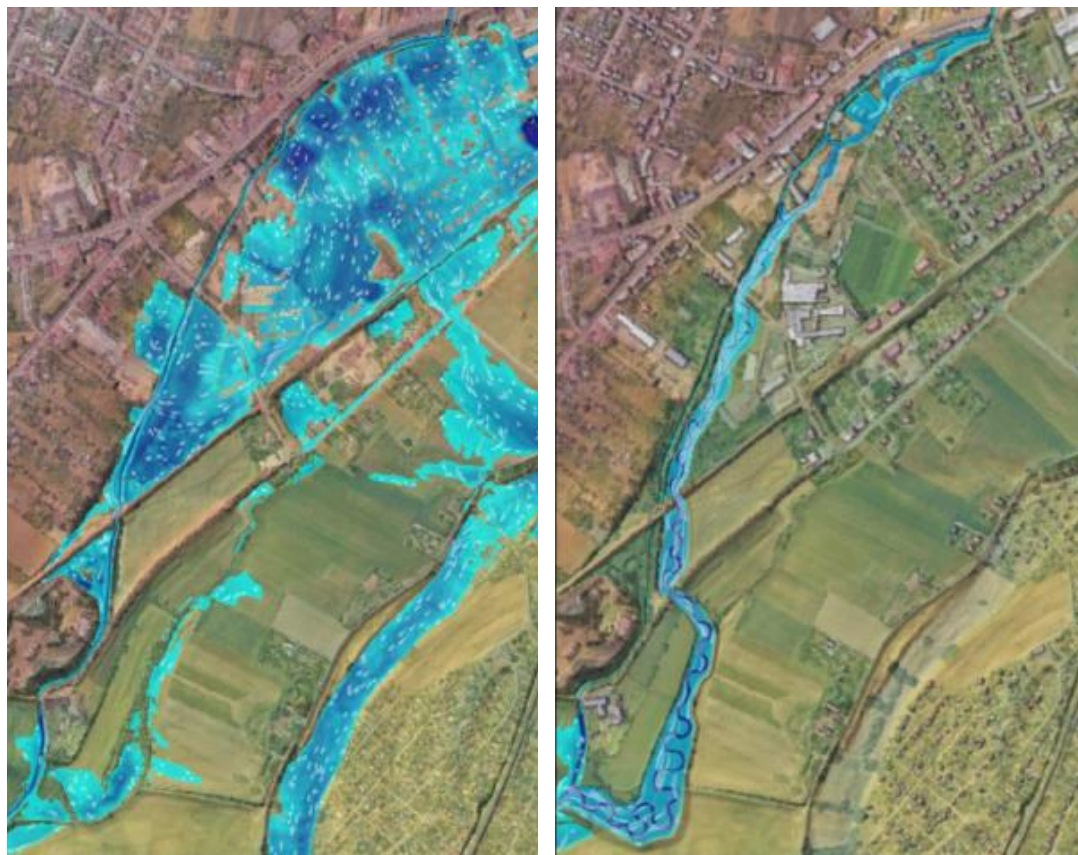
Morfologie území a záplavové území

Ačkoliv se území zdá víceméně rovinaté, lehce se svažuje (cca 1,5m) od Pražské třídy směrem k Malému labskému náhonu, který protéká jižně od soutěží řešeného území. MLN rozděljuje území celého brownfieldu dosahujícímu až k železniční trati (Hradec Králové – Chlumec n/C – Praha) na pravobřežní a levobřežní část, přičemž území na pravém břehu je víceméně situováno mimo záplavové území Q100 (řešené území je zcela mimo Q100), zatímco území na levém břehu je jeho součástí a budou zde realizována protipovodňová opatření. Jejich cílem je ochránit již stávající zastavěné území a přestavbové plochy brownfieldu pro možnou realizaci zástavby na pozemcích města a dále realizovat přírodě blízká opatření na stávajícím toku, které zvýší pobytové kvality dotčeného území.

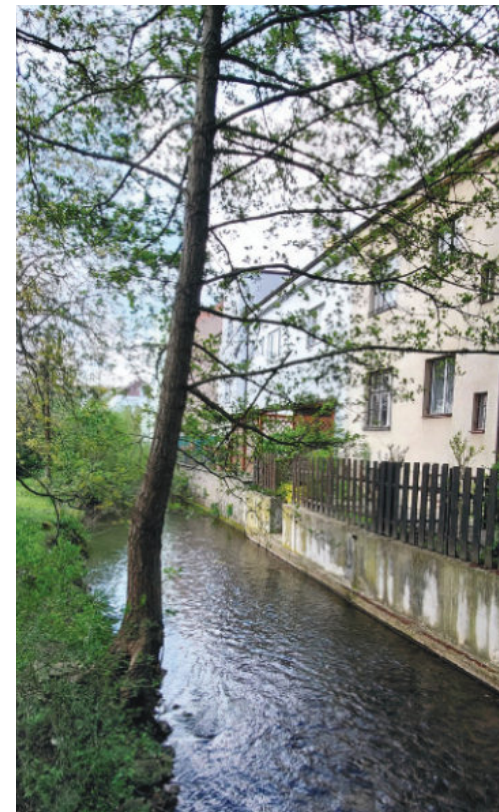
V úseku od budovaného městského parku u městské knihovny Kukleny je navržen povodňový park, který zejména v části brownfieldu má charakter pobytového, přírodě blízkého městského parku, zatímco po toku níže je daleko více akcentován přírodě blízký charakter navrhovaných úprav. Předpokládá se i vybudování cyklostezky ve vazbě na Malý labský náhon, která by měla vést směrem do krajiny a konečně i podél železniční tratě do okolních obcí.

Návrhy či úpravy povodňového parku nejsou žádoucí a nejsou součástí soutěžního zadání.

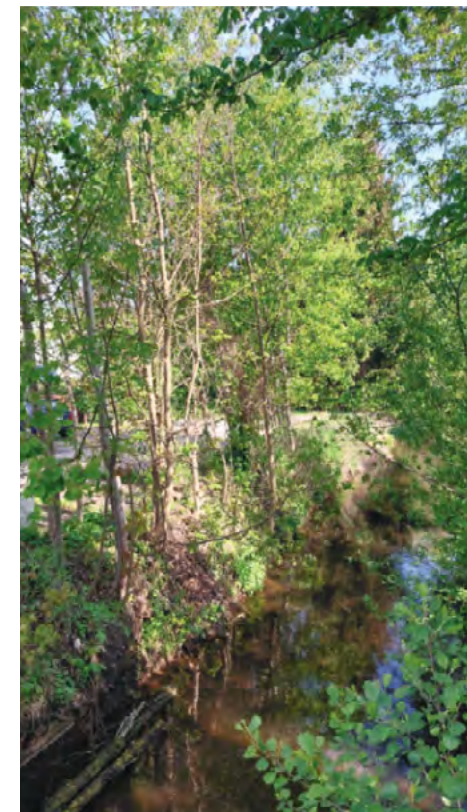
Revitalizace, respektive přírodě blízká opatření na MLN tak vytváří významný potenciál a nosný prvek moderně rozvíjející se městské obytné čtvrtě.



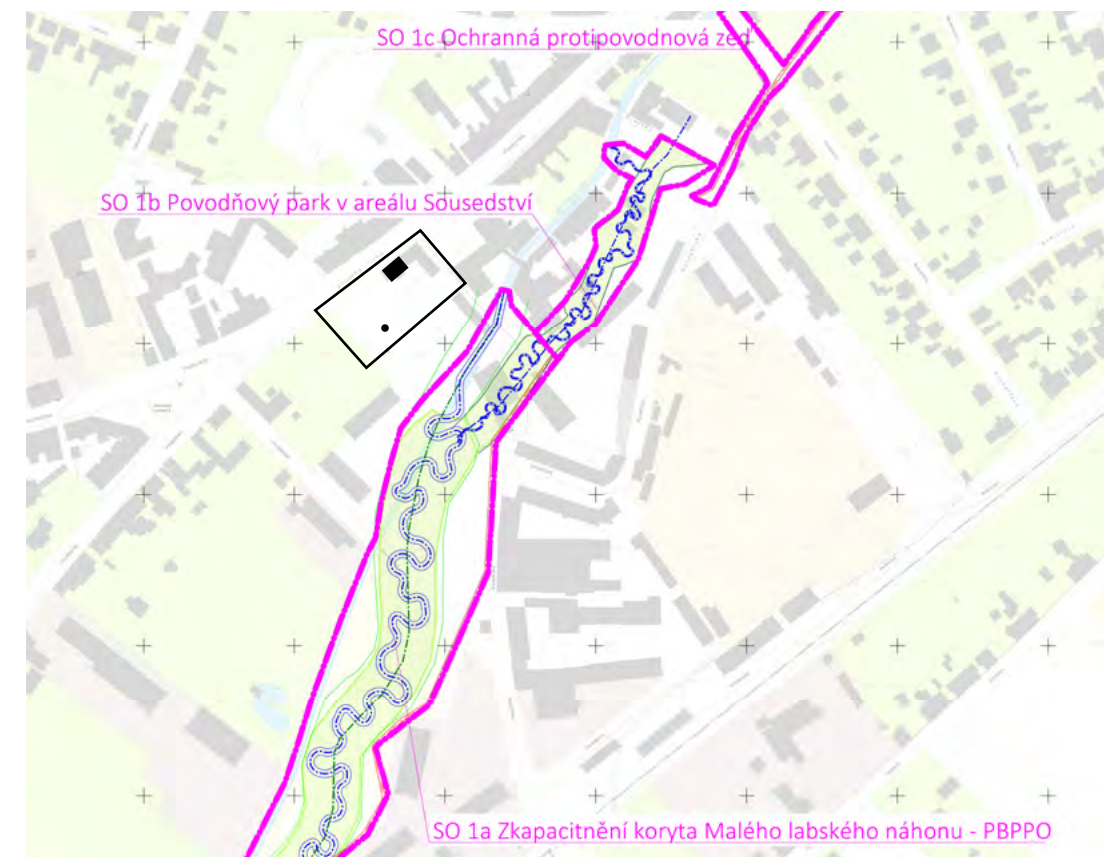
Studie proveditelnosti přírodě blízké protipovodňové ochrany MLN (2025), stav před úpravou, po úpravě a v úseku řešeného území



Stávající stav břehů
Labského náhonu



Studie proveditelnosti přírodě blízké protipovodňové ochrany MLN (2025), v úseku řešeného území s vyznačením vstupů do Parku Koželuhů



Výřez ze studie povodňové ochrany území vodního toku Malý labský náhon

Lokalita Nové Kukleny

Dotčené území, tzv. Nové Kukleny (území brownfieldů Koželužen a dalších průmyslových areálů), bylo dlouhodobě opomíjené místo, které se pod vlivem souběhu záměrů několika aktérů začalo dynamicky rozvíjet, avšak při absenci konkrétnějšího městského koncepčního plánování.

V reakci na spontánní rozvoj město zadalo v roce 2024 zpracování Studie proveditelnosti Nové Kukleny, avšak již v době, kdy mnohé z projektů v tomto území již existovaly, či dokonce měly některé stupně povolovacích procesů za sebou. Totéž platilo o pozemkovém uspořádání. Proto cílem této studie už nemohlo být navrhnout urbanismus místa, ani navrhnout možnosti sociální interakce zástavby v území. Požadavkem byla „už jen“ koordinace existující záměrů, prověření některých záměrů města z pohledu kapacit a limitů území, podchycení existujících i nově vznikajících problémů, apod. Do řešení vstupovali dané projekty modernizace železniční trati, protipovodňová ochrana, stará ekologická zátěž, projekty developerských bytových domů. Mnohé z pojmenovaných problémů se podařilo vyřešit, mnohé se bohužel už vyřešit nepodaří. Podařilo se však dospět k jisté hierarchizaci veřejných prostranství. Kdy na jedné straně při Pražské třídě vznikne nové městské centrum v podobě náměstí a městského bytového domu na náměstí. To bude lávkou přes povodňový park propojeno s druhým břehem Malého Labského náhonu, kde má možnost vzniknout piazzeta před budovami občanské vybavenosti a dále pak nástupní veřejné prostranství před železniční zastávkou Hradec Králové – Kukleny. Významná jsou pak jednotlivá poloveřejná a polosoukromá prostranství, která budou vznikat ve vazbě na jednotlivé záměry.

Centrem lokality Nové Kukleny prochází povodňový park, který bude součástí nové městské osy zeleně podél Malého Labského náhonu (několik městských parků, přírodní parky a lužní lesík).

Z této studie, která má rozsáhlou analytickou část, vyplynuly zejména plošně-prostorové možnosti, dopravní a technické limity a stanovení stavebních bloků. Město disponuje i technickým prověřením výstavby bytového bloku na náměstí, které se soustředilo na prověření dopravy v klidu, možné kapacity objektu, jeho případné možnosti etapizace, možnosti zkomponování čp. 111 do nové výstavby vč. rámcového ekonomického vyhodnocení zvažovaných variant. Tento podklad sloužil zejména pro vytvoření názoru města na další postup v území na pozemcích města.



Zadání

Cílem soutěže bude získat kvalitní návrh nového kuklenského náměstí jako budoucího městského subcentra dynamicky se rozvíjející městské části a návrh městského dostupného družstevního bydlení v bytovém domě na novém náměstí.

Při návrhu objektu dostupného bydlení je nezbytné mít na zřeteli několik cílů. Dům bude reprezentovat společenství a komunitu lidí, má jim být domovem. Pro jeho návrh je důležité citlivé nastavení rozhraní / hranic domu vzhledem k veřejným, poloveřejným, polosoukromým prostranstvím, které je podmínkou pro dobré spolupůsobení všech záměrů a pocit bezpečí. Bytový dům, případně čp. 111 má být pro náměstí a místní komunitu příležitostí. Při jeho zachování, respektive jeho části je nezbytné nabídnout benefity, které převáží důsledky limitů tohoto objektu (např. severozápadní orientace do rušné Pražské třídy). Cílit např. na komunitní místnosti, adekvátní využití vyšších konstrukčních výšek apod.

Vzhledem ke komplexnosti zadání zadavatel očekává sestavení týmu z oborů architektury, urbanismu a v nezanedbatelné míře také krajiny, případně sociologie.



Řešené území

Řešené území má tvar obdélníku o velikosti cca 100/50 m, při jižní straně Pražské třídy – jedné z hlavních městských historických radiál. Představuje dvě části. První, která je stavebním blokem pro městský bytový dům na náměstí, má plochu cca 3.000m². Vyjma prostoru, který se má stát součástí přidruženého veřejného prostranství, lze blok téměř beze zbytku využít pro stavební účely. Využitelná část pro stavbu má plochu cca 2.800 m² a rozměry cca 60/50m. Tato hranice je pro stavbu nepřekročitelná, ale je podkročitelná. Koeficient zastavěnosti je dle návrhu územního plánu 0. Zbývá druhá část je prostor náměstí o ploše cca 2.300 m² a velikosti cca 40/50 m. Bude sloužit pro účely veřejného prostranství – náměstí.

Řešené území je ohraničeno již postavenými nebo navrženými developerskými bytovými domy s lehce rozdílným flatmixem a cílovými skupinami:

- nedávno realizovaná BD Cihlovka II při severovýchodní straně území – pasivní dům s vyrovnaným flatmixem a komerčním prostorem na nároží směrem do Pražské třídy.
- vyprojektovaný BD Sousedství II - pasivní dům s vyrovnaným flatmixem a komunitním přesahem, energeticky součástí obytných domů Sousedství II na druhé straně Malého Labského náhonu. Část bytového domu má polosoukromé prostory předzahrádek do ulice k budoucímu městskému objektu, část má komerční prostory v části směrem do náměstí.

– vyprojektovaný BD Ludvík – bytový dům s převahou nízko metrážních bytů 1kk a 2kk a poměrně významně zastoupenými komerčními plochami v parteru směrem do budoucího náměstí. Na tento bytový dům navazují bytové domy Porta, které směřují do Anenského náměstí a Pardubické ulice. Součástí domů Porta je i zakomponování uměleckých intervencí do parterů objektů.

Přestože jde o developerské záměry, mají rozdílný charakter daný lehce rozdílným flatmixem a tedy v zásadě trochu odlišnou cílovou sociální skupinou. Ze společných projednávání vyplynulo, že pro podporu přistěhování mladých rodin s dětmi je potřeba nastavit městský flatmix tak, aby nová čtvrť dosáhla vyváženého a sociálně-demograficky smíšeného složení.



BD Cihlovka II



BD Ludvík pohled od náměstí

V řešeném území po veškerých demolicích zůstává dosud zachován jeden ze dvou továrních komínů bývalých areálů Koželužen a č.p. 111 – polyfunkční budova bývalých koželužských závodů. Na místě uvažovaného náměstí ještě v roce 2022 stál objekt menší tovární haly. Ten byl z důvodu havarijního stavebně-technického stavu ručně rozebrán s vizí budoucí „recyklace“ materiálu formou architektonické či umělecké intervence v území. Z objektu byla rovněž demontována věžička, nyní uložená v městských skladech pro možné budoucí využití ve veřejném prostoru nebo jako exponát připomínající historii tohoto místa (více v podkladech Brownfiled Koželužny Kukleny). V dotčeném území byla nedávno rekonstruována tzv. Mechovka, budova, která je jediným skutečným pozůstatkem industriální architektury.



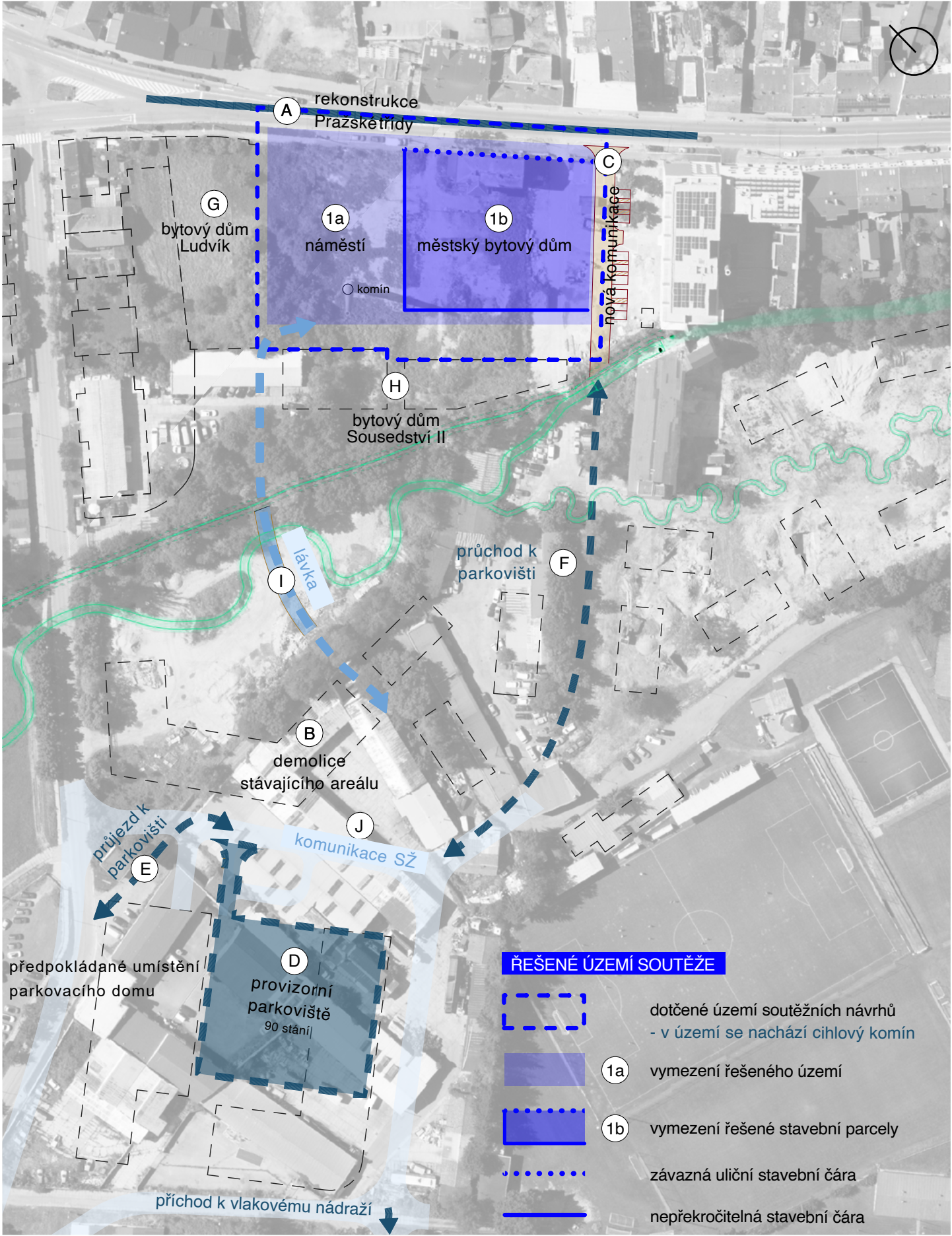
objekt č.p.111



tzv. Malá hala a komín



MALÁ HALA A KOMÍN
Sejmutí věže 2014
Stávající situace 2021



Záměry v území ovlivňující výstavbu městského bytového domu a náměstí

- (A) rekonstrukce Pražská třídy
– nezbytné pro dopravní napojení pravého břehu MLN
- (B) demolice areálu při Pardubické
- (C) nová komunikace před BD Cihlovka
- (D) provizorní parkoviště v bloku před budoucí ZŠ
– dočasné parkování než dojde k realizaci parkovacího domu
- (E) provizorní přístup z Pardubické ulice
(pokud nedojde dříve k realizaci komunikací SŽ)
– dočasný příjezd k provizornímu parkovišti
- (F) pěší propojení od družstevního bytového domu
– dočasné pěší propojení
- (G) BD Ludvík
- (H) BD Sousedství II
- (I) lávka přes Malý labský náhon (protipovodňový park)
– přímé pěší propojení od družstevního bytového domu
- (J) síť komunikací SŽ

Limity v území

Výškové a prostorové vymezení náměstí

Výšková úroveň budoucího náměstí je již stanovená. Náměstí bude v jedné rovině a úrovni s Pražskou třídou a s navazujícími již vyprojektovanými bytovými domy lemující řešené území (BD Ludvík, BD Sousedství II). Náměstí je vymezeno také prostorově hmotami, parterem a vstupy již vyprojektovaných bytových domů soukromých vlastníků (BD Ludvík, BD Sousedství II).

Přístup HZS

Pro příjezd HZS je třeba přístupové komunikace min. šířky 3 m, situované nejdále 20 m od vchodů do objektů. Přístup HZS je možný z nové komunikace a prostoru před BD Sousedství II.

Autobusová zastávka

Na Pražské ulici v místě budoucího náměstí (oproti DUR dokumentaci posun o 8 m směrem k okružní křižovatce na Anenském náměstí) bude realizována nová autobusová zastávka.

Pěší napojení

Určená poloha napojení náměstí na lávku přes Malý labský náhon. Toto napojení je realizováno na úrovni 1NP, kdy v 1PP je již objekt podzemního parkingu objektu BD Sousedství II. Výškový rozdíl mezi úrovní náměstí a úrovní vjezdů do podzemních parků obou bytových domů (BD Sousedství II a BD Ludvík) je cca 3,5m.

Technická infrastruktura

Napojení městského bytového domu na IS bude do Pražské třídy, či do nové komunikace před BD Cihlovka II, kde bude veřejná infrastruktura dobudována (spolufinancování s investorem Sousedství II). Vzhledem k velikosti stavebního pozemku se předpokládá zřízením cca 2-3 technických místností, napojených samostatně.

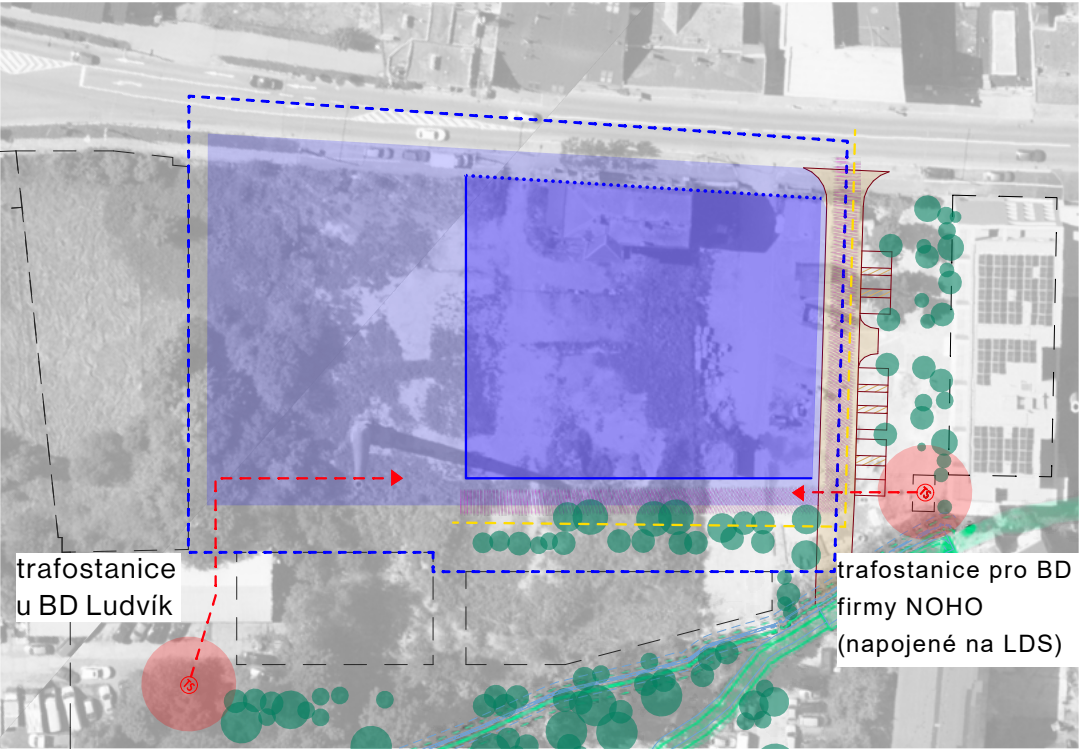
Kanalizační a vodovodní přípojka – sítě v Pražské třídě jsou dostatečně kapacitní. Při napojení na sítě uvažované v rámci návrhu Sousedství II proběhla koordinace a úprava dimenzí řadů (s dostatečnou kapacitou dle předběžných odhadů). Záměr předpokládá dobudování přípojek kanalizace, vodovodu, plynovodu, NN, sdělovacích kabelů a veřejného osvětlení.

Přípojka elektriny – napojení na vedení elektrické energie se předpokládá z navrhované trafostanice u BD Ludvík, kde je třeba zajistit dostatečnou kapacitu, aby bylo objekt možné napojit na NN. Město řeší ve spolupráci s ČEZ.

- dotčené území soutěžních návrhů
- v území se nachází cihlový komín
- 1a

vymezení řešeného území
- 1b

vymezení řešené stavební parcely
- závazná uliční stavební čára
- nepřekročitelná stavební čára
- napojení TI s využitím sítí před Sousedstvím II
- přístup HZS



Kontaminace území

Lokalita byla původně areálem koželužny, která spadá mezi kontaminované plochy evidované v registru SEKM (Systém evidence kontaminovaných míst MŽP). Způsob kontaminace: velmi nebezpečné kovy a NEL (nepolární extrahovatelné látky = ropné látky) v povrchové vodě, podzemní vodě a zeminách. Z výsledků laboratorních zkoušek podzemní vody a zemin z vrtu VK-6, který se nachází v blízkosti domu čp. 111 lze usuzovat, že se v zájmové lokalitě nenachází zvýšené znečištění šestimocného chromu ani v podzemní vodě ani v zeminách.

Z provedeného inženýrsko-geologického průzkumu plyne, že lokalita disponuje vhodnými poměry pro zasakování. Vsakování srážkových vod do štěrkopískové terasy lze od propustných vrstev od hloubky 1,1 m – 8,0 m realizovat. Ustálená hladina podzemní vody se nachází v hloubce okolo 5,15 m, tj. s velkou rezervou zde bude dodržena podmínka vsakovat min. 1 m nad hladinu podzemní vody.

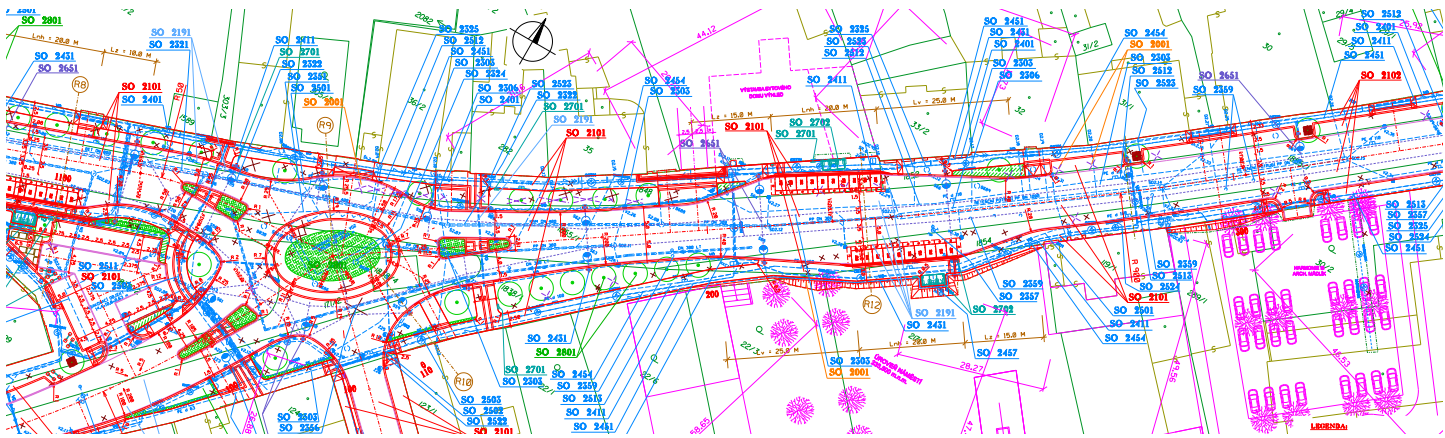
Doprava

Stávající dopravní obsluha
Dotčeným územím prochází sběrná komunikace Pražská třída, která je významnou trasou ze západu s napojením na D11. Dosahuje vysoké intenzity dopravy směrem od Anenského náměstí (10 tisíc vozidel /24 hod) a vytváří hlukovou zátěž pro celou lokalitu. Další obslužnou komunikací v území je na jihozápadě ulice Pardubická se stávající intenzitou dopravy 5 tisíc vozidel /24 hodin. Po vybudování plánované Jižní spojky (cca 2030), lze očekávat snížení intenzit, současně bude zbývající doprava přesměrována zejména na Pardubickou třídu (Pražská třída bude před výjezdem z HK uzavřena). Na dopravu v místě řešeného území toto přesměrování mít vliv nebude, na rozdíl od úbytku dopravy daným otevřením jižní spojky.

V docházkové vzdálenosti řešeného území se nacházejí dvě autobusové zastávky – Anenské náměstí a ZŠ Kukleny. Ve vzdálenosti do 500 m je dostupná vlaková zastávka Hradec Králové – Kukleny.

Záměry dopravní infrastruktury

Stejně jako se dynamicky proměňuje zástavba celého území je potřeba v území dobudovat dopravní infrastrukturu – síť nových ulic propojujících navrhované záměry, včetně nového přemostění přes nový meandrovitý náhon. V území je navrženo několik zásadních úprav. Nejdůležitější je modernizace Pražské třídy včetně Anenského náměstí s novou okružní křižovatkou, která zlepší dopravní poměry v území. Projektová dokumentace (DÚR) je postupně aktualizována a zapracovává nezbytné vstupy okolních stavebních záměrů. Pro potřeby plánovaného náměstí bude realizována nová autobusová zastávka u nového náměstí. V kontextu širšího území je důležitá modernizace železniční trati a úprava vlakové zastávky Hradec Králové – Kukleny a nové obslužné komunikace včetně přemostění Malého labského náhonu. Pro soutěžní zadání je důležitá nová komunikace odbočující z Pražské třídy k realizovanému bytovému domu Cihlovka II a Zelené budově (tzv. Mechovka), kde tato komunikace bude pro automobilovou dopravu přerušena (pouze pro pěší a cyklisty). Další klíčovou komunikací je ulice Pardubická šířky 7 m, která bude ve své jižní části doplněna stezkou pro pěší a cyklisty a bude realizován její podjezd pod modernizovanou železniční trať.



Výšeč z projektové dokumentace Modernizace Pražské třídy (DÚR 2019)

Dopravní napojení řešeného území musí brát v potaz také příjezd vozů odpadového hospodářství a HZS. Vjezd vozů odpadového hospodářství bude možný také z nově budované komunikace před BD Cihlovka II, v případě potřeby z plochy pro zásah HZS. Pro příjezd HZS je třeba přístupové komunikace min. šířky 3 m, situované nejdále 20 m od vchodů do objektů.

Doprava v klidu

V celém území je kromě zatížení komunikací velkým tématem doprava v klidu. V rámci návrhu dopravního napojení souvisejících záměrů (BD Sousedství II, BD Porta III a IV) byla zpracována dopravní posouzení a několikrát se měnilo možné napojení a vjezdy do podzemních garáží. Aktuálně jsou pro soutěžní zadání důležité dva momenty:
1) komunikace před realizovaným BD Cihlovka II – z této komunikace bude řešen vjezd do podzemních garáží nového bytového domu a dále přístup HZS na plochu před objektem BD Sousedství II.
2) vjezd do podzemních garáží BD Ludvík a BD Sousedství II – výškový rozdíl mezi úrovní náměstí a úrovní vjezdů do podzemních garáží obou BD je cca 3,5m.

Výpočet potřebných odstavných a parkovacích stání soutěžící stanoví podle počtu bytových jednotek a případného dalšího využití (m² komerčních či jiných ploch).

Parkování bude zajištěno následující formou:

- podzemní garáže pod navrhovaným objektem – maximum kapacit zde;
- venkovní parkování – v rámci veřejných prostranství (kolmá/šikmá/ podélná stání), tyto počty budou omezené zejména pro účely návštěvnických stání;
- parkovací dům u vlakového nádraží Hradec Králové – Kukleny – vzhledem k tomu, že v době výstavby městského bytového domu ještě nebude realizován, je možné parkování pro protřeby domu řešit na provizorním parkovišti (celková kapacita 100 stání). V budoucím parkovacím domě je pro potřebu městského BD v případě nemožnosti řešit parkování v podzemních garážích bylo uvažováno umístit 85 stání, ale případně je možné umístit i více. Celkově je parkovací dům uvažován na pokrytí stání, která se nevejdou do veřejných prostranství a podzemních garáží (bude společný pro celé území – více záměrů).

Pěší propojení

V rámci návrhu je třeba zajistit pěší propojení lokality a podpořit kvalitní vazbu na širší území. V jihozápadním rohu budoucího náměstí je situován přístup na budoucí lávku přes Malý labský náhon. Toto napojení je realizováno na úrovni 1NP, kdy v 1PP je již objekt podzemního parkingu objektu BD Sousedství II. Výškový rozdíl mezi úrovní náměstí a úrovní vjezdů do podzemních parkingů obou bytových domů (BD Sousedství II a BD Ludvík) je cca 3,5m. Další pěší napojení směrem k vodnímu toku je možné mezi objekty BD Sousedství II.

Pro pohyb pěších v lokalitě je zásadní nová autobusová zastávka na Pražské třídě. Projektová dokumentace v tuto chvíli nepočítá s přechodem pro chodce v její těsné blízkosti. Nejbližší přechod je u nového kruhového objezdu na Anenském náměstí.

Zadání

Pro potřeby architektonické soutěže proběhlo na podzim 2025 jako součást přípravy soutěžního zadání participativní plánování. Jeho závěry pomohly potvrdit či upřesnit zadání zadavatele a jsou součástí podkladů pro účastníky.

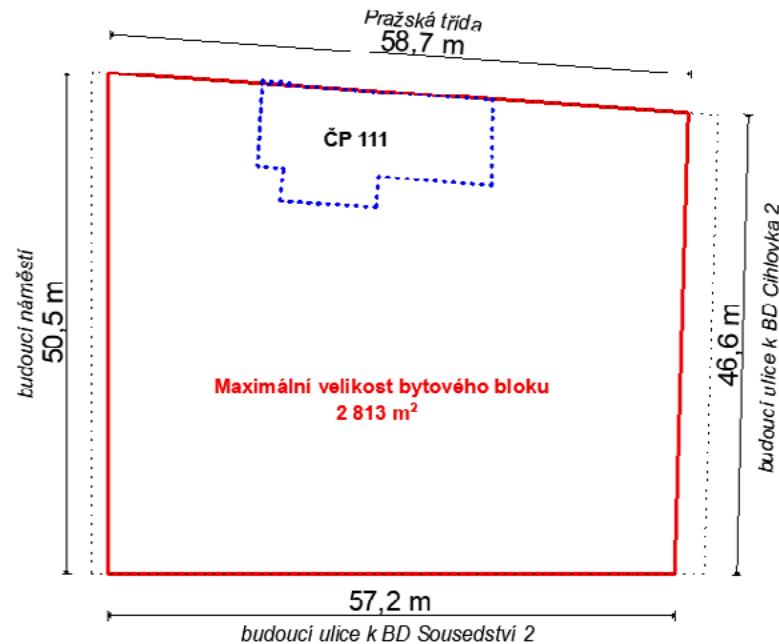
Bytový blok na náměstí

Navrhovaný bytový dům bude součástí nově navrženého náměstí s potenciálem nového městského společenského centra. Pro zajištění interakce s náměstím a se čtvrtí cílí zadavatel na doplnění hlavní bytové funkce funkcí občanské vybavenosti, společenskou a komunitní. Pro tuto interakci předpokládáme využití parteru, případně i domu čp. 111 pro tyto funkce.

Z participace vyplývá, že bytový dům by neměl vytěžovat své okolí na maximum, ale zvolit výškově, hmotově a funkčně přijatelnou dimenzi, která podpoří dobré soužití obyvatel domu s náměstím a Pražskou třídou. Svým charakterem by měl především Pražské třídě připomenout její městský význam jako místa setkávání, nákupů a bezpečného tranzitu. Přiměřené měřítko by mohlo nastavit udržitelný počet parkovacích míst pod domem. Dům by mohl být součástí konceptu energetické udržitelnosti bytového souboru Sousedství. Parter (přízemní část budovy) by měla nabídnout nebytové prostory orientované do ulice i k náměstí. Sám dům ale nemůže vyřešit potřeby občanské vybavenosti pro obytné soubory z okolí.

V souladu s Návrhem ÚPHK je maximální podlažnost 6NP, s ohledem na charakter zástavby je možné připustit nižší výstavbu. Co se týče zastavitelné plochy, návrh by neměl překročit maximální velikost vymezeného stavebního bloku.

Zadavatel očekává kapacitu bytového domu v rozsahu cca 100 b.j. (minimální rozsah 80 b.j.). Bytový dům by měl nabídnout vyvážený bytový flatmix pro dostupné městské družstevní bydlení. Zadavatel cílí zejména na realizaci bytů pro mladé rodiny s dětmi, střední příjmovou skupinu obyvatel a podporu trvalého (rezidenčního) bydlení. Výhodou je flexibilita umožňující transformaci bytů 1kk a 2kk na 3kk/3+1 nebo 4kk.



- Níže uváděný flatmix je doporučený:
- 10% 1kk – cca 28-37 m² (1-2 osoby) / pro jednotlivce, mladé páry, startovací bydlení
 - 5% 1kk+ – cca 35-45m² (1-2 osoby) / upravitelné byty S120 nebo senior-friendly
 - 30% 2kk – cca 45-56m² (2-3 osoby) / pro páry a menší rodiny
 - 45% 3kk – cca 65-75m² (3-4 osoby) / pro rodiny s dětmi
 - 10% 4kk – cca 85m² (4 a více) / pro rodiny s více dětmi, vyšší příjmová skupina

Zadavatel si stanovil požadavky na standard objektu. Návrhy soutěžících by měli pracovat s maximalizací průběžného nosného systému. Je možné uvažovat s instalací prefa koupelen a minimalizovat množství instalačních jader (optimální vnitřní velikost instalačních šachet 40x80 cm, ideálně šachty průběžné nad sebou bez etážování). Předpokládá implementaci modrozelené infrastruktury a hospodaření s dešťovou vodou, které může být limitováno starou ekologickou zátěží v dotčeném místě (limity pro zasakování). PENB předpokládaná třída B, popř. A, zadavatel nepředpokládá použití technologicky náročných řešení zajišťující nadstandartní pasivní řešení.

Co se týče požadavků na standard bytové jednotky, očekává zadavatel kvalitní a efektivní řešení renomovaných dodavatelů a firem. Většina bytů – zejména kategorie větších jednotek, by měla disponovat venkovním prostorem (lodžie, balkon, terasa), u bytů 1kk optimálně francouzské okno. V každém bytě by měla být umístěna komora, ideálně s přípojným místem pro umístění pračky a sušičky, u bytů 1KK a 2KK může být pračka umístěná v předsíni (nesmí být umístěná v kuchyni). Důraz by měl být kladen zejména na dostatek úložných prostor. Ke každému bytu musí náležet úložný nebytový prostor (sklep/komora) umístěný mimo bytovou jednotku o minimální velikosti 2,5m², byty 3kk a 4kk min 3m².

Rozsah společných prostor by měl být na jednotlivých patrech optimalizován s dostatečně velkým výtahem (stěhování, kolo...). Za ideální umístění poštovních schránek považuje zeď v exteriéru.

Parter družstevního bytového domu by měl zajistit interakci s náměstím formou služeb, komunitních prostor, občanské vybavenosti a podobně. Nabízí se možnost retailu formou realizace menších komerčních ploch pro umístění menších obchodů a služeb (pekařství, řeznictví, zelenina apod., kadeřnictví, ordinace lékaře či zubaře). Nevylučuje se umístění jednoho většího komerčního prostoru o max. velikosti do 400m², které by umožnilo další členění dle potřeby, případně i využití pro malý smíšený obchod. Pro potřeby komunity by měla být k dispozici kolárna, např. včetně možnosti servisního koutu / dílny (podpora cyklodopravy). Nabízí se i možnost integrace samoobslužného místa pro zásilky tzv. „parcelboxu“. Případně další komunitní prostory, (situované do objektu čp. 111 v případě jeho rekonstrukce, či ponechání jeho části).

Parkování družstevního bytového domu musí být v souladu s povinností zajistit minimální počet parkovacích stání daný vyhláškou č.146/2024 Sb. Zadavatel požaduje zajistit parkovací stání pro min 80% bytových jednotek, optimálně následovně: 1kk – 0,5p.st., 1kk+ - 1p.st., 2kk – 0,5-1p.st., 3kk -1p.st., 4kk - 1,5 p.st. Doporučujeme prověřit možnost parkování pod objektem v 1PP (2PP s ohledem na náklady nevhodné), zvážit rozsah podzemního parkingu s ohledem na z toho vyplývající limity umístění retence a zasakování dešťových vod, respektive výsadby vzrostlé zeleně. V omezené míře je možné připustit umístění parkovacích stání do úrovně parteru, zadavatel

takové řešení vnímá spíše jako problematické z důvodu požadované funkce živého parteru (občanská vybavenost, služby) a požadavku funkční interakce s náměstím. Řešení parkovacích míst pomocí zakladačů z pohledu celkových nákladů na realizaci stavby není preferován. V rámci širšího území připouští možnost realizování parkovacích míst v parkovacím domě (docházková vzdálenost do 300m) vyplývající ze studie proveditelnosti Nové Kukleny. Při tomto řešení by byly automobily dočasně odparkovány na provizorním parkovišti v docházkové vzdálenosti do doby vybudování parkovacího domu. Minimální šířka parkovacích stání 260 cm, pokud normově není požadováno více

Stávající objekt čp. 111
Zadavatel v průběhu přípravy soutěže nenašel jednoznačnou shodu na tom, zda má být objekt č. 111 odstraněn, částečně zachován, nebo ponechán v co největším rozsahu. Názory se různí jak v rámci politické reprezentace, tak v odborné (kunsthistorické) veřejnosti.

Objekt představuje jeden z posledních pozůstatků původního charakteru území a je zmiňován v publikacích o architektuře města i v Královéhradeckém architektonickém manuálu. Zároveň je zřejmé, že jeho úplné či částečné zachování může mít vliv na ekonomiku projektu a na možnosti urbanistického a provozního řešení nové zástavby. Při zachování objektu č. p. 111, či jeho uliční fasády, jako smysluplné součásti bloku novostavby bytového domu dojde k interakci s historickými objekty na Pražské třídě. Nabízí se možnost zvážit kompletní přestavbu objektu se zachováním charakteru této fasády nebo jeho plnou integraci do navrženého bloku, ideálně s otevřenějším propojením s veřejným prostorem na úrovni parteru. V případě zachování však dům č. 111 nebude součástí družstevního bydlení, ale měl by sloužit jako centrum pro komunitní fungování lokality (v objektu lze uvažovat např. komunitní centrum, dětskou skupinu, nízkoprahové centrum či spolkový dům apod.). Otázka jeho obnovy či přestavby se proto přímo netýká cenové dostupnosti družstevních bytů, ale spíše celkového urbanistického a architektonického řešení území.

Porota se tématem zabývala a shodla se na tom, že v této fázi soutěže zůstává rozhodnutí o zachování či odstranění objektu otevřené. Soutěžící mají plnou možnost navrhnout řešení od integrace domu do nové zástavby, přes částečné zachování jeho cenné částí, až po jeho úplné odstranění.

Zadavatel však dlouhodobě zdůrazňuje zájem pracovat s dochovanými fragmenty historie místa a původní funkcí/zástavbou v daném prostoru; území nelze vnímat jako „zelenou louku“. Soutěžící jsou proto vyzváni, aby se k objektu č. 111 postavili s vědomím jeho potenciální hodnoty i nevýhod, svůj přístup jasně pojmenovali a přesvědčivě odůvodnili, proč jej zachovávají, částečně začleňují, nebo navrhují jeho odstranění.

Participace s obyvateli Kuklen se zabývala tématem identity a historického odkazu, zejména pak zachovaným komínem a domem č.p. 111. Dotazník potvrdil, že připomínka bývalého areálu koželužen by měla být součástí budoucího architektonického řešení, a to ať symbolické rovině, nebo ve zcela praktické, která bude umožňovat sbližování novousedlíků se staršími obyvateli Kuklen.

Náklady
Předpokládané náklady max. 65.000,- Kč bez DPH /m² ČPP b.j., optimálně do 60.000,-. Pro komerční plochy očekáváme max. 40.000,- Kč bez DPH / 1m² ČPP. Záměrem města je garantovat prodejní cenu bytů o 20% nižší než je komerční cena bytů. Město necílí na generování zisku, ale na dostupnost bydlení pro vybrané cílové skupiny. Koeficient efektivity ČPP/HPP se předpokládá 72-75%, ideálně 75 %.

Bližší očekávání, která má zadavatel na standart bytového domu, jsou součástí podkladů pro soutěžení.

Samozřejmostí je soulad s platnou legislativou, zejména požadavky dané zákonem č.283/2021 Sb. stavební zákon a vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

Nové náměstí
Úkolem soutěžících bude navrhnout nové náměstí jako nové společensko-kulturní centrum Kuklen se znovunalezenou identitou městské čtvrti.

Plocha pro nové náměstí, o výměře cca 2.300 m² a velikosti cca 40/50 m se nachází v území bývalých areálů Koželužen. Z průmyslových objektů z 2. pol.19 století se do dnešních dnů zachovaly pouze dva objekty továrních komínů. Jeden z nich byl již rekonstruován v rámci výstavby BD Cihlovka. Druhý komín, který byl součástí tovární kotelny je ve vlastnictví města a nachází se v řešeném území budoucího náměstí. Bylo provedeno statické prověření, z něž vyplynula potřeba statického zajištění a nutnosti snížení výšky o 3 metry. Pata tohoto komínu je přibližně o metr pod úrovní srovnávací roviny náměstí, která se nachází v úrovni Pražské třídy. Na tuto rovinu jsou výškově umístěné i vstupy vyprojektovaných bytových domů kolem řešeného území. S tímto bude nezbytné při návrhu náměstí počítat. Poslední z významnějších objektů areálů Koželužen – tzv. Malá hala, byla z důvodu havarijního stavu v roce 2022 ručně rozebrána. Zachované cihly (v množství cca 2/3 původního objemu – 53 palet celých cihel a 39,5 palet necelých cihel) město uchovalo pro další možné použití. Z haly se také dochovala malá věžička, která je v městském depozitu (podrobnější informace jsou součástí podkladů pro soutěžící).

Pro návrh nového náměstí je důležité téma modrozelené infrastruktury, umístění veřejné zeleně a nakládání s dešťovými vodami. Jedná se o území se starou ekologickou zátěží. Naštěstí lze z výsledků laboratorních zkoušek podzemní vody a zemin usuzovat, že se v zájmové lokalitě nenachází zvýšené znečištění šestimocného chromu ani v podzemní vodě ani v zeminách. Navíc z provedeného inženýrsko-geologického průzkumu plyne, že lokalita disponuje vhodnými poměry pro zasakování. Z pohledu budoucí správy zeleně není podpora výsadby vzrostlé zeleně na konstrukcích ani vyvýšených záhonů s nutností závlahy. Preferována jsou řešení s přirozeným (gravitačním) využitím dešťových vod. Vzhledem k předpokládané intenzitě zástavby zadavatel požaduje, aby v rámci náměstí bylo počítáno se vzrostlou zelení. Současně je však potřeba neopominout společenskou a shromažďovací funkci náměstí.

Z participace vyplývá, že by nové náměstí mělo být živým, stinným, komunitním, dobře bezmotorovou dopravou napojeným prostorem pro setkávání a nákupy s vysoce kvalitním a sjednoceným estetickým standardem. Pověštinou by mělo být zastíněné s dostupnými malými gastro provozy v uliční části budov.

Charakter nového náměstí by se dal posat jako vhodné pro setkávání, dobře napojené na okolí systémem cyklostezek a pěších tranzitních propojení, především s centrem města. Mělo by nabízet dostatečné množství malých gastroprovozů doplněných malými provozovny s každodenním zbožím. Pro fungování nového náměstí je zásadní odstínění od rušné Pražské třídy a současně vytvoření volného prostoru vhodného pro komunitní akce a aktivity (včetně každodenního setkávání lidí a dětí). Pro místní obyvatele je důležitá historická reminiscence na koželužnu a obsahové napojení na bytový dům a nedalekou základní školu. Nové náměstí by mělo vybízet k celoročnímu užívání pro všechny věkové kategorie.