

Soutěžní zadání

Lysá nad Labem a Milovice
vyhlašují soutěž o návrh:
Domov seniorů 21. století.
Hledají prototyp nové
typologie domova seniorů
zaměřené na důstojnou
a laskavou péči o tělo i duši.

Porota
Irena Šestáková
Sandra Gulázsiová
Lenka Dvořáková
David Kraus
Pavel Nasadil
Milan Joja

Karel Marek
Jiří Formánek
Milan Pour
Petr Kordule
Štěpánka Vošická
Ludmila Šimková
Jan Chuchler

Odevzdání
|15|05|2026|



Lysá nad Labem, letecký snímek, zdroj flyfoto.cz

Úvodní slovo

Vážené dámy a pánové, milí architekti,

Lysá nad Labem je město s hlubokými historickými kořeny, které výrazně ovlivnil rod Šporků. Právě barokní zámek Františka Antonína Šporka, jeden z nejceněnějších symbolů našeho města, slouží už více než šedesát let jako domov pro seniory, dnes provozovaný příspěvkovou organizací Středočeského kraje Domov na Zámku. Přestože je toto místo krásné a historicky jedinečné, nedokáže už zajistit takovou péči, jakou dnešní senioři potřebují. Díky rozvoji terénních služeb lidé zůstávají déle doma a do domova přicházejí až ve vysokém věku, často s omezenou mobilitou a potřebou téměř nepřetržité podpory. Domovy seniorů proto musí poskytovat nejen kvalitní každodenní péči, ale také umožnit, aby závěrečná etapa života mohla probíhat důstojně a v blízkosti rodiny, která s nimi může strávit vzácné společné chvíle. Po třiceti letech neúspěšných pokusů o výstavbu nového domova seniorů máme dnes konečně řešení, které je uskutečnitelné. V minulém roce jsme zakoupili potřebné pozemky a společně se Středočeským krajem a městem Milovice připravujeme výstavbu dvou nových domovů pro seniory – každý pro 70 klientů. Jeden u nás v Lysé nad Labem, druhý v Milovicích. Do těchto budov se přesune nejen současných 115 obyvatel Domova na Zámku, ale i celý zkušený tým, který o ně a další seniory bude pečovat.

Naším cílem však není pouze vytvořit kvalitní architekturu a přemístit službu do nových budov. Chceme vytvořit místo, které se může stát opravdovým domovem – místem, kde budou mít lidé chuť být spolu, zůstat podle svých možností aktivní a mít jistotu důstojného života až do jeho konce. Hledáme prostředí, které nebude působit jako instituce, ale jako přirozená součást života a komunity. Proto v zadání pracujeme s pojmy jako pokoj, domácnost, komunita či náměstí, nikoli s anonymními jednotkami a odděleními. Usilujeme o prostředí, kde má každý své soukromí a kde se může zapojit do činností, na které je zvyklý a které mu přinášejí pocit smyslu a užitečnosti. Stejně důležité je vytvářet prostory pro přirozené setkávání.

Zadáním této soutěže otevíráme otázku, která je důležitá pro každého z nás. Jak má vypadat domov, kde člověk skutečně žije, nikoli jen pobývá?

V Lysé navíc v bezprostřední blízkosti budoucího domova seniorů působí dvě mateřské školy. Chceme proto vytvořit prostor, kde bude mezigenerační setkávání přirozenou součástí každodenního života obyvatel domova. Děti dokáží přinést radost, kterou žádný standard ani technické řešení nenahradí.

Věřím, že tato soutěž přinese nejen návrh, který naplní požadavky materiálně technického standardu Ministerstva práce a sociálních věcí ČR, ale také naváže na odkaz Františka Antonína Šporka. Tak jako jeho hospital v Kuksu spojoval péči s lidským rozměrem a krásou, chceme i my vytvořit domov, který bude stejně laskavý k tělu i duši. Budoucí domov seniorů nebude jen novou stavbou – bude novým příběhem pro stovky lidí nejen z Lysé nad Labem a Milovic.

Karel Marek
starosta obce Lysá nad Labem

Úvodní slovo poroty

Vážené architektky a architekti,

Stáří a život s demencí, jako civilizačním onemocněním, je dnešní téma celé západní individualizované společnosti. Porota sice vychází ze současného obrazu tohoto fenoménu, soutěž jej však má posunout, zlepšit a má spustit diskusi.

Pracujme s vizí toho, jak by mělo stáří a život s postupujícím mentálním omezením v naší společnosti vypadat, nikoliv jak teď vypadá. Jak se ke stáří a demenci stavíme, co pro tyto osoby děláme, jak je vnímáme, co jim nabízíme, ale také co od nich žádáme? Jaké to je být v ČR 2026 člověk starý a člověk trpící demencí?

Chtějme skrze soutěž věc posunout, přineste lepší modely. Změnami se (většinou) věci zlepšují, hledejte je. Soutěžící, klad'te si otázku, jakou závěrečnou etapu života byste chtěli žít, co byste od společnosti čekali, ale i co byste společnosti chtěli dát. Stáří nemá být břemeno, může být aktivní, plné, stále v určitém smyslu vitální. Nepovažujme lidi staré a trpící demencí za bezmocné kusy masa, nad kterými nutno plakat, které nutno uklidit a o které je nutno jen pečovat. V tradičních společnostech je stáří moudrost, klid, oproštění od zbytečností, stáří předává zkušenosti, ukazuje odstup od vravy běžného dne, přináší také něhu (vnoučata), v dobrém smyslu zpomaluje, může naši pádící společnost zklidnit. Člověk starý i člověk trpící demencí má cítit užitečnost, protože MÁ co nabídnout. Zároveň potřebuje podporující prostředí a péči, zachovávající jeho důstojnost.

Vámi navrhovaný objekt může obsahovat principy aktivity, domova, oboustranné výměny energií. Hledáme vizi (praktickou, použitelnou, realistickou). A hledáme, jak skrze architekturu a vytvořené prostředí tuto vizi zhmotnit.

vaši porotci

Předmět soutěže

Předmětem soutěže je návrh nové typologie domovů pro seniory se zvláštním režimem v lepším standardu, který si může dovolit veřejný zadavatel, a její ověření na pilotních projektech.

Pilotní projekt moderního domova seniorů bude navržený v souladu s aktuálním materiálně-technickým standardem vydaným Ministerstvem práce a sociálních věcí a soutěžící jej zpracují na stavební parcelu v katastru města Lysá nad Labem a zároveň prověří možnost jeho modifikace na stavební parcelu v katastru sousedního města Milovice. Cílem je vytvořit flexibilní model, který bude pracovat s udržitelnými, estetickými a ekonomickými hodnotami a využije principy současné prefabrikace. Ambicí je navrhnout důstojný domov s respektem ke starším spoluobčanům.

Města Lysá a Milovice uzavřela smlouvu o spolupráci se Středočeským krajem s přáním zkvalitnění systému sociální péče pro své obyvatele a zejména součinnosti při výstavbě nových zařízení sloužících pro poskytování sociálních služeb.

Jejich společným cílem je vybudovat pro stávající Domov Na Zámku, p.o. dvě nové moderní budovy, do kterých budou moci přesunout svoji činnost z dlouhodobě nevyhovujících prostor zámku Lysá nad Labem.

Nové budovy budou vystavěny ve standardu domova se zvláštním režimem (tzv. DZR), dle doporučeného postupu MPSV č. 2/2016 Materiálně-technický standard pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou. Jedna budova DZR v Lysé nad Labem s kapacitou 70 lůžek a druhá v Milovicích také s kapacitou 70 lůžek.

Zámek Lysá nad Labem

Zámecký areál, klášter a kostel Narození sv. Jana Křtitele s 55 metrů vysokou kostelní věží dotvářejí jedinečnou atmosféru historického města. Od roku 2003 je historické jádro města památkovou zónou. Zámek vznikl renesanční přestavbou původního gotického hradu v 16. století pro potřeby císaře Rudolfa II. V roce 1647 zámek získal darem za zásluhy generál hrabě Jan Špork, který započal s jeho barokní přestavbou. Největší úpravy následovaly v průběhu 18. století a v menší míře i později v klasicistním slohu. Na sochařské výzdobě celého areálu se podílela řada domácích i zahraničních umělců, mezi nimi vynikali sochař M. B. Braun a malíři P. Brandl a V. V. Reiner.

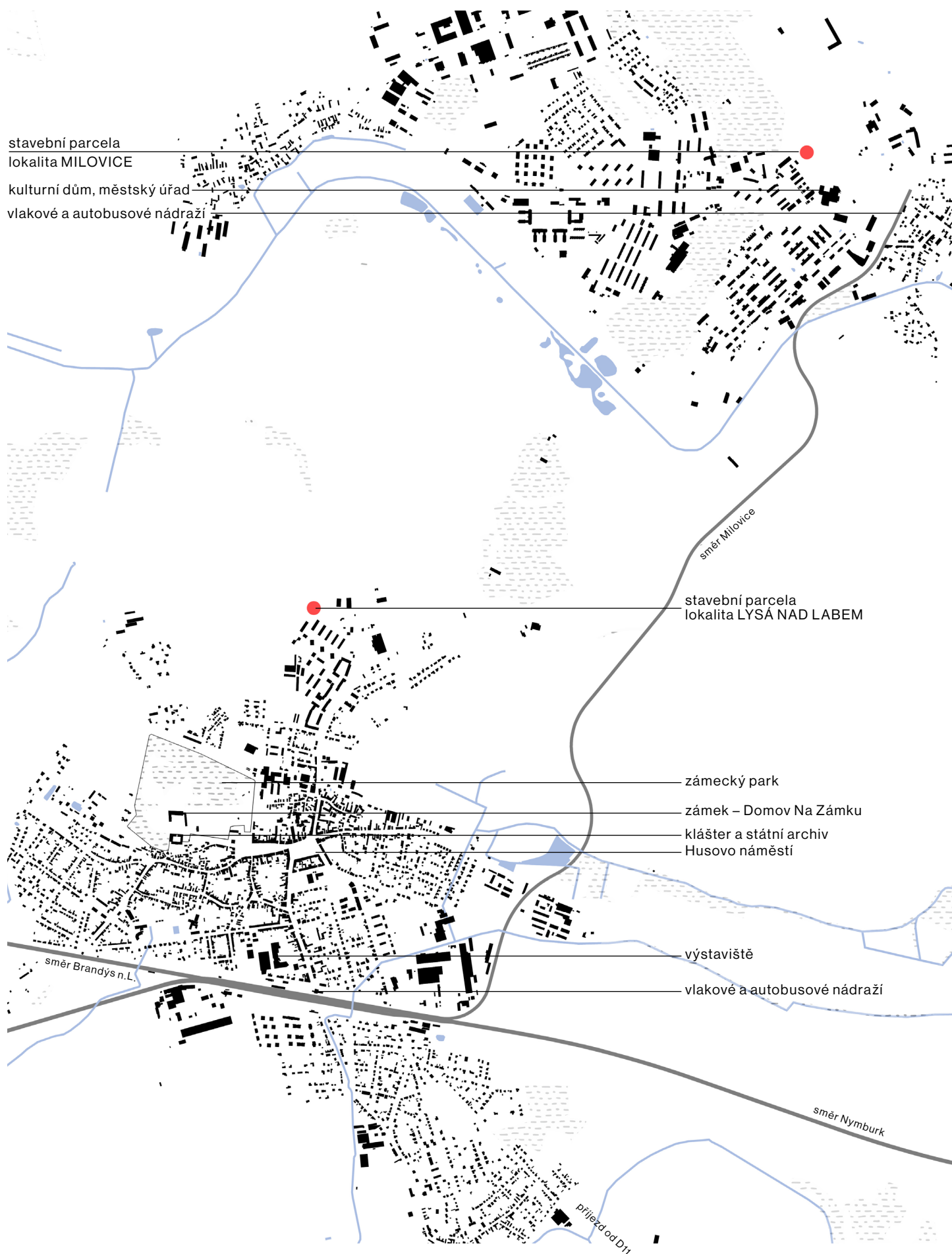
Domov Na Zámku

V prostorách kulturní a historické památky od roku 1961 sídlí příspěvková organizace Domov Na Zámku a zámecké interiéry tak slouží jako domov pro seniory měst Lysá a Milovice. Historie využití objektu pro sociální účely sahá ještě dále, neboť již v roce 1938 zámek zakoupil stát pro potřeby tehdejšího Ministerstva sociální péče. Vnitřní prostory zámku jsou tedy pro veřejnost nepřístupné. Zatímco samotná budova plní sociální funkci, okolní zámecký park (členěný na francouzský libosad a anglický park) zůstává veřejnosti přístupný.

Z dlouhodobě nevyhovujících prostor zámku se klienti přesunou do dvou nových domovů vystavěných ve dvou lokalitách v Lysé a Milovicích, každý s kapacitou 70 lůžek.



Lysá nad Labem, letecký snímek, zdroj flyfoto.cz



Zadání nové typologie Domova seniorů

Abychom mohli postavit oba Domovy, jak v Lysé, tak v Milovicích, je potřeba nově interpretovat a navrhnout soudobé fungování a uspořádání typologie domova seniorů. Soutěžící by se měli soustředit na vytvoření přívětivého prostředí jak pro klienty, tak pro pečující zaměstnance. Pohoda pečujících pracovníků má přímý vliv na spokojenost klientů.

Poskytované služby

Objekty nových Domovů budou nabízet hlavní službu v kategorii DZR – domov se zvláštním režimem. Doplnkově budou nabízet také službu kategorie DS – domov pro seniory, případně do budoucna OS – odlehčovací služba.

Podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách jsou planované poskytované služby definovány takto:

DZR = Domovy se zvláštním režimem – pobytová služba pro specifické potřeby

Určeny osobám se sníženou soběstačností z důvodu chronického duševního onemocnění nebo demence (např. Alzheimerova choroba) včetně jiných typů demencí. Režim i prostředí jsou přizpůsobeny speciálním potřebám těchto osob.

DS = Domovy pro seniory – základní pobytová sociální služba

Určeny osobám se sníženou soběstačností, zejména z důvodu věku, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné osoby.

Zahrnují ubytování, stravu, pomoc při běžných úkonech péče o vlastní osobu, osobní hygieně, sociálně terapeutické a aktivizační činnosti a zprostředkování kontaktu se společenským prostředím.

OS = pobytová odlehčovací služba – dočasný pobyt klienta v zařízení sociálních služeb (např. v domově pro seniory), který poskytuje péči, zatímco rodinný pečující má možnost odpočinku nebo vyřízení jiných záležitostí.

Budovy nových Domovů by měly být navrženy tak, aby mohly být v celé své kapacitě využívány jako DZR s možností jejího využití i pro jiné sociální služby – s nižšími provozními nároky (DS, OS).

Kapacita

Každý Domov má nabídnout prostor pro 70 lůžek v lepším prostorovém standardu, který jsi stále může dovolit veřejný zadavatel.

Zadavatel předpokládá rozdělení kapacity 70 lůžek do 10 domácností v níže uvedeném poměru nabízených sociálních služeb:

- 1x DZR - umístěno v přízemí se samostatným vstupem ze vstupní haly (možnost adaptace jako OS)
- 1x DZR - umístěno v přízemí s přímou vazbou do společné uzavřené zahrady
- 5x DZR - umístěno ve vyšších podlažích s kontrolovaným přístupem do společné uzavřené zahrady
- 3x DS - umístěno ve vyšších podlažích s kontrolovaným přístupem do společné uzavřené zahrady

Pro pochopení fungování Domova, je potřeba si uvědomit, že klient může do Domova přicházet s potřebou služby v kategorii DS a zůstat až do okamžiku, kdy potřebuje poskytnutí služby v kategorii DZR.

Rozvržení služeb, jejich kapacita a umístění na jednotlivá podlaží je pouze orientační, bude záležet na členitosti budovy a na rozvaze architekta.

Stavební program ideálního Domova seniorů

Budoucí Domov seniorů má splňovat bezbariérovost, světlost a prostornost. Má nabídnout dostatek skladových prostor, široké vstupy, madla na chodbách a signalizační zařízení. Návrh by měl obecně minimalizovat bezcharakterní prostory a potlačit institucionální charakter. S tím souvisí například přesuny klienta, které lze řešit skrze závěsný stropní systém, případně jiné vhodné řešení. Cílem je minimalizovat fyzickou zátěž personálu a stres klienta při manipulaci, zejména při převozu klienta z pokoje do centrální koupelny. Rozsah použití závěsného stropního systému (pro všechny či vybrané domácnosti) je ponechán na návrhu architekta.

Součástí konceptu Domova je hierarchie prostorových „milníků“, které přirozeně podporují orientaci a aktivizaci klienta.

Pokoj – Domácnost (společný obytný prostor) – **Komunita** (společenské prostory oddělení) – **Náměstí** (společné prostory celé budovy) – **Zahrada** (venkovní prostory)

Tato gradace umožňuje postupné zapojování klienta do života zařízení podle jeho schopností, podporuje soběstačnost a sociální kontakt.

Stavební program je členěn do pobytových, doplňkových, provozních a technických prostorových celků, které dohromady tvoří kompletní zázemí pro komunitní fungování Domova.

POBYTOVÉ PROSTOROVÉ CELKY (klient) + provoz péče (zaměstnanci)

- A. Pokoj
- B. Domácnost
- C. Komunita
- D. Náměstí
- E. Zahrada

DOLŇKOVÉ PROSTOROVÉ CELKY – provoz péče (klient + veřejnost + zaměstnanci)

- F. Veřejné služby – rehabilitace, vodoléčba, tělocvična

PROVOZNÍ PROSTOROVÉ CELKY (zaměstnanci)

- G. Administrativa – kanceláře vedoucích pracovníků, zasedací místnost, archivy
- H. Hospodářský provoz – stravování, prádelna, sklady, odpady, údržba, zásobování
- I. Specifické provozy – márnice

TECHNICKÝ PROSTOROVÝ CELEK

- J. Technické zázemí (budova) – kotelna VZT, rozvodny, IT

POBYTOVÉ PROSTOROVÉ CELKY (klient) + provoz péče (zaměstnanci)

A. Pokoj

Pokoj představuje nejintimnější a nejdůležitější prostor pro klienta. Zásadním cílem návrhu by mělo být potlačení institucionálního charakteru. Prostor má umožňovat personalizaci a individuální uspořádání, zároveň musí být připraven na poskytování péče. Důležitá je možnost kontroly nad vlastním prostředím (světlo, stín, soukromí, kontakt s exteriérem) a citlivá integrace technických a zdravotnických prvků tak, aby nepůsobily rušivě.

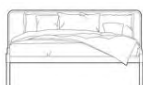
22 m²



Jednolůžkové pokoje

- Min. velikost pokoje pro jednu osobu 22 m², objem místnosti min. 57 m³ + koupelna;
- Přístup k lůžku u TPPO (těžce pohybově postižené osoby) ze tří stran.

22 m²



Dvoulůžkové pokoje

- Min. velikost pokoje pro dvě osoby 22 m², objem místnosti min. 60 m³ + koupelna;
- Přístup k lůžku u TPPO (těžce pohybově postižené osoby) ze tří stran;
- Možnost v rámci zachování soukromí a intimity vizuálně oddělit části pokoje;
- U dvoulůžkových pokojů se očekává promyšlený mix pokojů pro dva samostatné klienty a pokojů pro partnerský pár, případně univerzální řešení umožňující obě formy.

Vybavení pokojů

Vybavení pokojů by mělo umožnit individuální přizpůsobení klientovi a co nejvíce jej přiblížit pocitu, že je "doma" (modulárnost, barevnost). Zároveň musí primárně umožnit umístění elektrického polohovacího lůžka s možností použití aktivní antidekubitní matrace, vždy s možností zpřístupnit ze tří stran. Promyslet variabilitu a uspořádání dvoulůžkového pokoje. Samozřejmostí je vybavení nočním stolem, jídelním stolem, komodou na TV (včetně integrovaných rozvodů na TV, internet), šatní skříní s nástavcem, botníkem, věšákem a místem pro odložení vozíku / chodítka.

S ohledem na zachování základní lidské potřeby soukromí musí vybavení každého pokoje umožnit základní hygienu v bezbariérové koupelně (madla, zvýšené WC - nad rámec m² pokoje), přípravu donesených potravin v základní čajové kuchyňce (dřez, varná konvice, malá lednice, osobní nádobí) a jejich konzumaci u stolu se dvěma židlemi.

V rámci zajištění komfortu pobytu klienta a jeho bezpečnosti má být pokoj vybaven možností zatemnění, nočním osvětlením a signalizačním systémem sestra-klient. V zájmu minimalizace fyzické zátěže personálu a stresu klienta při manipulaci by měli mít pokoje široké vstupní dveře (průjezd lůžkem) a případně závěsný stropní systém, či jiný systém převozu klienta do centrální koupelny. Rozsah použití (pro všechny či vybrané domácnosti) je ponechán na návrhu architekta.

Standardem pokoje by měl být bezbariérový balkón pro invalidní vozík. Důležité je promyslet zachování komfortu a zároveň bezpečnost (možnost individuálního uzamykání). Konkrétní forma řešení je ponechána na architektonickém návrhu (samostatný balkón, sdílený balkón mezi pokoji nebo společný balkón pro celou domácnost).

Provoz péče (zaměstnanci)

Pokoj klienta musí být dobře připravena na poskytování péče s možností přístupu k lůžku ze tří stran a citlivou integrací zdravotnických prvků tak, aby nepůsobily rušivě.

B. Domácnost

Domácnost je základní obytnou a provozní jednotkou Domova. Je koncipována jako malý komunitní celek (cca 6–8 klientů) s cílem vytvořit neinstitucionální prostředí blízké běžnému bydlení, nikoli klasické oddělení sociálního zařízení při dodržení 6 principů.

1) Zachování důstojnosti a pocitu domova klientů

Členění domova na malé domácnosti nemá institucionální charakter, ale vytváří prostředí blízké běžnému rodinnému bydlení. Klienti se lépe orientují v prostoru, mají možnost navazovat stabilní sociální vztahy a zachovávají si pocit soukromí i identity. Menší kolektiv podporuje psychickou pohodu, navozuje pocit bezpečí zejména u klientů s poruchou kognice (demence).

2) Podpora soběstačnosti

Společný obytný prostor slouží jako přirozené centrum života domácnosti. Podporuje zachování funkčních schopností klientů a jejich zapojení do běžného každodenního života společným stravováním a běžnými činnostmi v domácnosti. Klienti tak nejsou pasivními příjemci péče.

3) Kvalita prostředí pro pečující zaměstnance

Model malé domácnosti přispívá k vyšší kvalitě poskytované péče. Zaměstnanci pracují s menší skupinou klientů, lépe znají potřeby klientů a snadněji nastavují individuální přístup. Společný obytný prostor zároveň vytváří místo pro přirozený kontakt mezi klienty a pracovníkem, tím se posiluje vztah založený na důvěře. Důležitý je dostatek uložného prostoru pro poskytnutí péče.

4) Zapojení rodiny a posílení sociálních vazeb

Společné prostory domácnosti jsou navrženy tak, aby byly otevřené i pro rodinné příslušníky a blízké osoby klientů. To podporuje udržování sociálních vazeb, zvyšuje kvalitu života klientů a umožňuje rodině aktivně se podílet na životě seniora. Prostor je neformální a přirozený.

5) Flexibilita využití prostoru

Obytný prostor je multifunkční – slouží pro aktivizační činnosti, společné stravování, setkávání s rodinou i každodenní provoz domácnosti a efektivní práci zaměstnanců.

6) Soulad s moderními trendy sociálních služeb

Navržená koncepce odpovídá současným doporučením Ministerstva práce a sociálních věcí ČR – Materiálně technický standard M2, trendům deinstitucionalizace sociálních služeb a principům komunitní péče.

Pokoje – cca 132 m² (plus koupelny)

Kapacita domácnosti: 5 x jednolůžkový pokoj; 1 x dvoulůžkový pokoj – tj. 7 klientů. Poměr jednolůžkových pokojů a dvoulůžkových ke kapacitě by měl být max. 30% kapacity dvoulůžkových pokojů.

Rozvržení a kapacita domácnosti je pouze orientační, bude záležet na rozvaze architekta.

132 m²



min 22 m²



Společná obytná místnost – dle MTS min 22 m²

Společná obytná místnost je nejzákladnějším společenským prostorem zařízení a tvoří přirozené centrum každodenního života jedné domácnosti (cca 6–8 klientů). Prostor je koncipován jako sdílené bydlení s jasně neinstitucionálním charakterem a má působit jako běžný obývací pokoj s jídelnou a kuchyní, nikoliv jako chodba nebo společenská místnost ústavu.

Zásadním principem je, že klient při opuštění pokoje nevstupuje do anonymního komunikačního prostoru, ale přímo do obytného prostředí, které zná a považuje za „své“. Tímto řešením je dosaženo vyššího pocitu bezpečí, lepší orientace v prostoru a snížení stresu, zejména u klientů se sníženou orientací. Současně se tím eliminuje potřeba nadbytečných chodeb, což má pozitivní dopad na efektivitu využití plochy bez výrazného navýšení provozních nákladů.

Prostor podporuje soběstačnost a aktivní zapojení klientů do běžných domácích činností – vaření, pečení, úklid či drobné praní. Tyto aktivity nejsou přesouvány do větších společných prostor, ale odehrávají se v přirozeném měřítku domácnosti, což umožňuje individuální přístup ke klientům. Obytná místnost zároveň slouží jako místo neformálních setkání s rodinou a pro individuální či maloskupinovou aktivizaci klientů, kteří se necítí komfortně ve větším kolektivu.

Díky možnosti přizpůsobení prostoru konkrétním obyvatelům domácnosti vzniká silná vazba klientů k místu, což dlouhodobě zvyšuje jejich spokojenost i atraktivitu zařízení jako celku.

Typické aktivity

Ve společné obytné místnosti probíhá každodenní pobyt mimo pokoj (sezení, pozorování dění), sledování televize, poslech hudby; neformální rozhovory mezi klienty jedné domácnosti; setkání s rodinou v neinstitucionálním prostředí; drobné domácí činnosti (vaření, pečení, úklid); individuální nebo maloskupinová aktivizace pro klienty, kteří se necítí na větší kolektiv; kognitivní a paměťové terapie.

Vybavení, prostorové a funkční prvky

Společná obytná místnost je vybavena plnohodnotnou kuchyňskou linkou se společnou lednicí pro všechny členy domácnosti, větším jídelním stolem pro společné stravování a TV koutem se sezením a místem pro vozíky.

Místnost by měla nabídnout dostatek úložných a odkládacích ploch, např. formou vestavěných skříní a prostor pro drobné praní (pračka). Ideální je přístup na bezbariérový balkón pro invalidní vozík. Konkrétní forma řešení je ponechána na architektonickém návrhu (samostatný balkón, sdílený balkón mezi pokoji nebo společný balkón pro celou domácnost).

Provoz péče (zaměstnanci)

Místnost by měla nabídnout dostatek úložných a odkládacích ploch pro zázemí zaměstnanců, např. formou vestavěných skříní. Celkově je při návrhu nutné promyslet efektivní pohyb a fungování pečujících pracovníků (minimalizace vzdáleností).

C. Komunita

V návaznosti na rozdělení celkové kapacity lůžek do menších domácností se předpokládá, že jedna komunita bude tvořena přibližně 3–5 domácnostmi, tj. bude sloužit zhruba 21–35 klientům. Celková kapacita zařízení se očekává rozdělit do 2–3 komunit. Komunita by měla být vždy řešena na stejném podlaží.

Rozvržení, kapacita a umístění komunit jsou pouze orientační a budou záviset na prostorovém řešení objektu a návrhu architekta.

Prostory komunit jsou uvažovány pro každou komunitu zvlášť, pokud to prostorové řešení umožní, mohou být sdílené pro více komunit. Záleží na rozvaze architekta.

Společenská místnost / jídelna (pro více domácností) – min 30 m²

Společenská místnost na patře představuje mezistupeň mezi intimním prostředím domácnosti a centrálními prostory celého objektu. Slouží více domácnostem jedné komunity (cca 21–35 klientů) a má univerzálnější charakter, který umožňuje setkávání klientů napříč jednotlivými domácnostmi.

Primární funkcí tohoto prostoru je společné stravování aktivnějších klientů, kteří mají potřebu sociálního kontaktu ve větší skupině. Zároveň je prostor koncipován flexibilně tak, aby mohl být využíván pro menší skupinové aktivity, aktivizační programy či setkání komunity. Díky tomu dochází k přirozenému rozvoji sociálních vazeb, aniž by byl narušován klid a intimita jednotlivých domácností.

Existence tohoto „středního“ společenského prostoru umožňuje efektivní organizaci provozu, snižuje zatížení centrálních společných prostor a zabraňuje jejich každodennímu přetěžování. Klienti mají možnost postupně rozšiřovat okruh svých aktivit podle svých schopností a aktuálního stavu, což podporuje jejich orientaci, soběstačnost a psychickou pohodu.

Prostor je navržen jako flexibilní, s možností přeuspořádání mobiliáře a s návazností na venkovní slunnou terasu.

Typické aktivity

Ve společenské místnosti komunity budou probíhat společné obědy a večeře více domácností; skupinové aktivizační programy (cvičení, trénink paměti); menší tematické akce oddělení; setkávání klientů z různých domácností; klidové i aktivní posezení s návazností na venkovní terasu.

Vybavení, prostorové a funkční prvky

Společenská místnost komunity bude vybavena kuchyňskou linkou / přípravnou pro personál (ohřev stravy) s návazností na jídelní výtah. Velikost místnosti by měla odpovídat kapacitě cca 15–20 klientů s flexibilní dispozicí a možností návaznosti na slunnou terasu. V těsné blízkosti má být nezbytný sklad stohovatelného nábytku.

Pracovní dílna / klubovna – 30+15m²

Bude sloužit pro aktivizaci, ergoterapii, apod. V případě specifického programu je potřeba myslet na nutné vybavení či technologické nároky (elektro, plyn, bezpečnostní prvky, požár). Součástí bude také kancelář pracovníků aktivizace.

min 30 m²

30+15 m²

Společná koupelna – 10m²

Základním vybavením společné koupelny bude prostorná vana přístupná ze 4 stran, WC mísa, místo pro lůžko. Velkou výzvou při řešení společné koupelny jsou přesuny klienta, které lze řešit skrze závěsný stropní systém, případně jiné vhodné řešení. Cílem je minimalizovat fyzickou zátěž personálu a stres klienta při manipulaci, zejména při převozu klienta z pokoje do společné koupelny. Rozsah použití je ponechán na návrhu architekta.

Provoz péče

Cílem je minimalizovat fyzickou zátěž personálu a stres klienta při manipulaci, zejména při převozu klienta z pokoje do společné koupelny. Rozsah použití je ponechán na návrhu architekta. Celkově je při návrhu nutné promyslet efektivní pohyb a fungování pečujících pracovníků (minimalizace vzdáleností) a dostatek úložných prostor.

Pracovna pracovníků sociálních služeb (PSS) – 20m²

Pracovna zahrnuje recepční místo s vizuálním přehledem nad celou komunitou a zázemí pro administrativní a ošetrovatelskou práci.

Pracovna lékaře a sester – 20m²

Pracovna slouží přípravě léků a administraci zdravotnické dokumentace.

WC zaměstnanci + bezbariérové WC (pro klienty a návštěvy) – 4 m² + 4,5 m²

Sklady (pro komunitu)

- na čisté (lůžkoviny) a špinavé prádlo se shozem (vertikální vazba na každou komunitu) 15m².
- na čisté inkontinenční pomůcky 10m²+ menší úložný prostor v každé domácnosti.
- úložné prostory pro další pomůcky, např. formou vestavěných skříní na chodbách.

Úklidová místnost s výlevkou pro úklid a na použité inkon. pomůcky 8m².

Venkovní pobytový prostor (terasa, balkón)

Pobytový prostor má umožnit vjezd imobilních klientů s vozíkem i lůžkem. Pro zajištění pohody při nepřízní počasí je důležitá možnost zastřešení a zastínění.

D. „Náměstí“

Náměstí je v přeneseném slova smyslu krytá, bezpečná a klientům dostupná náhrada za běžný veřejný prostor – náměstí či náves.



140 m²

Multifunkční společenský sál s podiem a se zázemím - vnitřní "Náměstí" cca 140m²
Multifunkční společenský sál je centrálním společenským a kulturním prostorem zařízení, určeným pro všechny klienty domova a jejich návštěvy. Slouží výhradně pro aktivity většího měřítka, které by nebylo vhodné umisťovat do domácností nebo komunit, a tím záměrně koncentruje hlučnější, slavnostní a komunitní akce do jednoho místa.

Prostor umožňuje pořádání tematických dnů, oslav, kulturních vystoupení, promítání filmů, mezigeneračních setkání či dobrovolnických aktivit. Díky své velikosti a variabilitě se jedná o vysoce flexibilní prostor, který lze přizpůsobit aktuálním i budoucím potřebám provozu zařízení.

Centralizace těchto aktivit chrání klid domácností a komunit, zvyšuje přehlednost provozu a zároveň maximalizuje efektivní využití investice do jednoho kvalitního prostoru, namísto vytváření více menších, duplicitních místností.

Současně se nabízí možnost příležitostného využití prostoru veřejností, případně jeho pronájmu pro vybrané komunitní nebo kulturní akce. Z tohoto důvodu se předpokládá přímá vazba na vstupní halu, která umožní kontrolovaný přístup, dohled nad užíváním prostoru a oddělené využití hygienického zázemí, aniž by byl narušen běžný provoz domova.

Typické aktivity

Multifunkční společenský sál může sloužit centrálnímu stravování při mimořádných příležitostech; tematickým a slavnostním akcím; oslavě narozenin a svátků; mezigeneračním setkáváním (např. spolupráce s MŠ) nebo jiným dobrovolnickým a komunitním akcím. Technické vybavení by mělo umožnit příležitostné konání koncertů, divadelních představení, plesů nebo promítání filmů.

Vybavení, prostorové a funkční prvky

Multifunkční společenský sál má mít kapacitu 70 osob s možností variabilního uspořádání a předělení (cca 140m²). Jeho součástí by mělo být pódium, velkorysý sklad mobiliáře a prostor s kuchyňskou linkou (akce, pečení, občerstvení).

Pro příležitostné využití prostoru veřejností by měl sál přímo provozně navazovat na zázemí a vstupní prostory domova.

Poblíž multifunkčního společenského sálu by mělo být umístěno:

- Kuřárna 8m² – centrální společná kuřárna v interiéru určená pouze pro klienty.
- Kaple, spirituální/pietní místnost 15-20m² – jedná se o jakýsi „prostor ticha“, který bude mít přesah do dalších náboženství případně životních filozofií přístupná pro klienty, případně pozůstalé, nikoliv pro veřejnost.

E. Zahrada

Zahrada domova má klientům nabídnout možnost trávit svůj volný čas bezpečně a dostupně také v přirozeném venkovním prostoru / exteriéru, ne jen na balkoně či terase. Nahradí tak procházku parkem či lesem i umožní aktivní relaxaci v užitkové zahradě. Zahrada pro klienty domova má mít možnost fungovat v uzavřeném režimu s kontrolovaným přístupem a oplocením, aby bylo možné celou budovu řešit jako DZR.

Zahrada by měla být atraktivní a nabízet několik typů úprav – okrasnou zahradu, užitkovou zahradu s pěstitelskou částí s vyvýšenými záhony. Měla by nabídnout promenádní okruhy, herní a cvičební prvky pro seniory, venkovní terasu, pergolu či altán a piknikové místo s grilem nebo ohništěm.

Stejně jako domácnost má nabízet aktivizaci klientů skrze běžné činnosti v domácnosti, zahrada by měla nabídnout činnosti blízké životu v rodinném domku (sekání trávy, péče o zahradu a záhony, kompostování, chov drobných zvířat – slepice, králíci, kozy, ovce).

Pro kvalitní fungování zahrady je nezbytné navrhnout zázemí pro technické zaměstnance – prostor pro sklady a údržbu zahrady, pro uskladnění zahradní a podobné mechanizace (traktůrek, sekačka, sníh, listí, kolečka, zahradnické nářadí), a vyřešit likvidaci dešťových vod (retence, možnost využití v objektu). Nabízí se také využití případných zelených střech (závisí na prostorovém řešení objektu a návrhu architekta - možnost, ale ne požadavek).

Exteriér budovy Domova seniorů

Areál / Zahrada Domova by měla mít možnost fungovat ve dvou režimech – volně přístupná pro veřejnost a uzavřená pro klienty. Část přístupná veřejnosti by měla vytvářet atraktivní a využitelné venkovní prostory i pro širší lokalitu. Úkolem je v areálu vyvážit míru otevřenosti a pocitu bezpečnosti klientů domova. Bezbariérový pohyb je samozřejmostí.

Pro obsluhu a bezproblémové fungování Domova pro seniory je důležitý vstupní zpevněný prostor a dostatečná kapacita parkování pro zaměstnance i návštěvy.

Mimo běžná parkovací místa je nutné počítat s vyhrazenými místy pro sanitní vůz a velkou dodávku (zásobování). Při návrhu je velmi důležité dobře vyřešit exteriérové provozní vazby a vjezdy (kuchyně, ostatní zásobování, sanitka, pohřební služba, hasiči). Na pozemku má být také přístřešek nebo garáž pro 3x referenční auta.

Doprava v klidu

Minimální počet parkovacích stání pro Domov pro seniory je stanoven dle platné legislativy (§ 146/2024 Sb.) následovně: 3 x krátkodobé stání (návštěvy); 11 x dlouhodobé stání (personál). Celkem tedy 14 parkovacích stání.

DOPLŇKOVÉ PROSTOROVÉ CELKY – provoz péče (klient+veřejnost+zaměstnanci)

F. Veřejné služby

U vybraných provozů zařízení se předpokládá, že jejich kapacita a četnost využití nebudou plně naplněna výhradně potřebami klientů domova. Z tohoto důvodu se uvažuje o možnosti sdíleného využití s veřejností, zejména s obyvateli okolní lokality. Tento přístup umožňuje efektivnější provoz služeb a zároveň přispívá k tomu, aby zařízení nepůsobilo jako uzavřená instituce, ale jako živá a přirozená součást lokality. Prostory jsou primárně určeny klientům domova, přičemž jejich případné využití veřejností je chápáno jako doplňková funkce. Z provozního hlediska se jako vhodné předpokládá jejich návaznost na vstupní halu, která umožňuje přehled, dohled a jednoduché sdílení obslužných a hygienických zázemí, aniž by docházelo k narušení pobytových částí objektu.

Konkrétní míra otevřenosti, způsob provozu a prostorové řešení jsou ponechány na architektonickém návrhu.

Vstupní a obslužné prostory Domova

Vstupní otevřená, prostorná, prosvětlená hala s recepcí (recepce bude fungovat i jako pokladna domova – bezbariérová, přístupná klientům a jejich rodinným příslušníkům) – cca 70m². V těsné vazbě na vstupní halu by mělo být WC pro návštěvníky.

Zdravotnický blok – cca 130 m²

Zdravotnický blok bude centrálním prostorem pro rehabilitaci (přístupným i pro klienty mimo Domov) s nezbytným administrativním zázemím.

- Fyzioterapie/ přístrojová rehabilitace – 15 m²
- Vodol léčba – 20 m²
- Masérna – 15 m²
- Tělocvična – 20-25 m²
- Pracovna lékařů – 15 m²
- Čekárna pro 10-15 pacientů – 15 m² + recepce 3 m² (může být součástí čekárny)

Blok služeb – max 80 m²

V rámci budovy Domova bude umístěna drobná komerční vybavenost:

- Kavárna / bistro / malý obchod 40m² (včetně skladů a přípravny)
- a další 1-2 pronajímatelné prostory se zázemím 20-40 m² (např. kadeřnictví, pedikúra, manikúra).

Komunitní blok – cca 140 m²

Hlavní komunitní funkcí pro veřejnost v rámci Domova bude Multifunkční společenský sál (viz. předchozí kapitola D. "Náměstí").

Provoz péče (zaměstnanci)

Cílem je minimalizovat fyzickou zátěž personálu a stres klienta při manipulaci. Celkově je při návrhu nutné promyslet efektivní pohyb a fungování pečujících pracovníků (minimalizace vzdáleností) a dostatek úložných prostor.

PROVOZNÍ PROSTOROVÉ CELKY (zaměstnanci)

Pro kvalitní, příjemné a komunitní fungování Domova seniorů je velmi důležité dostatečné a vstřícné zázemí pro všechny zaměstnance.

G. Administrativa

Administrativa zajišťuje organizační a personální řízení zařízení Domova. Zahrnuje prostory vedení zařízení a sociální správy, oddělené od provozní a hospodářské části objektu, avšak s dobrou vazbou na hlavní vstup.

Kanceláře vedoucích zaměstnanců:

- Ředitelna – 15m²
 - Ekonom – 15 m²
 - Vedoucí pracovníků sociální služby – 15m² s prostorem pro zájemce o službu
 - Vedoucí stravovacího úseku – 10-15m² (případně v rámci stravovacího bloku)
- Kanceláře budou doplněny o místnosti pro archivy - agendy ekonomické 15m², zdravotní 15m², sociální 15m² (zákon o archivnictví).

Pro společné jednání či jednání sociálních pracovníků se zájemci o službu bude sloužit multifunkční zasedací místnost 20m².

Zaměstnanci budou mít dále k dispozici denní místnosti s kuchyňkou 10-15m² a šatny – muži, ženy, včetně umývárny s WC 30m².

Stravovat se budou samostatně v jídelně pro 15-20 zaměstnanců 15-20m² (může být sdružená s jinou funkcí).

H. Hospodářský provoz Domova (prádelna, sklady, úklid, údržba, odpad, zásobování)

Provoz domova a pohyb klientů má být zajištěn dostatečným počtem osobních lůžkových (evakuačních) výtahů s nezbytnými strojovny (cca 2 ks).

Stravovací blok – cca 120 m²

Stravovací zařízení bude dimenzováno pouze pro klienty a zaměstnance Domova, nikoliv pro veřejnost a bude zajištěno centrální kuchyní s dostatečnou kapacitou, včetně souvisejících prostor (přípravny, sklady, výdej stravy, atd.).

- Centrální kuchyně – 70 m²
- Vedoucí stravovacího úseku – 10-15m² – může být umístěno v rámci administrativy
- Výdej stravy – 10 m² v rámci společné jídelny každé komunity, přímo napojený na jídelní výtah
- Příjem surovin
- Sklady – suchý sklad 10 m² + chladný sklad 10 m² + sklad zeleniny 10 m²
- Mytí nádobí – černá / bílá cesta)
- Odpady kuchyně – 4 m²

Samotné stravování klientů bude probíhat v několika různých podobách. Nejvyšší míra individuální péče bude spočívat ve stravování /podávání stravy přímo na pokojích. S narůstající mírou schopností a pohyblivosti klienta budou mít klienti možnost se stravovat v rámci svojí domácnosti, ideálně ve společnosti klientů z dalších domácností v prostoru společenské místnosti / jídelny komunity. Jídlo jim bude roznášeno ke stolům.

Pro stravování při mimořádných příležitostech, tematických a slavnostních akcích či oslavě narozenin a svátků budou využívat Multifunkční společenský sál.

Tato variabilita podávání stravy má být v návrhu zohledněna. Pohyb potravin/stravy bude zajištěn nákladním výtahem s dobrou provozní vazbou na kuchyň a výdej jídla v rámci komunit.

Prádelna – cca 100 m²

Prádelenský provoz se zázemím má být navržen dle zásad KHS a počtu klientů. Součástí bude centrální sklad čistého prádla a centrální sklad špinavého prádla s dobrou vazbou na vertikální shoz.

- Prádelna – třídění a příjem prádla, praní + sklad špinavého prádla – 30 m²
- Filtr – 4 m²
- Sušárna a žehlení – 40 m²
- Zašívání a údržba prádla – 15 m²
- Sklad čistého prádla – 12 m²

Pro prádelenský provoz je potřeba zajistit přípravnu vody (ohřev a změkčování) 10m²

Centrální sklady – cca 35 m²

Kromě lokálních skladů v rámci komunit bude v objektu centrální sklad kompenzačních pomůcek (madla, RHB pomůcky, vozíky...) 20m² a centrální sklad drogistického zboží 15m².

Úklid – min.25m²

Úklid objektu bude řešen centrálně s nezbytným zázemím pracovníků úklidu – místnost pro úklid (výlevka, sklad úklidové techniky) a skladem čistících prostředků. Současně bude doplněn lokálním zázemím pro úklid na úrovni komunit a v minimální podobě samozřejmě také v každé domácnosti.

Údržba – min 25 m²

Objekt bude spravován centrální údržbou – s kanceláří správce budovy s dílnou a skladem materiálu pro údržbu a náhradních dílů.

Odpad – cca 55 m²

Komplexní řešení odpadového hospodářství a jeho třídění.

- Sklad komunálního odpadu – 20 m²
- Nebezpečného odpadu – 8 m²
- Infekčního materiálu – 8 m²
- Desinfekce odpadu – 8 m²

V rámci odpadového hospodářství je nutné počítat s chladícím boxem na inkontinenční pomůcky, jejich vakuování a praní použitých pomůcek 10m².

Zásobování

Při návrhu je velmi důležité dobře vyřešit interiérové i exteriérové provozní vazby, vjezdy a zásobovací vstupy, dostatečné manipulační prostory, vnitřní obslužné komunikace a výtahy pro zásobování všech provozů (kuchyně, ostatní zásobování, pohřební služba, odpad).

I. Specifické provozy

Márnice – 10m²

V suterénu objektu bude umístěna márnice – 10m² (místnost se speciálním hygienickým režimem). Márnice je řešena jako samostatný, diskrétně přístupný prostor s minimální vazbou na pobytovou část objektu. Měla by mít oddělený vstup z exteriéru s dobrou vazbou na příjezd pohřební služby, tj. v blízkosti obslužného / zásobovacího vstupu. Avšak oddělena od hospodářského provozu (odpad, prádelna)

Provoz domova má povinnost tělo zemřelého uchovávat po dobu 48 hodin, pokud nebude po ohledání okamžitě převezeno do pohřebního ústavu. Součástí márnice je uzamykatelný centrální sklad pro pozůstalosti – 10m².

TECHNICKÝ PROSTOROVÝ CELEK

J. Technické zázemí budovy (kotelna, VZT, rozvodny)

Pro bezproblémové a bezpečné fungování budovy je velmi důležitá dostatečná kapacita prostor souvisejích s provozem budovy a její údržbou.

Kotelna – 30 m² + bojler 8 m²

Budova bude fungovat soběstačně s vlastní kotelnou. Soutěžící by měli zvážit využití FV a tepelných čerpadel.

Strojovny

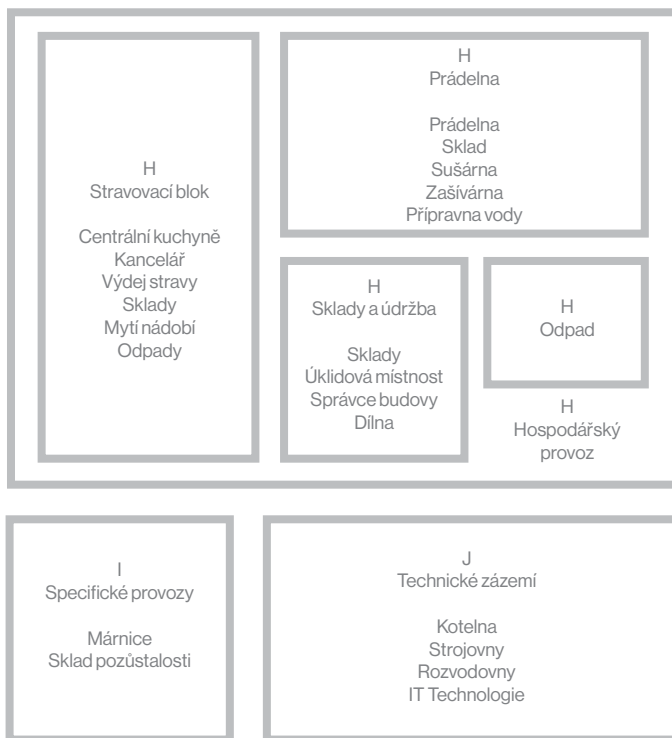
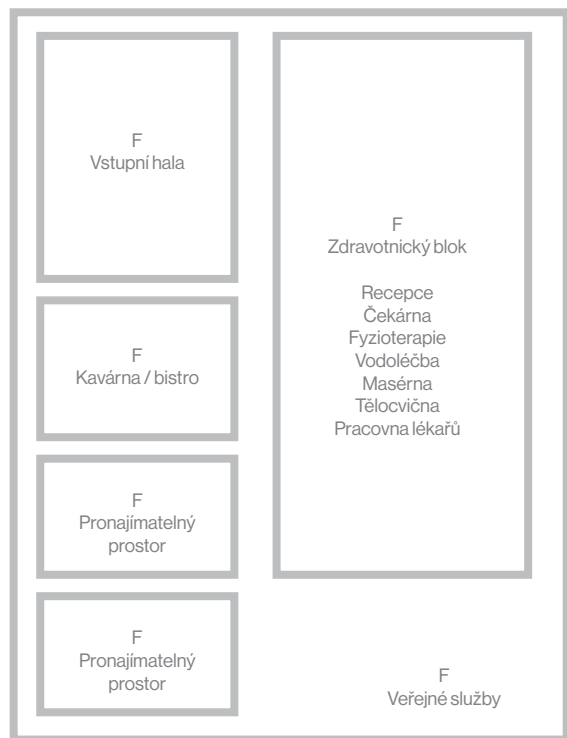
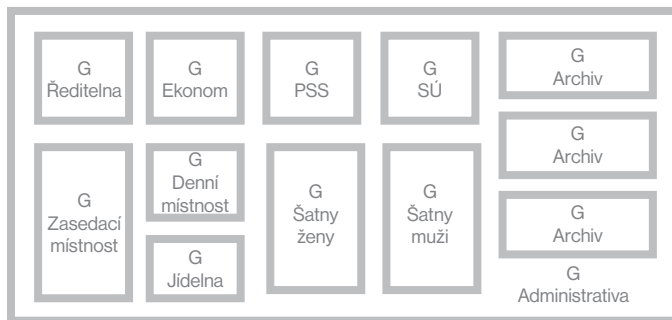
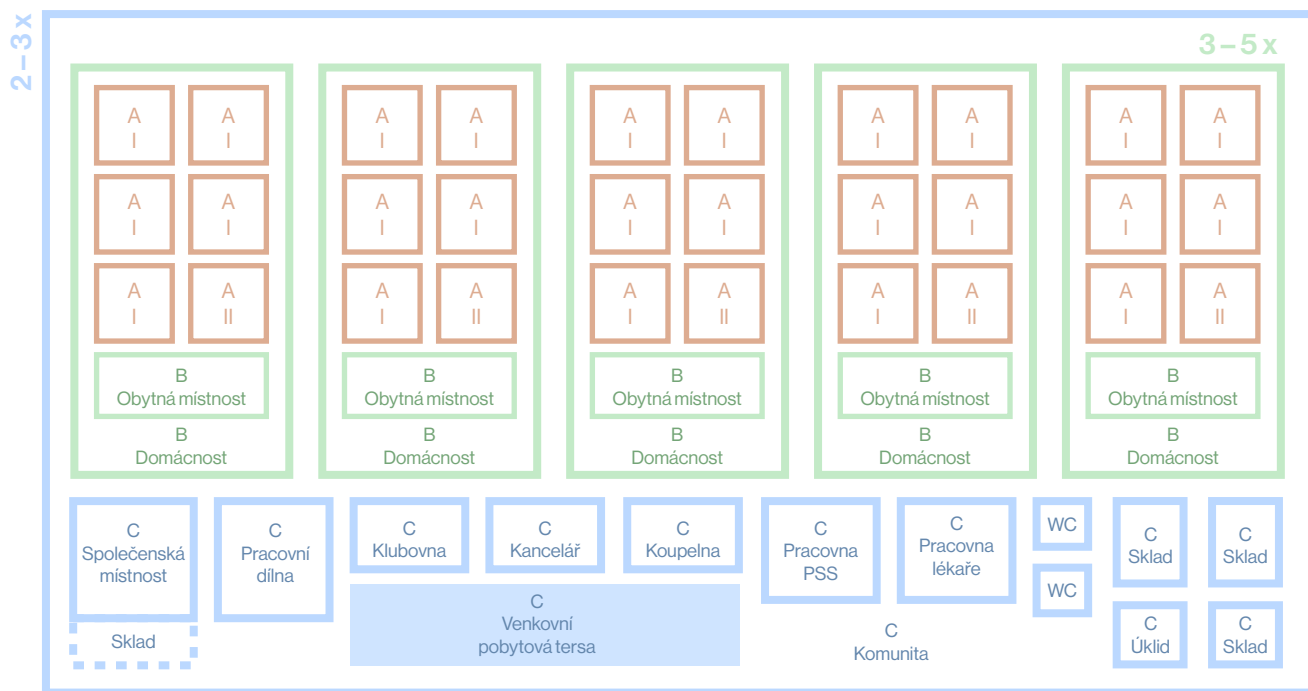
strojovna VZT 30 m² + strojovny výtahů

Rozvodny – 16 m²

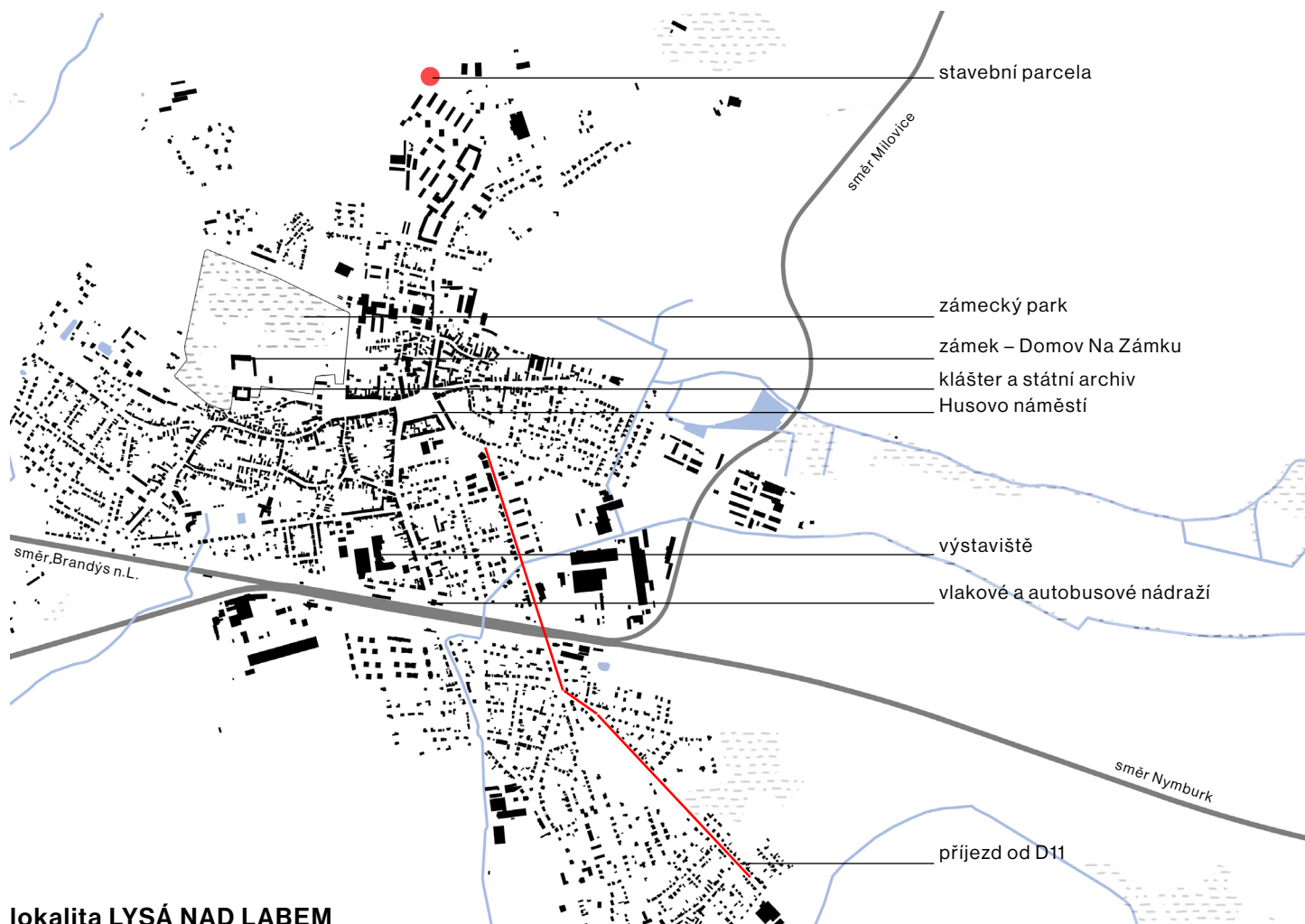
SL rozvodna 8 m² + NN rozvodna 8 m²

IT technologie – 24 m²

Budova bude standartně vybavena IT technologií a vybavena nezbytným zázemím – serverovna – 8 m², EPS rozvodna – 8 m² a náhradní zdroj – 8 m².



Celé zařízení je rozděleno do 2–3 komunit. Jedna komunita tvoří 3–5 domácností pro 21–35 klientů. Každá domácnost má 6 pokojů (5 jednolůžkových a 1 dvoulůžkový). Konkrétní skladba a rozvržení je na soutěžících.



lokalita LYSÁ NAD LABEM
soutěžní návrh

Město Lysá nad Labem

Město s bohatou historií sahající až do Kosmovy kroniky leží v okrese Nymburk ve Středočeském kraji a žije v něm přibližně 10 tisíc obyvatel. Rozkládá se v úrodné Labské nížině, čtrnáct kilometrů západně od Nymburka.

Historie města Lysá nad Labem sahá až do období před 9. stoletím našeho letopočtu, kdy se zde nacházelo slovanské hradiště. Během 13. století zde byl vybudován hrad a město bylo až do 15. století v držení českých královen. Zásadním rokem pro historii města byl rok 1291, kdy královna Guta sjednotila okolní pozemky a Lysá byla povýšena na město. Na přelomu 15. a 16. století došlo přestavbě hradu na zámek a ke stavebnímu rozkvětu města. Nejvýznamnější historické období pro město znamenal konec 17. a začátek 18. století, kdy bylo město v majetku významného rodu Šporků. Během tohoto období došlo k významné přestavbě zámku, zřízení augustiniánského kláštera a přilehlého komplexu rozsáhlého zámeckého parku s francouzskou zahradou. Dříve významné slovanské hradiště se vyvinulo v město s cenným historickým jádrem, chráněným od roku 2003 jako městská památková zóna.

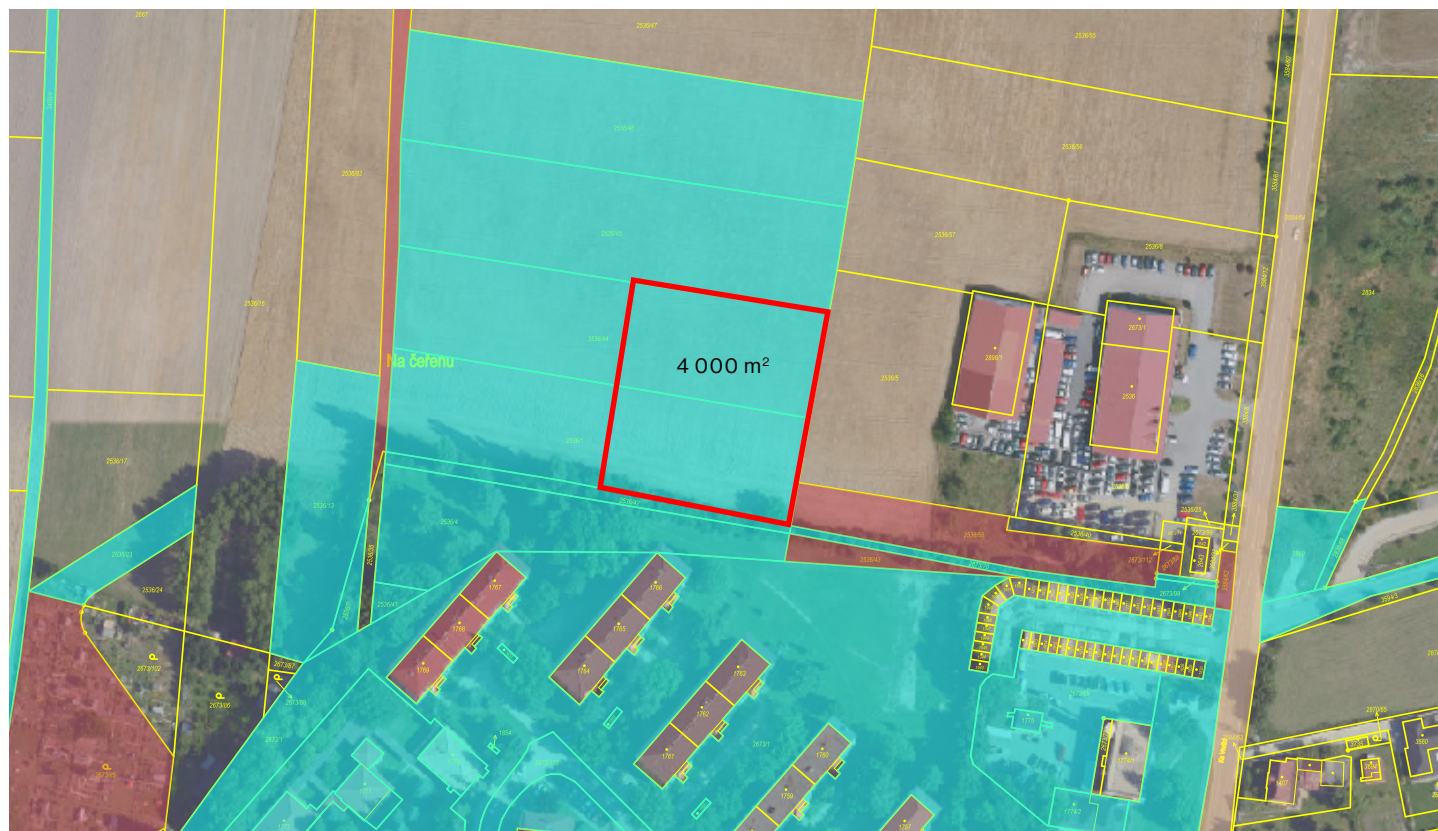
Během druhé poloviny 19. století přinesla průmyslová revoluce do města železnici a s ní rozvoj průmyslu. Ve 20. století se město výrazně rozšířilo a dnes je Lysá důležitým železničním dopravním uzlem, známá také svým výstavištěm, dostihovým závodištěm.

Řešené území

Nový Domov seniorů má vzniknout na části parcel č. 2536/1 a 2536/44 v k.ú. města Lysá nad Labem. Plocha určená pro výstavbu domova pro seniory je 4000 m². Jedná se o pozemky při severní hranici města v lokalitě Hrabanov u výjezdu ulic Ke Vrutici směr Benátecká Vrutice. Z východní strany je území ohraničeno ochrannou zelení u budoucího kruhového objezdu a napojením na východní obchvat města. Od krajské komunikace č. 272 ulice Ke Vrutici budoucí lokalitu veřejné vybavenosti odděluje areál Auto Tichý. Jižní hranici tvoří územním plánem vymezená páteřní komunikace lokality Hrabanov a navazující sídlištní zástavba, tvořená čtyřpodlažními panelovými domy v šesti řadách s typovými garážemi v místě napojení budoucí obslužné komunikace. Parcela č. 2536/42, skrze kterou bude vybudována páteřní komunikace lokality Hrabanov z ulice Ke Vrutici severně od sídliště, je v majetku města. Ohledně sousedních parcel 2536/58, 2536/43 a 3584/62, které jsou v majetku ČR, probíhá jednání. Západně území sousedí s plochami občanské vybavenosti vymezenými územním plánem. Pozemky určené pro Domov jsou součástí městských pozemků v této funkční ploše o celkové výměře cca 1,6 ha. Návrh může v odůvodněných případech překročit hranice řešeného území, zejména s ohledem na krajinářské vazby a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Území se nachází v přímém kontaktu se sídlištěm s přibližně 1 100 obyvateli, což představuje významnou část populace města. Vzhledem k předpokládanému rozvoji lokality Hrabanov a očekávanému přírůstku dalších cca 800 obyvatel je řešené území považováno za strategické z hlediska budoucího rozvoje občanské vybavenosti a veřejných služeb.

 plocha Domova pro seniory  majetek města  majetek ČR  majetek kraje



Pozemky v majetku města Lysá nad Labem

Zadání

Předmětem soutěže je zpracování architektonického návrhu Domova seniorů, který bude prvním objektem realizovaným v lokalitě občanské vybavenosti OV.1. Součástí návrhu bude i řešení dopravy v klidu a řešení dopravního režimu příjezdové komunikace z ulice Ke Vrutici. Zároveň by se soutěžící měli zamyslet nad vztahem mezi budoucím objektem Domova seniorů, stávající panelovou výstavbou sídliště Okružní i budoucí zástavbou rodinných domů v lokalitě Hrabanov. Dlouhodobým cílem města je také zlepšit situaci dopravy v klidu pro obyvatele sídliště.

Architektonický výraz stavby by měl respektovat okolní zástavbu a zároveň zdůrazňovat budoucí význam lokality veřejné vybavenosti. Areál a přilehlé okolí Domova seniorů by měl vytvářet také atraktivní a využitelné venkovní prostory pro širší lokalitu. Úkolem je v areálu vyvážit míru otevřenosti a pocitu bezpečnosti klientů domova.

Využití pozemku

Dle územního plánu je stanoven koeficient zastavění pozemku $KZ = 0,40$ s maximální výškou objektu – 11 m nad úrovní terénu.

Související podklady a studie

Pro navazující rozvojové plochy západně od řešeného území byl v listopadu 2007 zpracován urbanistickým ateliérem UK 24 Regulační plán Hrabanov.

Jižně od řešeného území byla v červenci 2025 zpracována kanceláří Hůla+Hájek architekti urbanistická studie Volnočasový areál Okružní. Oba dokumenty jsou součástí soutěžních podkladů.

Územní plán a vazby v území

Město Lysá nad Labem má platný Územní plán od roku 2014, aktuálně se čtyřmi změnami. Podle územního plánu jsou pozemky pro nový Domov seniorů součástí hlavní rozvojové plochy na severní hranici zastavitelného území města – jedná se o plochu I. Sever – Hrabanov.

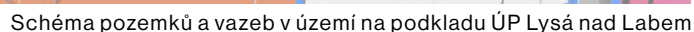
Ta je dále členěna na 13 lokalit s různým využitím – BI-individuální bydlení v rodinných domech, PZ-veřejná prostranství s převahou zeleně, ZO-sídelní zeleň ochranná a OV.1-veřejná vybavenost specifická-sever (lokalita 6a).

Lokalita 6a

Stavební pozemek Domova je součástí lokality 6a, která je definována jako využití OV.1-veřejná vybavenost specifická-sever. Lokalita 6a musí být dle ÚP napojena na síť místních obslužných a propojovacích komunikací komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci; podmínkou je realizace nové komunikace z ul. Ke Vrutici. Další podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody, telekomunikační síť).

Pro rozhodování v území je pro Lokalitu 6a stanovena podmínka zpracování územní studie ve lhůtě v závislosti na zájmu investora, nejpozději do 12 let od vydání ÚP.

Aktuálně pro lokalitu probíhá zpracování územní studie. Součástí soutěžních podkladů jsou doporučené regulativy a limity pro pozemek Domova.



Podrobněji jsou regulativy popsány v textové části ÚP, který je součástí soutěžních podkladů (strana 54).

Související veřejná infrastruktura

Z aktuálně zpracovávané územní studie pro celou lokalitu vyplývají základní doporučené regulativy a limity jak pro pozemek Domova, tak pro související veřejnou infrastrukturu, které jsou součástí soutěžních podkladů.

Řešení dopravy v klidu

Součástí návrhu bude řešení parkování pro potřeby Domova. Vzhledem k dlouhodobému nedostatku parkovacích kapacit v přilehlém sídlišti se očekává, že návrh prověří možnosti, jak tento problém alespoň částečně zmírnit, například integrací parkovacích stání podél nové páteřní komunikace nebo návrhem větších parkovacích ploch u objektu Domova s možností sdíleného režimu (např. denní využití pro návštěvníky zařízení a noční využití pro obyvatele okolí).

Minimální počet parkovacích stání pro Domov seniorů je stanoven dle platné legislativy (§ 146/2024 Sb.) následovně: 3 x krátkodobé stání (návštěvy); 11 x dlouhodobé stání (personál). Celkem tedy 14 parkovacích stání.

Vzhledem k umístění domova se zvláštním režimem na okraji města se předpokládá, že většina zaměstnanců bude do zařízení dojíždět individuální automobilovou dopravou. S ohledem na předpokládaný počet zaměstnanců a na doplňkové provozy, jako jsou kavárna či pronajimatelné prostory, zadavatel požaduje v rámci areálu zajištění minimálně 20 parkovacích stání. Vyšší počet parkovacích kapacit je vítán, avšak s důrazem na vyvážené řešení tak, aby parkování nepřevládlo nad kvalitou a charakterem veřejného prostoru.

Uliční prostranství

Při návrhu nezastavěného prostoru kolem budovy Domova by se soutěžící měli zamyslet nad vztahem mezi budoucím Domovem seniorů, stávající panelovou výstavbou sídliště Okružní i budoucí zástavbou rodinných domů v lokalitě Hrabanov

Součástí řešeného území je návrh nové páteřní komunikace, která bude kapacitně dimenzována s ohledem na budoucí rozvoj celé lokality Hrabanov. Napojení na stávající uliční síť je z východní strany z ulice Ke Vrutici v trase kolem areálu Auto Tichý. Návrh bude klást důraz na dobrou prostupnost území, zejména pro pěší a cyklistickou dopravu, včetně zohlednění vedení cyklotrasy č. 8149 a návrhu odpovídajícího uspořádání uličních profilů, na základě doporučených parametrů zpracovávané územní studie.

Technická infrastruktura

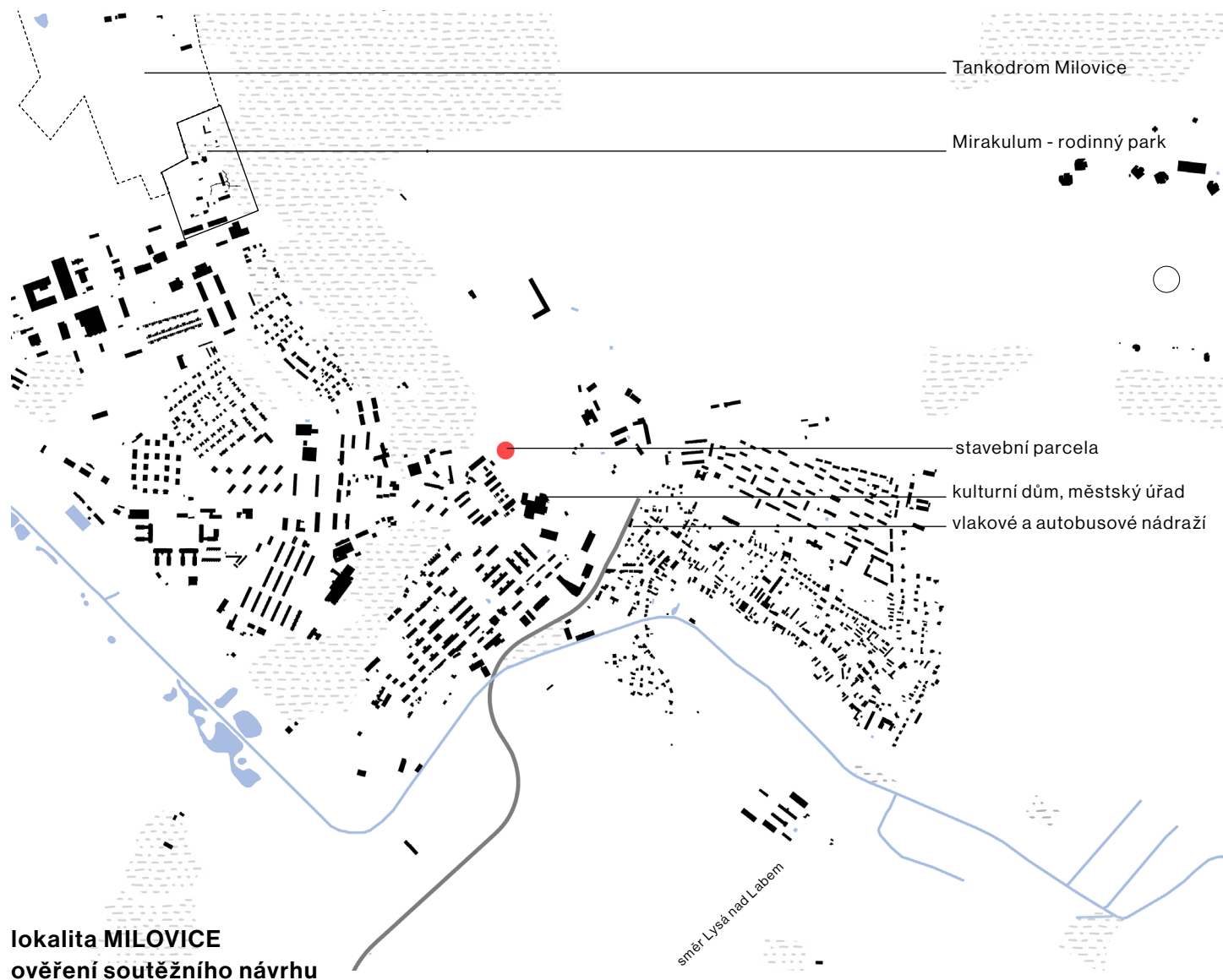
Součástí návrhu bude trasování technické infrastruktury. Napojovací body budou z ulice Ke Vrutici. Kapacity sítí budou navrženy s ohledem na budoucí rozvoj celé lokality Hrabanov na základě doporučených parametrů zpracovávané územní studie. Město Lysá nad Labem má tvrdou až velmi tvrdou vodu, přibližně 4,75 mmol/l. Z tohoto důvodu je nutné upravovat pitnou vodu přiváděnou do objektu bezprostředně za hlavní přípojkou.

Požadavky na modrozelenou infrastrukturu

Základní principy práce s dešťovou vodou budou navrženy, jak pro pozemek Domova, tak pro veřejný prostor. Ve veřejných prostranstvích je cílem vytvořit vhodné klima pro pobyt (adaptační opatření na změnu klimatu). Uliční prostranství budou mít, pokud možno, vymezen prostor pro stromořadí.



Lysá nad Labem, letecký snímek, zdroj flyfoto.cz



Město Milovice

Milovice jsou město ve Středočeském kraji, nedaleko Lysé nad Labem a Nymburka. V posledních desetiletích se výrazně rozrostly a dnes zde žije přes 14 900 obyvatel. Město má bohatou historii, sahající do 14. století, a je známé především díky bývalému vojenskému prostoru, po jehož opuštění došlo k rychlému růstu civilního obyvatelstva. Milovice nabízí návštěvníkům zábavní park Mirakulum, tankodrom, festivaly a přírodní rezervaci s unikátní stepní krajinou a vzácnými druhy rostlin a živočichů. Prohlédnout si můžete i revitalizované tůň Josefov a Muzeum vojenské historie s unikátní mozaikou.

Zadání

Předmětem soutěže je prověření replikovatelnosti nově interpretované typologie aplikované v architektonickém návrhu Domova seniorů pro pozemek v Lysé nad Labem a jeho umístění na pozemek ve městě Milovice.

Řešené území

Soutěžní návrh Domova seniorů pro Lysou nad Labem bude v rámci soutěže ověřen pro lokalitu v Milovicích. V Milovicích se jedná o pozemek na parcele č. 1766/4 v k.ú. města Milovice nad Labem. Plocha určená pro výstavbu Domova seniorů je 7 500 m². Jedná se o pozemek v těsné blízkosti centra města. Ze západu a jihu je vymezen ulicí Pod Liškami. Z východní strany ulicí Průmyslová. Severní hrana pozemku není ničím vymezena, plynule navazuje na plochu náletové zeleně.

Pozemek je územním plánem rozdělen na tři plochy BI-3031 a BI-3030 plocha bydlení v rodinných domech PV-3033 plochy veřejných prostranství a ZV-3032 plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň, s vymezenými obslužnými komunikacemi.

Pro Domov seniorů je určena pravá část pozemku o výměře cca 7500 m². V sousední levé části pozemku je územní rezerva, kde se předpokládá v budoucnu výstavba domova s pečovatelskou službou.

Související podklady a studie

Pro celý pozemek byla zpracována hmotová studie souboru staveb na řešení domova s pečovatelskou službou a domovem se zvláštním režimem.

Tato studie je součástí soutěžních podkladů.

 pozemek Domova seniorů  majetek města



Pozemky v majetku města Milovice

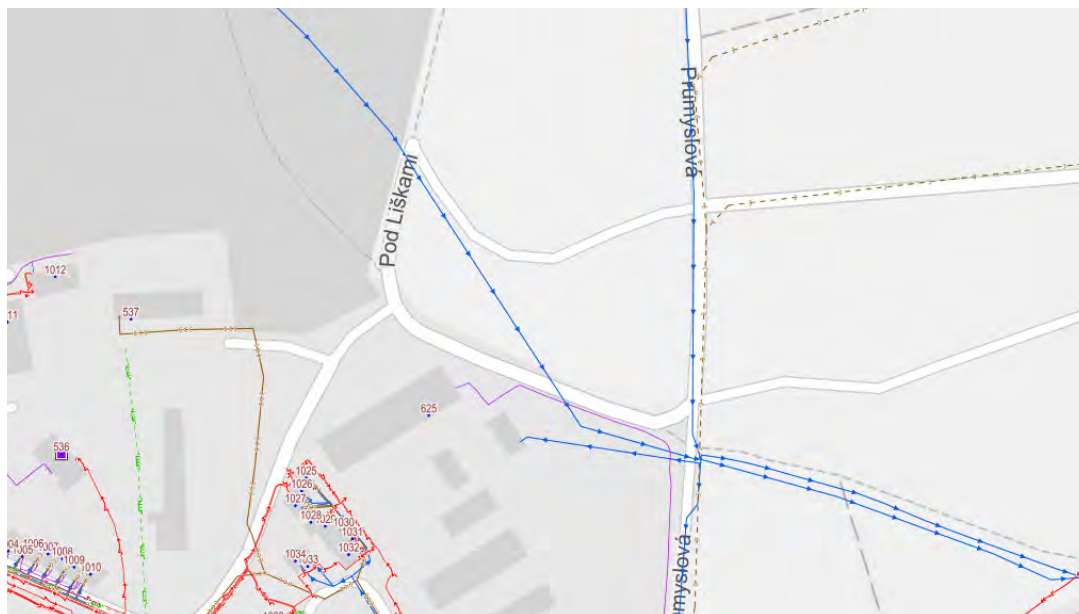
Řešení dopravy v klidu

Součástí návrhu bude řešení parkování pro potřeby Domova. Minimální počet parkovacích stání pro Domov seniorů je stanoven dle platné legislativy (§ 146/2024 Sb.) následovně: 3 x krátkodobé stání (návštěvy); 11 x dlouhodobé stání (personál). Celkem tedy 14 parkovacích stání, včetně parkovacích stání pro elektromobily a dobíjecí stanice.

Přesto, že bude domov se zvláštním režimem umístěn v těsné blízkosti centra města, předpokládá se, že většina zaměstnanců bude do zařízení dojíždět individuální automobilovou dopravou. S ohledem na předpokládaný počet zaměstnanců a na doplňkové provozy, jako jsou kavárna či pronajimatelné prostory, zadavatel požaduje v rámci areálu zajištění minimálně 20 parkovacích stání. Vyšší počet parkovacích kapacit je vítán, avšak s důrazem na vyvážené řešení tak, aby parkování nepřevládlo nad kvalitou a charakterem veřejného prostoru.

Technická infrastruktura

Aktuálně není pozemek zasilován. Je vybudován nový přivaděč, který vede na úpravnu vody, není možné se do něj napojit. Napojovací body budou z ulice Pod Liškami. Přímo přes pozemek prochází stávající vodovodní přivaděč, který je potřeba přeložit. Město Milovice má tvrdou až velmi tvrdou vodu, přibližně 4,2 mmol/l. Z tohoto důvodu je nutné upravovat pitnou vodu přiváděnou do objektu bezprostředně za hlavní přípojkou.

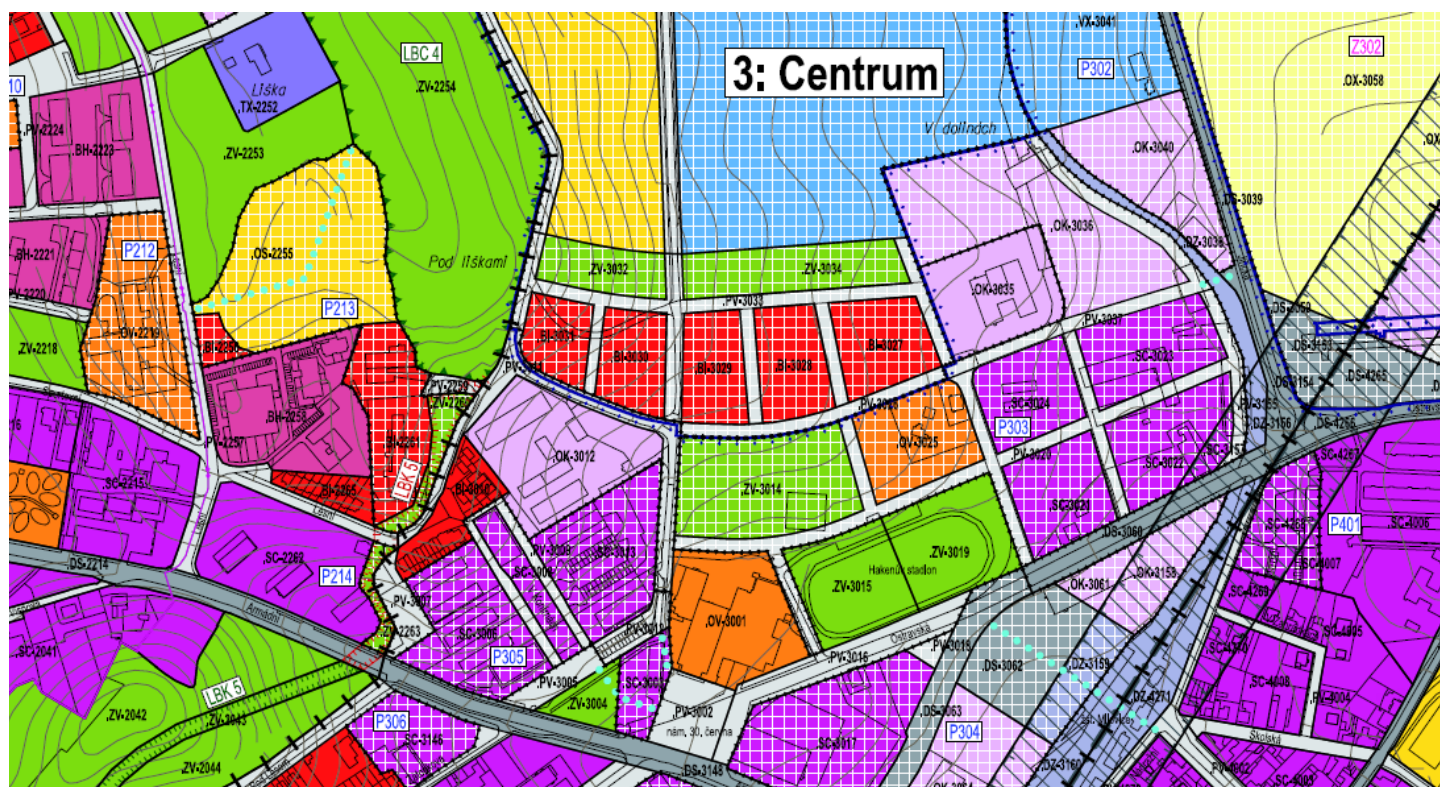


Využití pozemku

Dle územního plánu je stanoven koeficient zastavění pozemku $KZ = 0,40$ s maximální výškou objektu – 7/10 m nad úrovní terénu.

Územní plán a vazby v území

Město Milovice má platný Územní plán od roku 2016. Podle územního plánu je pozemek, kde má být umístěn Domov seniorů rozdělen na tři plochy změny – BI-3031 a BI-3030 plocha bydlení v rodinných domech a PV-3033 plochy veřejných prostranství a ZV-3032 plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň.



Výřez hlavního výkresu ÚP Milovice

Regulativy využití Plochy bydlení v rodinných domech (BI)

Funkční využití

Hlavní využití plochy není stanoveno. Přípustné využití zahrnuje zejména pozemky rodinných domů; pozemky bytových domů; pozemky polyfunkčních domů s bydlením; pozemky staveb veřejného vybavení; pozemky parků a veřejné zeleně; pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury, pozemky další zeleně, pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.

Prostorové uspořádání

- Zástavba nepřekročí výškovou hladinu 7/10 m, tzn. výška římsy nebo okapní hrany staveb nepřekročí 7 m a výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží po úhlem 45° nepřekročí 10 m, to vše měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientováno průčelí stavby, nebo v případě ztížených terénních podmínek od úrovně rostlého terénu při hraně obdobně orientovaného průčelí; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny a drobné architektonické prvky, např. nárožní věžičky, vikýře;
- zástavba na pozemcích bude tvořit uliční charakter zástavby, tzn. převažující části průčelí hlavních staveb se umísťují na hranu rovnoběžnou s veřejným prostranstvím zpravidla v jeho těsné blízkosti, přičemž tyto hlavní stavby vytvářejí hmotové rozhraní mezi uličním prostorem a zbylou částí plochy (např. nádvořím, zahradou), kde se zpravidla umísťují související stavby; jádro plochy zůstává zpravidla nezastavěné (např. jako zahrada);
- zastavěnost, tj. poměr zastavěné části pozemku (jeho části nebo souboru několika pozemků dotčených stavebním záměrem) k jeho celkové rozloze, nepřekročí hodnotu 40 %; zastavěnou částí se míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb bez započtení zpevněných povrchů, podzemních garáží apod.

Podrobněji jsou regulativy popsány v textové části ÚP, který je součástí soutěžních podkladů (str. 30).

