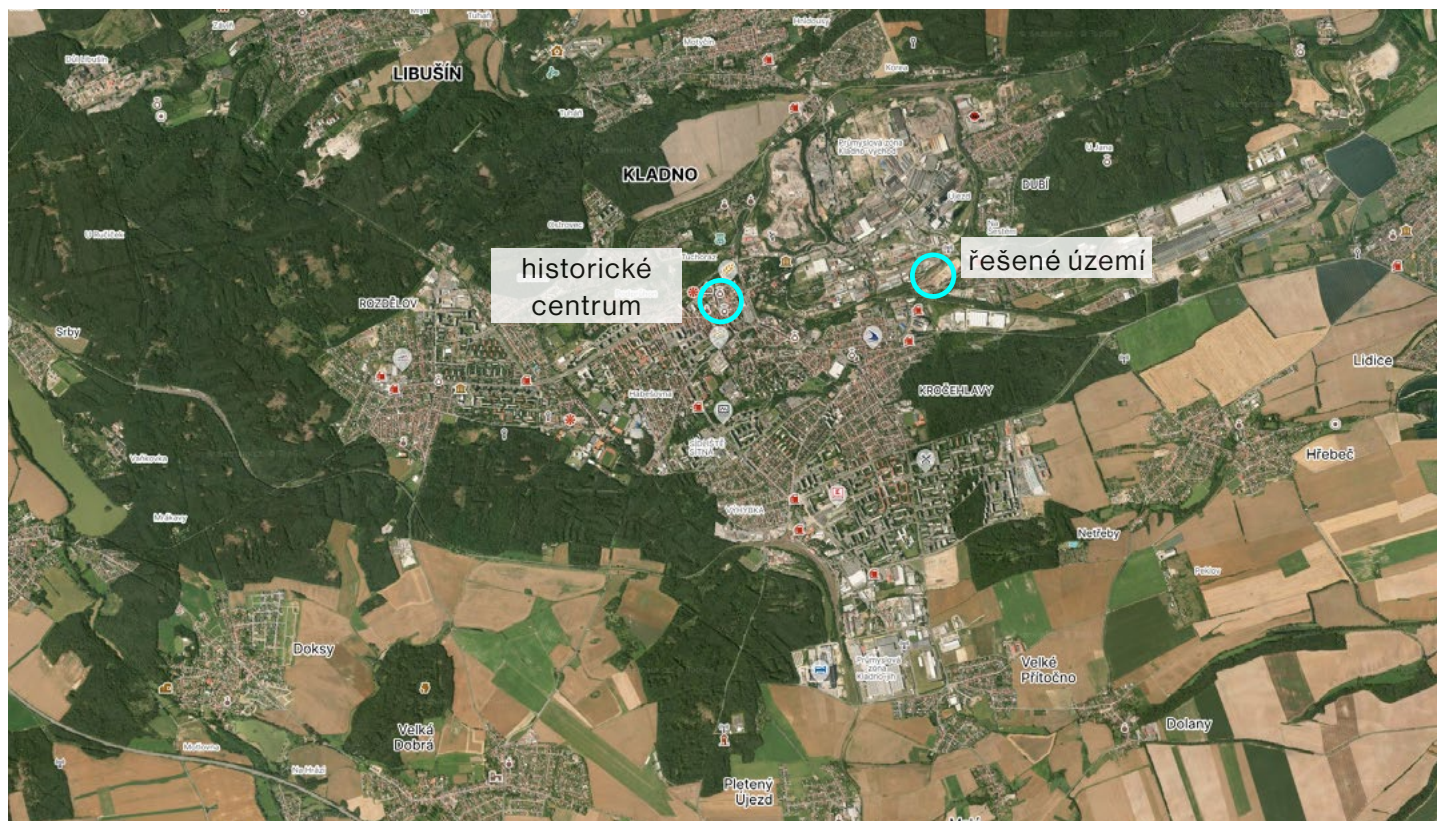


Soutěžní zadání

Vision Kladno opět
propojuje městské funkce
v jednom místě. Společně
s architekty bude utvářet
přirozený ekosystém
podnikání, výroby
a nájemního bydlení.

Porota
Marc Angélil
Francesca Becchi
David Kotek
Boris Redčenko
Alice Boušková
David Kraus
Irena Šestáková
Vasyl Belo
Ondřej Rys
Lubomír Bača
František Müller
Michal Lohr

Přihlášky
|09|09|2025|



Areál ulice Libušina v Kladně představuje výjimečnou příležitost pro transformaci rozsáhlého brownfieldu s bohatou industriální historií v moderní, živou a udržitelnou čtvrť. Vyhlášovatel soutěže si klade za cíl vytvořit ikonický projekt, který se stane novou dominantou Kladna a vzorovým příkladem harmonického propojení práce, bydlení a komunitního života. V těsné blízkosti Prahy a s plánovaným novým železničním spojením na Letiště Václava Havla představuje tato lokalita mimořádně atraktivní místo pro rozvoj – místo, kde se industriální minulost setkává s vizí budoucnosti.

Vize projektu

Architektonicko-urbanistické řešení by mělo sloužit jako základní podklad pro realizaci architektonického návrhu celého areálu. Jejím hlavním cílem je vytvořit koncepční rámec, který propojí prostorové, funkční a estetické požadavky na území. Návrh by měl investorovi nabídnout kreativní a inovativní řešení, která maximalizují potenciál pozemku a současně zajistí efektivní využití prostoru pro realizaci multifunkčního záměru. Důraz by měl být kladen na harmonické propojení různých funkcí areálu, optimalizaci jeho kapacity a flexibilitu návrhu, aby mohl reagovat na budoucí potřeby a výzvy. Zároveň by měla studie zohlednit ekonomické, provozní a technické aspekty návrhu, čímž investorovi poskytne ucelený a realizovatelný plán pro další fáze projektu.

Vize projektu je vybudovat multifunkční čtvrť, která nabídne kvalitní nájemní bydlení, prostor pro nerušící výrobu a podnikání, komunitní centrum i menší obchody a služby. To vše v prostředí, které bude přívětivé k obyvatelům, pracovníkům i návštěvníkům, a které bude splňovat vysoké nároky na architektonickou úroveň, urbanistickou kvalitu a udržitelnost. Ambicí investora je vytvořit flexibilní a inspirativní místo, jež se dokáže přizpůsobit budoucím potřebám, podpoří vznik prosperující komunity a zároveň bude respektovat dědictví lokality.

Soutěžní návrh by měl naplnit tuto vizi prostřednictvím inovativního a odvážného architektonicko-urbanistického řešení. Účastníci soutěže jsou vyzváni k tomu, aby se nebáli ambiciózního pojetí – očekává se soudobá nadčasová architektura vysoké kvality, která bude funkční, ekonomicky realizovatelná v místním kontextu.

Lokalita, kontext a význam území

Řešené území se nachází v Kladně, v oblasti ulice Libušina a jejího okolí, v městské části zvané Dubí. Jde o území bývalých průmyslových areálů spojených s legendární hutí Poldi Kladno, která po více než století určovala charakter tohoto místa. Dnes již industriální výroba utichla a rozlehlé pozemky o rozloze řádu několika hektarů představují brownfield čekající na nové využití. Právě velikost a ucelenost těchto pozemků v intravilánu města nabízí mimořádnou šanci pro vznik nové čtvrti

Charakter okolní zástavby je heterogenní. V bezprostředním sousedství areálu se nacházejí pozůstatky průmyslových objektů a nevyužité plochy, dále směrem k centru města pak obytná zástavba různého typu (rodinné domy i bytové domy) a komerční areály. Řešené území tvoří přechod mezi obytnými částmi Kladna a čistě průmyslovou zónou bývalých hutí. Návrh by měl citlivě reagovat na tuto přechodovou polohu – využít možnosti gradace výšky a objemu zástavby, směrem k okolním rodinným domům zajistit přiměřené měřítko a odstupy, zatímco směrem dovnitř areálu si může dovolit větší objemy a případně jednu či více výškových akcentů. Zároveň by měl návrh začlenit území do struktury města, propojit jej s okolím (dopravně i pěšími a cyklistickými vazbami) a zlepšit kvalitu prostředí i pro stávající obyvatele Kladna-Dubí.

Historický význam lokality spojený s Poldi Kladno by měl být v návrhu reflektován. Hutě Poldi patřily k symbolům českého průmyslového dědictví a genius loci místa je stále přítomen. Ačkoliv většina původních staveb byla odstraněna, soutěžní návrh může pracovat s interpretací historie a jejich stop.

Urbanistický a architektonický záměr

Cílem urbanistického řešení je vytvořit městskou čtvrť s mixem funkčních využití, která bude fungovat jako organický celek. Návrh by měl zohledňovat všechny aspekty – od širších vztahů v území až po detail veřejných prostranství. Důraz je kladen na propojení bydlení, práce a volnočasových aktivit v jednom území tak, aby jednotlivé složky synergicky spolupracovaly a nevznikaly nežádoucí konflikty (např. hluk z výroby vs. klid pro bydlení).

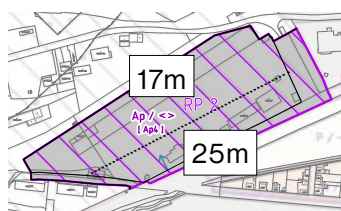
Hmotové a prostorové řešení má navázat na kontext – směrem k nižší okolní zástavbě bude měřítko uměřené, uvnitř areálu může vzniknout výraznější architektonická forma. Návrh může navrhnout různou výšku zástavby v rámci areálu, avšak doporučuje se, aby převážná část objektů nepřesahovala cca 5–7 nadzemních podlaží. Je přípustné uvažovat o několika výškově akcentovaných objektech, které by tuto hranici překročily, avšak pouze za předpokladu koncepčně unikátního architektonického zpracování a pádného odůvodnění urbanistické vhodnosti. Realizace takto vyšší dominanty by ovšem byla v rozporu se stávajícím územním plánem a vyžadovala by jeho změnu což je možné u dalších fází nikoliv u první fáze.

U čistě rezidenční části se doporučuje, aby zástavba nepřesahovala výšku 25 m (7 NP) s akcentem max. do výše kolem 8–10 NP. Případné větší výšky je třeba odvodnit a prokázat jejich realizovatelnost ne jen z technologické stavebního pohledu ale z pohledu náročných schvalovacích procesů. Návrh bude pracovat s různorodou výškou zástavby, aby bylo dosaženo efektivního využití brownfieldu a zároveň došlo k logickému uspořádání hmot. Intenzita využití území by měla směřovat k efektivnímu využití brownfieldu – mělo by vzniknout dostatečné množství podlažních ploch, aby se projekt ekonomicky i společensky vyplatil. Přesto by žádná část území neměla působit izolovaně; čtvrť musí být prostupná, srdcem projektu by mělo být atraktivní veřejné prostranství (náměstí, pěší zóna či jiný shromažďovací prostor), kolem kterého se soustředí komunitní život.

Projekt má aspiraci stát se novou ikonou Kladna, což dává prostor pro kreativitu a inovace v architektonickém pojetí. Zároveň je třeba, aby návrh byl reálně proveditelný a ekonomicky udržitelný – navržené řešení by mělo respektovat technické limity a optimalizovat investiční náklady, rozpočtové možnosti investora.

Flexibilita návrhu je klíčová. Urbanistické řešení by mělo umožnit postupnou výstavbu v etapách a také budoucí úpravy využití budov (např. možnost přeměny části administrativy na byty či naopak, slučování nebo dělení jednotek SBU dle požadavků trhu, apod.). Důraz by měl být kladen na flexibilitu návrhu, aby mohl reagovat na budoucí potřeby a výzvy. Návrh by měl být navržen jako variantní, aby umožňoval změny v průběhu realizace. Poměr mezi jednotlivými funkcemi v území bude flexibilní a bude se měnit v závislosti na rozhodnutí investora, aktuální ekonomické situaci a výhodnosti jednotlivých funkcí v daném čase. Návrh bude řešen jako variantní se stanovenými stavebními etapami. Architekti by měli hledat taková řešení, která prodlouží životaschopnost areálu do budoucna – například návrhem univerzálních prostor, modulární konstrukce, rezerv pro rozšíření apod..

Výšková regulace byla součástí schválené 4. změny ÚP



-  Řešené území, ca 6,57 ha
-  Dotčené území – v návrhu řešit ideově
-  Hranice výškové regulace 17/25 m

Kvalita veřejného prostoru a životního prostředí musí být nedílnou součástí záměru. Nová čtvrť nesmí být jen souborem budov, ale příjemným místem pro život a práci. To znamená dostatek zeleně, kvalitní městský mobiliář, promyšlené osvětlení, začlenění prvků pro posezení a setkávání a celkové vytvoření pocitu bezpečí a příjemné atmosféry. Samozřejmostí je bezbariérovost celého prostředí. Projekt by měl usilovat o udržitelné principy v širším slova smyslu – nejen ekologicky šetrné budovy, ale i podporu komunitních vazeb, sociální inkluze a ekonomické vitality lokality.



Funkční náplň projektu

V rámci řešeného území budou integrovány tyto hlavní funkční celky: nájemní bydlení, produkční a podnikatelské jednotky (SBU), komunitní centrum (HUB) a drobné obchodní prostory (retail).

Produkční jednotky SBU (Small Business Units)

- Mix velikostí jednotek (HPP): A) 150-300 m²; B) 300-1000 m²
- Min. 60 % ploch pro typ A
- Optimální světlá výška interiéru 11 m nebo 7m
- Zásobování kamiony (zadní strana) min. 2 jednotky
- Severní strana, možná dokovací rampa
- Administrativní zázemí ca do 100 m² HPP pro typ A; 100–200 m² HPP pro typ B

Pro produkční plochy je nutné dodržet minimální čistou výšku vnitřního prostoru a) 7 m (pro méně než 40% těchto ploch) nebo b) 11 m čisté konstrukční výšky. Důležitou složkou projektu je zřízení menších produkčních a podnikatelských jednotek, označovaných jako SBU (Small Business Units). Tyto jednotky mají poskytnout zázemí pro drobnou výrobu, řemesla, sklady, ateliéry či jiné podnikatelské aktivity menších a středních firem, start-upů nebo živnostníků. Cílem je podpořit místní ekonomiku a vytvořit pracovní příležitosti přímo v areálu, což přispěje k oživení lokality po celý den. Produkce je definovaná skupinou/skupinami menšími jednotek, které je možné spojit a nebo jejich jednotlivé části měnit v čase dle přání nájemníků. SBU jednotky budou situovány tak, aby svým provozem nerušily bydlení – jejich doporučené umístění je převážně v jižní části území mezi současnou obslužnou komunikací a vlečkou. V projektu by měl být rozdílný mix velikostí, který umožní rychlejší pronajmutí a bude více flexibilní. Povoleno jsou pouze takové výrobní či podnikatelské činnosti, které nevytvářejí nadměrný hluk, prach, zápach či vibrace překračující limity pro blízké obytné prostředí. Lze předpokládat využití pro tichou výrobu, high-tech provozy, dílny, tiskárny, sklady e-shopů, retail, kreativní průmysly apod. (nikoli těžký průmysl).

Jednotka se sestává z: produkční plochy určené pro výrobu, skladování, showroom, prodej apod. Součástí každé jednotky je zázemí tvořené kanceláří, zasedací místností, hygienickým zázemím a šatnami. Administrativa a zázemí jednotek bude řešena ve standardu shell and core. Zázemí bude dvoupodlažní. V přízemí se nachází hygienické zázemí, šatny a víceúčelová místnost (showroom, kancelář,...). V horním podlaží by mělo být situováno administrativní zázemí s toaletami a kuchýňkou. Poměr administrativní části se zázemím může být proměnný a kanceláře či jiné plochy zázemí mohou být rozšířeny na úkor produkční části, ale až na základě konkrétního požadavku nájemce.

Konstrukční systém a modul rozponů má být navržen tak, aby umožňoval flexibilní dělení nebo spojování jednotek v reakci na budoucí požadavky trhu. Interiéry budou řešeny nájemníkem anebo budou dodělány vlastníkem dle požadavku za určených smluvních podmínek. Standard a konkrétní přesné architektonické ztvárnění může být až předmětem detailního řešení v navazující etapě studie. Předmětem řešení by měla být rozvaha nad materiálovou charakteristikou nosných konstrukcí z důvodu upřesnění ceny a případných dalších vlivů.

Pro minimálně 2 jednotky v celém projektu by mělo být zajištěno zásobování kamionovou dopravou ze zadní strany (sever), pokud možno i přes dokovací rampu s kolmým anebo šikmým stáním.

Ačkoli jde převážně o účelové objekty, měly by i budovy SBU odpovídat architektonickému standardu celé čtvrti. Je žádoucí jednotný výraz s ostatní zástavbou – například použití podobné materiálové palety (cihla, beton, kov v moderním pojetí jako odkaz na industriální minulost) a přívětivé měřítko fasád směrem k veřejným prostorům. Střechy těchto objektů lze využít pro technická zařízení, fotovoltaické panely nebo i zeleň (extenzivní zelené střechy pro zlepšení mikroklimatu).

Nájemní bydlení (bytové domy)

Celková HPP na uvážení soutěžících

Mix dispozic v případě prodeje:

- Garsoniéry a 1+kk; cca 30–40 m²; Pro jednotlivce, páry (startovací)
- Byty 2+kk; 50–60 m²; Pro páry, mladé rodiny
- Byty 3+kk; 70–85 m²; Pro rodiny s dětmi
- Byty 4+kk a větší; 90 m² a více; Pro větší rodiny, náročnější nájemce

Mix dispozic (v případě pronájmu); Zaměření na spolubydlení, páry bez dětí:

- Typ 2+1; 40 % podíl, 45 m², 4 lůžka/jednotku
- Typ 1+1; 60 % podíl, 28 m², 2 lůžka/jednotku

Doplňkové funkce

- Fitness centrum; 400–1000 m²
- Hotelové ubytování / Apartmánový hotel: Kapacita ca 100 jednotek; pro návštěvníky, zaměstnance letiště

Návrh počítá s výstavbou bytových domů poskytujících nájemní bydlení různých velikostních kategorií. Umístění této funkce by mělo být zejména v části přiléhající k ulici Libušina.

Každá bytová jednotka by měla splňovat současné standardy komfortu a kvality: účelné vnitřní dispozice, dostatek denního světla, kvalitní akustickou izolaci a odpovídající úložné prostory. Každý byt musí mít k dispozici privátní venkovní prostor – lodžii, balkon, terasu či předzahrádku. Dále se předpokládá zřízení sklepních kójí či skladovacích prostor pro nájemce, stejně jako společných místností (kočárkárny, kolárny). Bytové domy budou navrženy jako bezbariérové (s výtahem a bezbariérovým přístupem do všech podlaží a bytů).

Standard bydlení by měl odpovídat současným trendům a požadavkům městského nájemního bydlení střední až vyšší kategorie. To zahrnuje kvalitní materiály, moderní technologie a důraz na energetickou efektivitu. V návrhu je vhodné počítat i s komunitními prvky pro rezidenty, jako jsou dětská hřiště ve vnitroblocích, společné zahrady či prostory pro setkávání sousedů. Součástí komplexu nájemního bydlení by měla být recepce se společenskou místností u vstupu. Recepce se vstupní částí může být napojena na zázemí co-workového HUBu. V těchto místech by mělo být alokováno fitness centrum o rozloze 400–1000 m².

Část ploch bude navržena ve standardu a provedení hotelového ubytování, přičemž tento provoz bude řešen formou apartmánového hotelu. Dispoziční řešení by proto mělo být jednotné pro oba typy ubytování (nájemní i hotelové). Kapacita ubytování (přibližně 100 jednotek) by měla sloužit návštěvníkům města hledajícím cenově dostupné ubytování na okraji města, v blízkosti příjezdu z dálnice, nebo zaměstnancům letiště a letovému personálu. Tato funkce by měla být navržena tak, aby bylo možné přizpůsobit objekty změně využití z krátkodobého ubytování na dlouhodobé nájemní bydlení.

Jednotky by měly být navrženy v několika samostatných objektech, které mohou být majetkoprávně odděleny. Objekty pro bydlení by měly být navrženy tak, aby umožnily rekolaudaci na objekty pro trvalé bydlení. Je nutné dodržet vyhlášky a normy určené pro výstavbu bytových domů. Je také nutné vzít v potaz podmínky územně plánovacích dokumentů týkající se koeficientů zeleně pro bytovou funkci a zejména dopravu v klidu – počet stání.

Parter ubytovacích zařízení by měl být v této fázi koncipován jako prostor primárně určený pro parkování automobilů klientů a návštěvníků. Zároveň by měl být navržen s možností stavebních úprav, které by umožnily jeho přeměnu a využití pro jiné funkce - komerční využití. V části přízemí by měla být již od začátku alokován prostor pro HUB. Aktivní parter bytových domů např. směrem do veřejného prostranství nebo ulice může zahrnovat obchody a služby nebo vstupy do komunitního centra, tak aby uliční prostory byly živé a bezpečné.

Komunitní centrum (HUB)

- Kavárna 75 m²
- Obchod 75 m²
- Společný co-work, eventový prostor 200 m²
- Kanceláře 100 m² (např.: 5 x 20 m²)
- Zasedačky 70 m² (např.: 1 x 30 m², 2 x 15 m², 1 x 10 m²)
- Víceúčelový sál; kapacita ca 50–100 osob

Pro podporu společenského života nové čtvrti a vytvoření zázemí pro setkávání lidí je plánováno komunitní centrum neboli HUB. Tento multifunkční objekt by měl sloužit rezidentům, pracovníkům z SBU i široké veřejnosti z okolí. Jeho cílem je nabídnout prostor pro práci, komunitní aktivity, vzdělávání i volný čas – stane se tak srdcem komunity. HUB má sloužit pro potřeby konání pracovních meetingů, práce (co-work), školení, reprezentací, střetávání účastníků z celého okolí a zejména z průmyslové – produkční části bývalého areálu Poldi Kladno.

Jedná se o prostory pro spolkovou činnost, setkávání obyvatel, pořádání workshopů, přednášek, výstav či menších kulturních akcí a sdílené kanceláře a zasedací místnosti. Může poskytovat administrativní zázemí a networking pro výrobní firmy v areálu. Mohou být navrženy místnosti pro pořádání kurzů, dílen (např. 3D tisk lab, řemeslná dílna), malá pobočka knihovny. Kavárna či bistro by měla být otevřeným prostorem sloužícím jako neformální místo setkávání.

HUB s kavárnou/prodejnou by měl být umístěn ve vstupní části areálu a měl by být doplněn vhodnou úpravou veřejných prostor doplněnou parkovou zelení. Může být

napojen na zázemí recepce nájemního bydlení a část přízemí ubytovacích zařízení. Komunitní HUB by měl být umístěn centrálně v rámci areálu, ideálně u hlavního veřejného prostranství (náměstí/parku), aby byl dobře přístupný ze všech stran a vizuálně nepřehlédnutelný. Architektonicky může jít o solitérní stavbu nebo integrovanou do parteru jednoho z bytových domů, avšak s jasnou identitou a samostatným vstupem. Důležitá je transparentnost a otevřenost.

HUB může být navržen etapovitě. V první fázi se může jednat o zajištění prostoru kavárny a obchodu, které mohou být provozně a případně prostorově spojeny. V další etapě může dojít k výstavbě či zajištění co–workové části. Postupná výstavba či změna funkce plochy do cílové podoby může být vhodná zejména z důvodu efektivního využití co-worku v době kdy bude areál již z větší části pronajat nájemníky. Návrh by měl umožnit flexibilní využití prostor a zohlednit možnost provozu ve večerních hodinách.

Obchodní prostory a služby (retail)

- Celková plocha (orientačně): ca 300–600 m²
- Počet jednotek: 4–8
- Výměra jednotlivých jednotek: 50–150 m²

Nedílnou součástí nové čtvrti budou menší obchodní jednotky a služby sloužící každodenním potřebám obyvatel i zaměstnanců v areálu. Tyto retailové plochy mají zajistit, že základní služby budou dostupné v docházkové vzdálenosti.

Obchodní prostory budou soustředěny především v parterech budov podél hlavních pěších tras a veřejných prostranství. Nabízí se zejména přízemí bytových domů orientované do ulice Libušina nebo do centrálního veřejného prostoru. Celková plocha obchodních jednotek se předpokládá v řádu stovek m² (orientačně cca 300–600 m² celkem). Je možné vytvořit několik menších jednotek (např. 4–8 jednotek o výměře 50–150 m²). Předpokládá se zejména potravinářský obchod menšího formátu, kavárna/cukrárna nebo bistro. Další možná náplň: drogerie, lékárna, menší pobočka pošty nebo banky (bankomat), služby jako kadeřnictví, čistírna, opravena, případně showroomy či prodejny spojené s výrobními SBU jednotkami. Návrh by měl zajistit maximální flexibilitu prostor a příjemné prostředí pro nakupující.

Dodávky zboží do obchodů musí být zajištěny tak, aby nenarušovaly plynulost pěšího provozu. Hluk a odpad z provozu obchodů musí být řešen v souladu s hygienickými normami. Zapojením drobného retailu vznikne v lokalitě živý parter, který přispěje k bezpečnosti a atraktivitě prostředí.





Veřejné prostory a zeleň

Kvalitně řešené veřejné prostory jsou klíčové pro úspěch celého projektu. Návrh musí vymezit a navrhnout ulice, náměstí, parky a jiná prostranství tak, aby vytvořila přirozené centrum života nové čtvrti a zároveň hladce navazovala na okolní město.

Centrální náměstí / piazza

Mělo by vzniknout ústřední náměstíčko nebo veřejný prostor obklopen aktivním parterem, vybaven městským mobiliářem, s kvalitní povrchovou úpravou a možností vodního prvku. Mělo by mít lidské měřítko a nabízet posezení ve stínu stromů.

Parkové a zelené plochy

Součástí areálu by měla být zeleň ve formě menšího parku, zelených vnitrobloků a stromořadí. Minimálně 30 % plochy území (pro bydlení) by mělo zůstat nezastavěno a pojato jako zeleň či otevřené prostranství. Park může sloužit i širšímu okolí a obsahovat herní a sportovní prvky. Využití dešťové vody v krajině (retenční jezírko, vsakovací pásy) je vítáno.

Plocha p. č. 1978, k. ú. Dubí u Kladna

Tato plocha by měla být navržena jako park nebo zelená plocha s rekreačním využitím, která bude sloužit především okolním obyvatelům. Návrh by měl zahrnovat vhodnou skladbu zeleně, parkové úpravy a mobiliář, jako jsou lavičky, pěší a cyklistické trasy. Zároveň se bude uvažovat o využití této plochy pro umístění retenční/vsakovací nádrže na dešťovou vodu z areálu. Tato nádrž by mohla sloužit jako prvek modrozelené infrastruktury. Bude nutné uzavřít dohodu s městem Kladno.

Pěší prostupnost a cyklotrasy

Území musí být dobře prostupné pro pěší, s napojením na okolí a železniční zastávku. Je požadováno zahrnout cyklostezku či cyklopruh a stojany na kola. Důraz je kladen na bezpečnost a přímé trasy k zastávkám MHD. Je možné též prověřit možnost nové autobusové zastávky.

Kvalita a identita

Důraz je kladen na vysokou kvalitu a nadstandardní provedení veřejných prostranství. V okolí příjezdu do areálu a podél ulice Libušina by měla veřejná prostranství splňovat požadavky na jednoduché parkové a rekreační plochy. Návrh by měl zahrnovat vhodnou kombinaci zeleně, mobiliáře a pěších tras. Tato místa mají sloužit jako přirozený přechod mezi urbanizovaným prostředím areálu a jeho okolím. V návrhu bude kladen důraz na ztvárnění veřejných prostranství s využitím principů modrozelené infrastruktury.

Vstupní část areálu

Měla by být navržena s důrazem na reprezentativnost a vytvoření ikonického prvního dojmu. Architektonické ztvárnění návrhu při vjezdu do areálu a z pohledu od ulice Libušina by mělo jasně vyjadřovat charakter celkového záměru. Myšlenka, že architektonické ztvárnění by mělo působit jako výjimečný areál, kladoucí důraz na kvalitu a inovativní řešení, by měla být stěžejním prvkem návrhu.

Dopravní řešení

Dopravní infrastruktura nového areálu musí být navržena komplexně, s ohledem na přehlednost, bezpečnost a plynulost provozu. Kvalita řešení dopravní obslužnosti představuje klíčový prvek celkového urbanistického konceptu. Doprava má být navržena efektivně, účelně a s ohledem na pohodlí a bezpečnost uživatelů.

Silniční napojení

Hlavní vjezd do areálu bude pravděpodobně z ulice Libušina. Je třeba prověřit kapacitu křižovatek a případně navrhnout jejich úpravu. Pro obsluhu areálu je možné využít připojení z ulice Na Valmetce, avšak intenzita a způsob využití tohoto vjezdu musí být pečlivě posouzeny. Návrh dopravního řešení by měl vycházet z detailní analýzy potřeb areálu a okolních dopravních vazeb. Vnitřní dopravní skelet by měl tvořit síť místních komunikací s charakterem obytné zóny či zklidněné komunikace (rychlost 30 km/h).

Doprava v klidu (parkování)

Návrh musí řešit kapacity parkování pro všechny funkce. Počty stání musí také splňovat zákonné normy a předpisy.

- Bydlení: Požadavek města Kladna je min. 1 parkovací stání na 1 bytovou jednotku + rezervy pro návštěvy (typicky 0,2 stání/byt navíc) nebo dle aktuální územně plánovací dokumentace, norem či požadavku města Kladna. Lze uvažovat o snížení parkovacích normativů (např. u bytů 0,8 stání/byt + 10 % na návštěvy) za podmínky kvalitní MHD a služeb v místě a vybudování infrastruktury pro sdílenou mobilitu, ovšem při dodržení i požadavku města Kladna. Preferované řešení pro rezidenty je parkování v podzemních garážích pod bytovými domy nebo ve společné vícepodlažní parkingové struktuře na okraji areálu. Parter ubytovacích zařízení může primárně sloužit pro parkování klientů a návštěvníků.
- SBU: Parkování je řešeno na terénu. U menších jednotek (typ A: 150-300 m²) musí být dedikováno min. 5 stání na jednotku. U větších jednotek (typ B: 300-1000 m²) adekvátně v poměru plochy (typ B – 12 stání). Počet musí odpovídat požadavkům norem a aktuální územně plánovací dokumentaci.
- HUB: Minimálně 30 stání. Počet musí odpovídat požadavkům norem a aktuální územně plánovací dokumentaci.
- Retail: U obchodů cca 1 stání na 30 m². Venkovní parkovací stání před komerčními jednotkami budou vybavena 1–2 dobíjecími stanicemi pro elektromobily. Počet musí odpovídat požadavkům norem a aktuální územně plánovací dokumentaci.
- Kamiony: Na pozemku by mělo být zajištěno parkování kamionové dopravy (maximálně 10 stání). Parkování může částečně sloužit i pro parkování autobusů.

Velké plochy parkovišť nesmějí dominovat veřejnému prostoru. Upřednostnit řešení parkování buď ve vnitroblocích, podzemních garážích, případně ve společném parkovacím domě. Povrchová parkoviště by měla sloužit hlavně návštěvníckému a krátkodobému stání. Nutností je vyhradit místa pro ZTP a motocykly/jízdní kola.

Regulační a legislativní podmínky

Výškové a hmotové regulace

Charakter města Kladno-Dubí je převážně nižší zástavba 1–5 NP. Doporučuje se, aby převážná část objektů nepřesahovala cca 5–7 nadzemních podlaží. Přípustné jsou jeden či dva výškově akcentované objekty max. cca 8–10 NP za specifických podmínek.

Koeficienty a podíly – regulativy zastavěnosti a zeleně

Koeficient zeleně by měl dosahovat minimálně cca 0,3 (30 % plochy) u ploch s bydlením. Intenzita využití území má směřovat k efektivnímu využití brownfieldu bez přetížení infrastruktury.

Bezpečnostní limity

Ochranné pásmo dráhy a inženýrských sítí.

Stavební zákon a související předpisy

Soulad se stavebním zákonem, technickými požadavky na stavby, požadavky na využívání území, požární bezpečnosti a bezbariérovosti.

Technická infrastruktura a napojení sítí

K zajištění plné funkčnosti nové čtvrti je nutné napojit ji na veškerou technickou infrastrukturu. Návrh by měl prokázat proveditelnost napojení a případně navrhnout trasování nových sítí uvnitř areálu.

Zásobování vodou

Napojení na veřejný vodovod, navrhnout rozvody a hydranty.

Kanalizace splašková

Napojení na stávající splaškovou kanalizační síť – jednotnotná síť, zajistit primárně gravitační odkanalizování ve výjimečných případech čerpací stanici.

Kanalizace dešťová a HDV

Preferovat retenční a vsakovací opatření v areálu (zelené střechy, retenční nádrže, vsaky). Využití dešťové vody jako podmínku projektu. Pro vsakování a hospodaření s vodami je možné využít plochu sousedního pozemku p. č. 1978, k. ú. Dubí u Kladna. Částečné využití dešťové vody pro zálivku. Oddělená kanalizace areálová. Regulace odtoku. Odtok deště bude umožněn do kanalizace max 1-2 l/s/ha.

Elektroenergetika

Nutnost zřízení nové trafostanice (nebo více) v areálu. Rozvody NN v kabelech. Fotovoltaické panely budou instalovány na všech střešních plochách, které budou vhodné pro tento účel.

Plyn

Není preferován pro vytápění bytů. Možnost napojení na stávající plynovod pro případnou kogenerační jednotku.

Vytápění

Pro řešení vytápění lze využít napojení z teplovodní sítě z centrální městské teplárny, případně jinou alternativu navrženou soutěžícími. V případě potřeby je možná přeložka sousedního vedení teplovodní sítě. Preferovány moderní formy vytápění – centrální tepelná čerpadla, solární termické kolektory.

Další síť

Telekomunikační infrastruktura (optická síť). Veřejné osvětlení (LED). Příprava pro prvky chytrého města (senzory, Wi-Fi, nabíjecí stanice pro elektromobily). Venkovní parkovací stání před komerčními jednotkami budou vybavena 2 dobíjecími stanicemi pro elektromobily.

Udržitelnost a environmentální aspekty

Vyhlašovatel klade velký důraz na to, aby projekt vynikal udržitelností ve všech směrech a přispěl k ochraně životního prostředí i pohodě uživatelů. Soutěžní návrh by měl představit komplexní strategii udržitelnosti coby svého klíčového a průřezového principu.

Energetická efektivita budov

Nízkoenergetický standard, ideálně pasivní domy. Kvalitní zateplení, stínění, rekuperace, inteligentní řízení energií.

Obnovitelné zdroje energie

Fotovoltaické panely na všech vhodných střechách, solární termické kolektory, případně geotermální energie. Připravenost na decentralizovanou energetiku (mikrosítě, bateriová úložiště).

Voda a hospodaření s deštěm

Využití dešťové vody je podmínkou projektu. Retenční nádrže, vsaky, zelené střechy a fasády, sběr dešťové vody do okrasných prvků, propustné povrchy. Využití šedé vody je doporučeno. Závlaha veřejné zeleně dešťovou vodou.

Zeleň a biodiverzita

Výrazné ozelenění území (parky, stromy, zelené střechy, popínavé rostliny, komunitní zahrádky). Volba odolných a původních druhů rostlin podporujících biodiverzitu (kvetoucí louky, budky pro ptáky, hmyzí domky). Vodní prvky pro obojživelníky.

Dopravní udržitelnost

Podpora MHD, pěší a cyklo dopravy, sdílené mobility, nabíjecí stanice. Možnost logistického hubu pro doručovací služby.

Certifikace

Možnost SBU ucházet se o certifikaci udržitelnosti (SBToolCZ, BREEAM, LEED).

Etapizace

Projekt bude realizován postupně, po jednotlivých stavebních etapách, přičemž každá z těchto etap bude navržena tak, aby byla plně funkční a samostatně provozuschopná. Tento přístup umožní flexibilní přizpůsobení areálu případným změnám záměru v průběhu času, aniž by byl narušen provoz již dokončených částí. Orientačně se počítá s realizací 1. etapy v letech 2025–2027 a 2. etapy 2028–2030. Každá etapa musí být samostatně funkční a nesmí zanechat "nedokončené" území.

Základní varianta – nejpravděpodobnější varianta

- Produkce umístěná: 1) v severní části pozemku a 2) v jižní části území mezi současnou obslužnou komunikací a vlečkou.
- Nájemní bydlení: Funkce nájemního bydlení byla v základním návrhu plánována s kapacitou HPP 24 000 m², ponecháno na uvážení soutěžících. Umístění této funkce by mělo být zejména v části přiléhající k ulici Libušina.

1. etapa výstavby

- Produkce: cca 3500 m² zastavěných ploch.
- Nájemní bydlení: cca do 100 jednotek (cca 5000 m² HPP).
- HUB: kavárna, obchod, společný co-work, event prostor. V první fázi HUBu se může jednat o zajištění prostoru kavárny a obchodu.

2. a další etapy

- Produkce: cca 3500 – 5000 m² zastavěných ploch.
- Nájemní bydlení: cca do 100 jednotek (cca 5000 m² HPP).
- HUB a vybavenost bude dokončena během druhé etapy (bez ohledu na převahu funkcí vystavěných v dalších etapách).

Nejpozději po druhé stavební etapě dojde k celkovému vyhodnocení situace a výhodnosti jednotlivých funkcí. Další etapy a jejich rozsah budou přizpůsobeny vývoji poptávky.

Alternativní řešení a flexibilita

Návrh musí schematicky ve variantách prokazovat funkčnost a proveditelnost dalších etap výstavby i při různých variantách rozložení funkcí. Návrh by měl umožnit flexibilitu při rozhodování o změnách v rozmístění funkcí na základě výsledků a zkušeností z realizace prvních dvou etap.

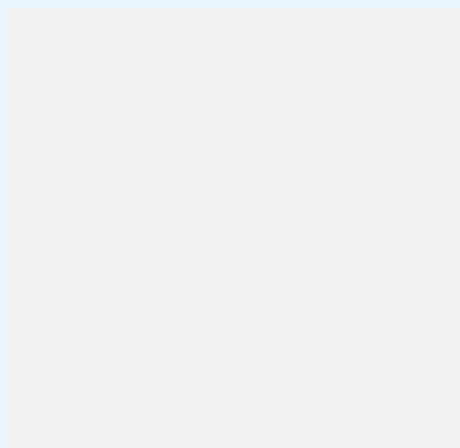
Řešení, které se bude lišit od základního scénáře, musí být doloženo prostřednictvím schémat ukazujících proveditelnost a funkčnost.

Může dojít ke změně stavebního programu již po realizaci první etapy, až do maximálních limitů v rozložení funkcí:

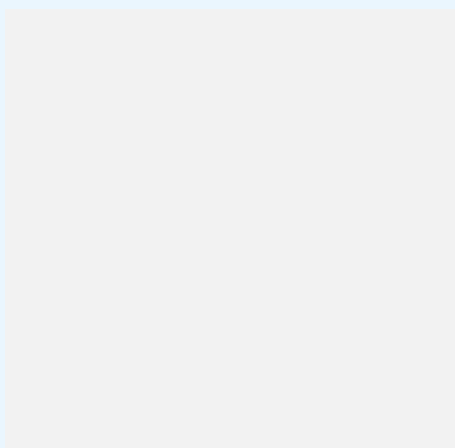
- Převaha produkční funkce: Po výstavbě první (nejpozději druhé) etapy bude plocha území využita už jen pro výstavbu produkční funkce. Jedna stavební etapa bude nadále odpovídat rozsahu cca 3500 – 5000 m² zastavěných ploch.
- Převaha bydlení: Po výstavbě první (nejpozději druhé) etapy bude plocha území využita už jen pro výstavbu nájemního bydlení. Jedna stavební etapa bude odpovídat rozsahu cca do 100 – 150 jednotek.
- Dále je možná jakákoliv variace funkčního mixu, která je vymezena mezi popsánymi limity.



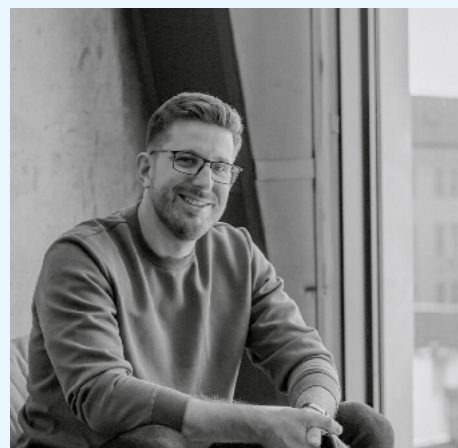
Porota / Závislá část



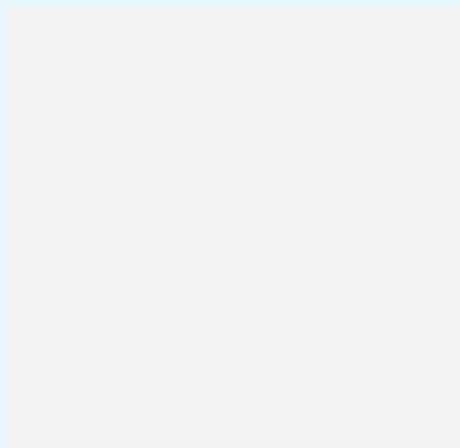
Vasyl Belo
investor



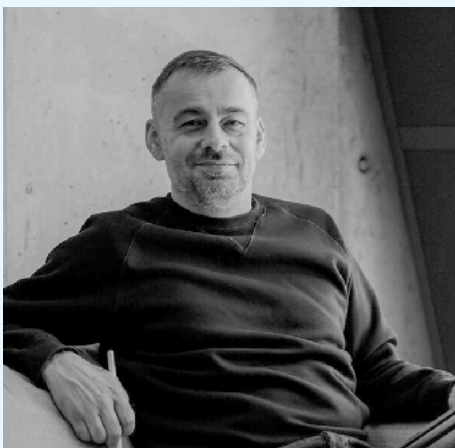
Ondřej Rys
město Kladno



Lubomír Bača
poradce investora

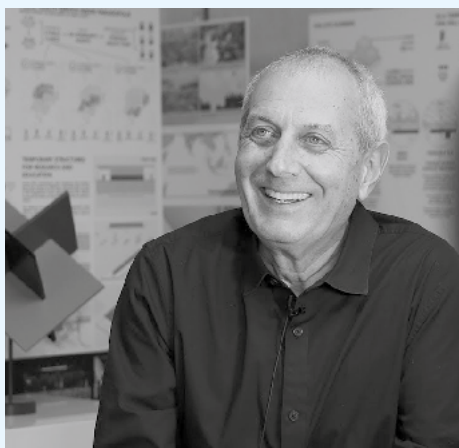


František Müller – náhradník
město Kladno



Michal Lohr – náhradník
poradce investora

Porota / Nezávislá část



Marc Angélil

Partner a Senior Advisor v agps.architecture (Los Angeles / Zurich). Profesor na ETH Zürich, bývalý děkan katedry architektury.



Francesca Becchi

Partnerka v Renzo Piano Building Workshop (Genoa)



David Kotek

Zakladatel projektstudio (Ostrava).



Boris Redčenkov

Spoluzakladatel A69 – architekti (Praha). Autor mnoha veřejných i komerčních projektů v Praze včetně Nového Smíchova.



Alice Boušková – náhradnice

Zakladatelka studia her architecture (Praha). Autorizovaná krajinářská architektka



David Kraus – náhradník

Vedoucí ateliéru David Kraus Architects (Praha)



Irena Šestáková – náhradnice

Profesorka na FA ČVUT, specialista na bezbariérovost a sociální aspekty architektury