

# Soutěžní zadání

Architektonicko-  
-urbanistická soutěž,  
jejímž cílem je vytvořit  
nové centrum Zelenče,  
které bude navazovat  
a rozvíjet současný  
charakter obce a stane  
se jejím živým jádrem.

Porota

David Hlouch  
Vít Šikýř  
Jan Kalivoda  
Tereza Vojtěšková  
Roman Doležal  
Petr Bureš  
Anna Laubová  
Pavel Fajt

Odevzdání 1. fáze  
|24|01|2025|

Odevzdání 2. fáze  
|04|04|2025|



Obec Zeleneč vyhlašuje otevřenou dvoufázovou architektonicko-urbanistickou soutěž na nové centrum obce Zeleneč.

Rychle rostoucí obec na okraji Prahy v současné době postrádá obchodně-správní centrum. K dispozici má však brownfieldový areál v blízkosti železniční zastávky, který má potenciál tuto potřebu naplnit. Cílem soutěže je vytvořit kvalitní a atraktivní místo v centru Zelenče, které nabídne prostor pro poskytování služeb, setkávání a shromažďování obyvatel i návštěvníků. Součástí návrhu by měla být důležitá občanská vybavenost, jako je obecní úřad, kancelářské prostory, obecní policie, zdravotní středisko, byty a obchodní prostory. Nově vzniklý areál by se měl stát ústředním a reprezentativním místem v obci.



Situace

## Úvodní slovo

Vážené dámy a pánové, architektky a architekti,

srdečně vás zveme k účasti na architektonicko-urbanistické soutěži, jejímž cílem je vytvořit nové obchodně-správní centrum Zelenče, které bude plně respektovat a rozvíjet současný venkovský charakter středu naší obce. Zeleněč se nachází pouhých 20 minut přímým vlakovým spojením od centra Prahy. A právě díky této blízkosti může naše nově plánované centrum plnit jiné, komplementární funkce – být místem setkávání a každodenního života pro naše občany, aniž by se z nás stalo město.

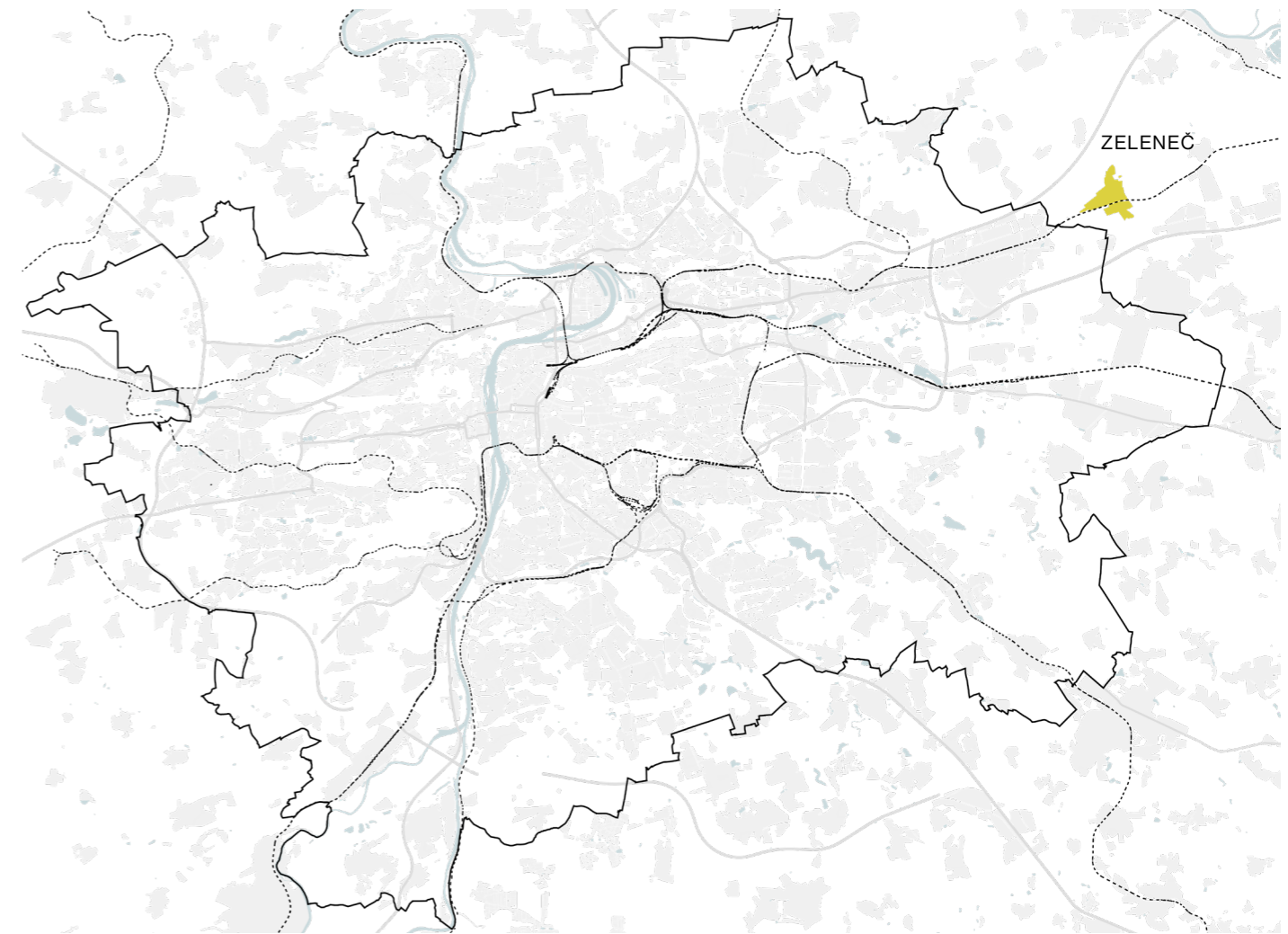
Na rozdíl od některých jiných příměstských obcí, jako například Dolní Břežany, nechceme do naší obce přinést příliš urbánní charakter. Zeleněč je zelený a klidný, s atmosférou vesnice, kterou chceme zachovat i do budoucna. Obyvatelé zde mají blízko k potřebným službám a kulturnímu vyžití v okolních obcích i v samotné Praze. Naším cílem není vytvářet ekonomické centrum ani prostor zahlcený betonem. Představujeme si centrum, které bude pro všechny generace – prostor, kde se lidé budou cítit dobře – ať už si sednou ve stínu stromů na lavičku, nebo využijí místní obchody a služby, které zde nově vzniknou.

Zvláštní důraz klademe na udržitelnost. Věříme, že nové centrum by mělo být vzorem ekologické odpovědnosti – s minimalizací dopadů na životní prostředí, využitím obnovitelných zdrojů energie a začleněním modrozelených infrastrukturních prvků do veřejných prostor. Přejeme si, aby nové centrum nejenže respektovalo přirozené prostředí obce, ale také aktivně rozvíjelo využití veřejného prostoru, včetně cyklopropravy.

Vyzýváme vás tedy k návrhu prostoru, který bude žít z přirozené atraktivity a současně bude funkčním celkem s vysokými provozními i urbanistickými parametry. Místo, kde se lidé budou setkávat, kde se budou cítit dobře a které se stane skutečným srdcem obce, aniž by narušilo její venkovský ráz. Nehledáme velkolepost, ale kvalitu a respekt k místu.

Těšíme se na vaše kreativní a inovativní návrhy, které pomohou zlepšit kvalitu života v naší obci a zajistí, že prostor bude fungovat jako přirozené centrum dění, kde se potká funkce, estetika, udržitelnost a přirozený život našich občanů.

Vít Šikýř, starosta obce Zeleněč



## Obec Zeleněč

Obec Zeleněč se nachází v okrese Praha-východ ve Středočeském kraji. V současné době v Zeleněči žije okolo 3700 obyvatel.

Obcí vede železniční trať Praha–Lysá nad Labem. Ze železniční zastávky Zeleněč trvá cesta vlakem do centra Prahy 20 minut. Momentálně zde stává vlak v obou směrech každou půl hodinu. Koncem roku se zvýší frekvence vlaků zastavujících na zastávce na každých 15 minut (ve špičce). Obcí dále prochází dálková cyklotrasa EuroVelo 4, která prochází Evropou od západu na východ, z Francie až na Ukrajinu. Součástí obce je i část Mstětice, která se nachází východně od Zeleněče a která též leží na železniční trati s vlastní železniční zastávkou.

Historické jádro Zeleněče, původně s charakteristickou zástavbou zemědělských usedlostí, se nachází okolo návsi s rybníkem v severní části obce. Ve 20. století se Zeleněč postupně proměnil z malé zemědělské vesnice v moderní příměstskou obec. Po roce 1989 došlo k výraznému rozvoji, kdy se v obci začalo stavět mnoho nových rodinných domů a infrastruktura byla modernizována. Obec nabízí základní občanskou vybavenost včetně mateřské a základní školy, zdravotního střediska, obchodů a sportovních zařízení. V současné době však postrádá prostor, který by slučoval občanskou vybavenost, poskytoval místo pro setkávání a plnil tak funkci centrálního bodu obce.



○ **Veřejné prostory pro volný čas a sport**

- 1 Současné hlavní místo setkávání – louka pro koncerty a velké veřejné akce
- 2 Asfaltová plocha pro poutě apod.
- 3 Dětské hřiště
- 4 Sportovní areál
- 5 Tenisové kurty
- 6 Tenisová hala
- 7 Dětské hřiště
- 8 Zelený pás – občasné kolektivní a pravidelné individuální pohybové aktivity
- 9 Hřiště
- 10 Dětské hřiště

● **Obchody a služby**

- 11 Pošta
- 12 Restaurace Zéland
- 13 Restaurace – čínská kuchyně
- 14 Potraviny – večerka  
Kadeřnictví
- 15 Potraviny – pultový prodej
- 16 Bistro
- 17 Kosmetický salón

● **Projekty, studie, potenciály**

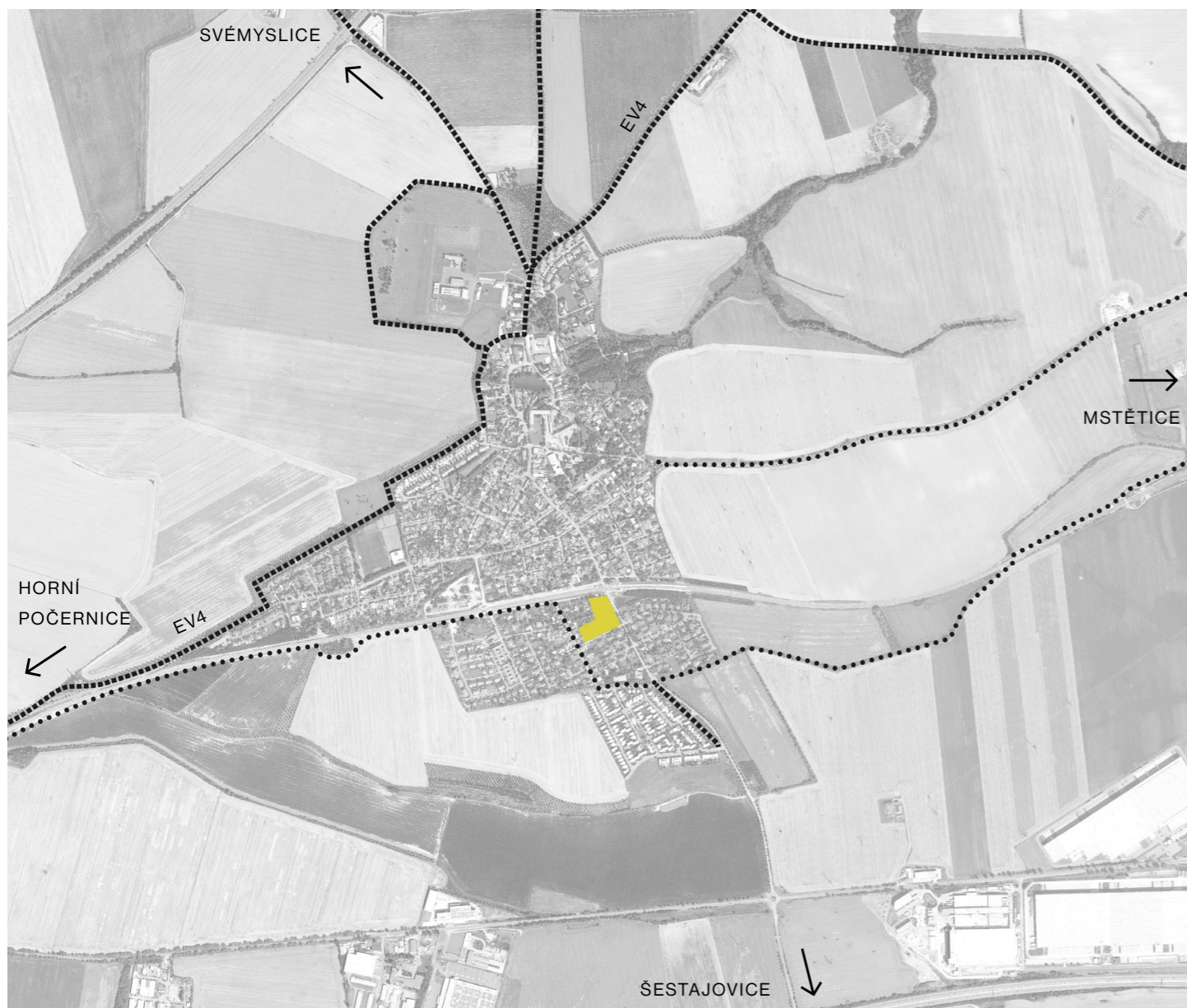
- 18 Předpokládaná parková úprava, místo setkávání
- 19 Potenciál: hřiště pumptrack
- 20 Projekt nového komunitního centra
- 21 Studie Domu pro seniory a parkové úpravy
- 22 Projekt úpravy rybníka, místo setkávání
- 23 Projekt lesoparku – větší plocha oddychu a setkávání
- 24 Studie ZUŠ
- 25 Projekt propojení cyklostezky s návší obce
- 26 Projekt nového sídla Technických služeb
- 27 Projekt atletického oválu
- 28 Studie rekonstrukce na bytový dům
- 29 Projekt dostavby MŠ
- 30 Projekt veřejného propojení ulic Mstětická a Školní
- 31 Projekt rekonstrukce zeleně pro veřejné účely
- 32 Studie umístění multifunkční haly
- 33 Studie rezidenční výstavby
- 34 Předpokládaná rezidenční výstavba
- 35 Studie revitalizace zeleně pro veřejné využití, setkávání, sport
- 36 Projekt spojení ulic Husova a K Feroně, parking
- 37 Projekt parčíku u zastávky

■ ■ ■ **Cyklostezky – stávající**

● ● ● ● **Plánované cyklostezky**

Současné a plánované funkce a využití obce

<https://mapy.cz/s/lukadozefu>



Cyklostezky kolem Zeleneče

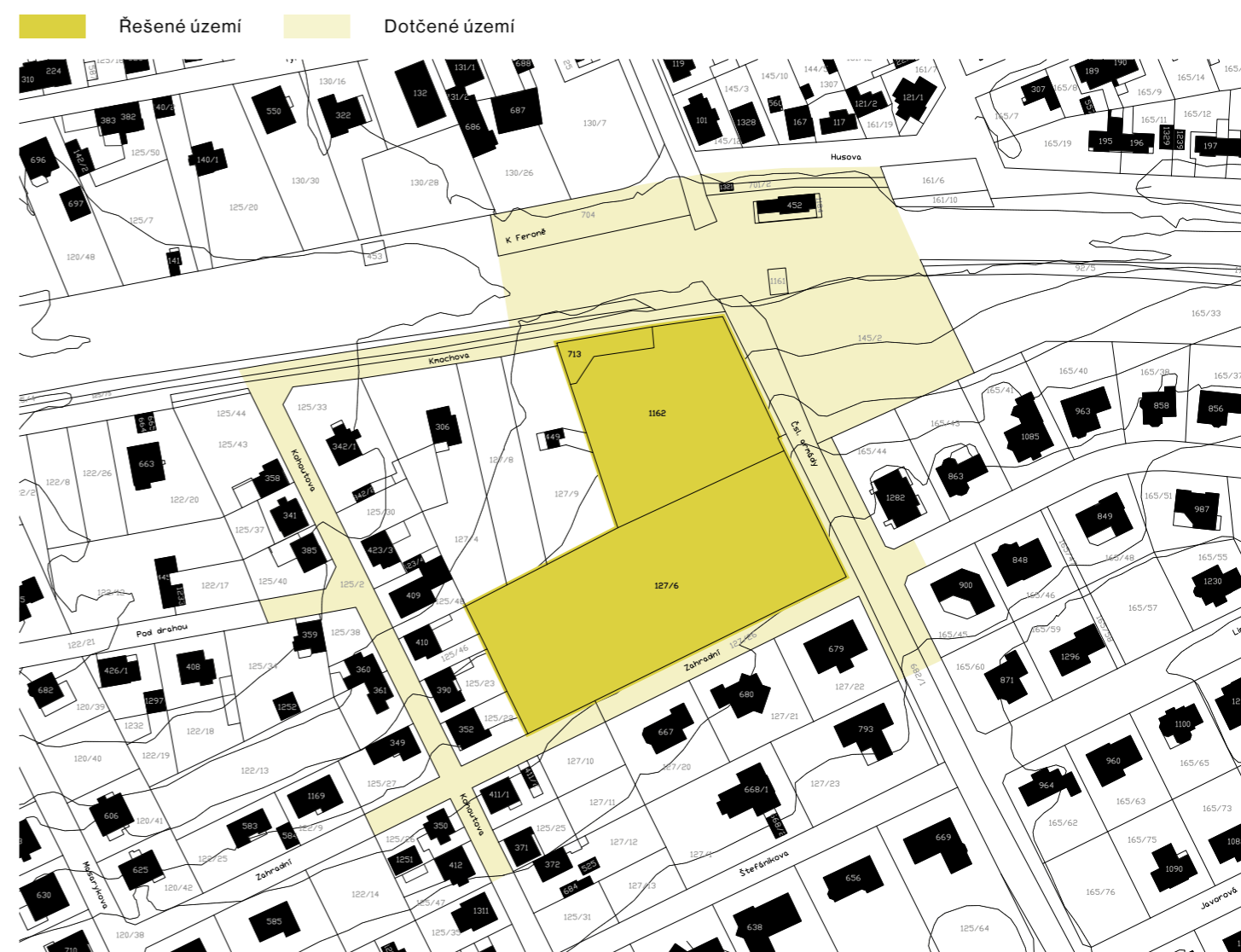
### Řešené území

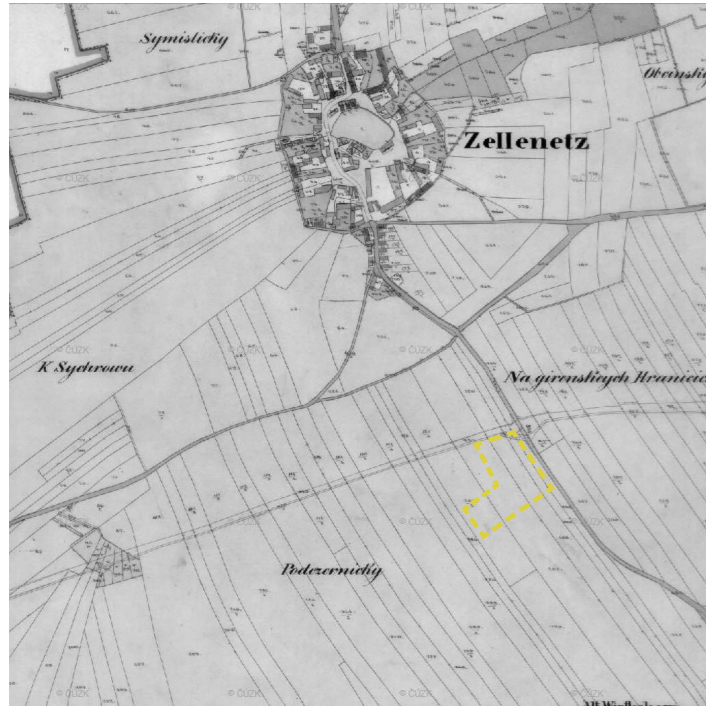
Řešené území se nachází na parcelách č. 127/6, 162 a 713 v katastrálním území obce Zeleneč. Celková plocha řešeného území je 8 870 m<sup>2</sup>.

Jedná se o brownfieldový areál, který se nachází v bezprostřední blízkosti železniční zastávky. V současné době je využíván jako sběrné místo. Okolní zástavba je charakterizována převážně rodinnými domy. Historicky zde stála továrna na lišty Lyra, proto se této lokalitě mezi místními říká také „lišťárna“. Starý kovový skelet v zadní části pozemku, který zde zůstal z dob provozu továrny, bude odstraněn.

V návrhu aktuálního a historicky prvního územního plánu obce je území vymezeno jako plocha pro občanské vybavení s následujícím upřesněním: *Plocha smíšená obytná centrální je vymezena pro realizaci „nového centra“ obce Zeleneč. Plocha je vymezena zejména pro realizaci nového obecního úřadu, policie, obchodů a služeb, zdravotního střediska, kaple a bydlení. Nicméně zde mohou být realizovány další stavby a zařízení slučitelná s občanským vybavením a sloužící obyvatelům obce.*

Součástí širšího řešeného území jsou i okolní komunikace – ulice Čs. armády, Kmochova, Kohoutova a Zahradní, a okolí železniční zastávky.





Císařské otisky, 1841



1950



1971



1950 (zoom)

### Historie vývoje areálu

### Zadání

Předmětem soutěže je zpracování architektonicko-urbanistického návrhu na využití a dispozičního uspořádání brownfieldového areálu v blízkosti železniční zastávky. Cílem je, aby na místě bývalé „lišárny“ vzniklo nové obchodně-správní centrum obce s využitím pro obecní úřad, nebytové prostory (kanceláře, provozovny služeb), obecní policii, zdravotní středisko, obchodní jednotky a byty. Součástí návrhu bude i řešení dopravy v klidu a řešení dopravního režimu okolních komunikací. Zároveň by se soutěžící měli zamyslet nad vztahem mezi nově vznikajícím centrem a železniční zastávkou. (Dlouhodobým cílem obce je zvýšit počet bezbariérových propojení přes železniční trať pro chodce a cyklisty, přičemž jedním z možných míst pro podchod či rampu je i oblast u železniční zastávky. Návrh bezbariérového propojení pod trať není součástí zadání.)

Architektonický výraz staveb by měl respektovat okolní zástavbu a zároveň zdůrazňovat centrální postavení areálu v rámci obce. Soubor staveb a jejich uspořádání by měl vytvářet též atraktivní a využitelné venkovní prostory příjemných proporcí, které budou místem pro setkávání, společenské akce nebo jiné komunitní aktivity. Úkolem je v areálu vyvážit míru otevřenosti a pocitu bezpečnosti.

Zvolená struktura a měřítko zástavby by měly respektovat vesnický kontext, do kterého bude zasazena, a vytvářet co nejvíce harmonickou kompozici s jejím okolím.

### Využití pozemku

Doporučená zastavitelnost pozemku je stanovena na 30 % s průměrnou podlažností 2,5 NP. Celková podlahová plocha by měla dosahovat přibližně 6650 m<sup>2</sup>. Z hlediska územního plánu není stanoven žádný závazný limit.

### Stavební program

Prostory	Podlahová plocha (cca)
maloobchodní jednotky	500 m <sup>2</sup>
zdravotní středisko	400 m <sup>2</sup>
nebytové prostory	1570 m <sup>2</sup>
obecní policie	120 m <sup>2</sup>
obecní úřad	400 m <sup>2</sup>
byty	3360 m <sup>2</sup>

### Maloobchodní jednotky

Návrh by měl zahrnovat menší počet obchodních jednotek. Požadován je jeden obchod s prodejní plochou přibližně 200–300 m<sup>2</sup>, určený pro provozovatele maloobchodní prodejny potravin. Dále by mělo být počítáno například s prostorem pro cukrárnu a pekárnu.

### Zdravotní středisko

Součástí nového centra bude i menší zdravotní středisko, které nabídne prostory využitelné pro 4 ordinace: praktický lékař pro dospělé, pediatr, zubař, odborný lékař. Ordinace budou navrženy jako samostatné jednotky, které zahrnují vždy ordinační místnost a čekárnu. WC pro pacienty a zaměstnance, úklidovou místnost a sklad je možné navrhnout jako sdílené prostory pro všechny ordinace.

#### Nebytové prostory

Značná část nově navržených prostor bude určena pro služby, obchody a kancelářské využití. Mělo by se jednat o samostatné jednotky se skupinovým zázemím určené k pronájmu. Je třeba počítat s tím, že obecní úřad bude v případě vyčerpání prostorových kapacit do těchto prostor muset expandovat. Provozovny služeb budou disponovat samostatnými vchody. Součástí nebytových prostor by mohl být i co-workingový prostor včetně zasedacích místností a potřebného zázemí.

#### Obecní policie

V areálu bude umístěna služebna obecní policie pro 4–5 pracovníků, která bude zahrnovat místnost pro veřejnost, pracovní místnost, denní místnost pro zaměstnance, kancelář velitele, šatnu, sprchu a WC, trezorovou místnost, sklad a kuchyňku. Obecní policie bude občanům k dispozici 24/7. Je třeba počítat se 2 bezprostředně přístupnými parkovacími místy pro služební vozidla.

#### Byty

Záměrem je vytvořit převážně startovací a komunitní bydlení s různými dispozičními řešeními v poměru:

1+kk	25 %
2+kk	50 %
3+kk, 4+1	25 %

Půjde o obecní byty určené k nájmu. Cílem obce je novou výstavbou rozšířit obecní bytový fond.

Mělo by se jednat o kvalitní bydlení, které svým uživatelům poskytne kromě vlastní bytové jednotky i příjemné komunitní prostory a možnost využití soukromých i sdílených venkovních prostorů. Každá bytová jednotka by měla disponovat sklepem/skladovým prostorem a vyhrazenými parkovacími místy. Důraz by měl být kladen i na detail a estetiku bytové stavby, která by měla reflektovat svou pozici v novém centru obce. S ohledem na umístění nové bytové výstavby v centru obce by měl být kladen velký důraz na detail a estetiku budovy. Společně s ostatními nově vznikajícími objekty bude tvořit jakousi vizitku obce.

#### Obecní úřad

Prostory navrženého úřadu by měly být navrženy s ohledem na budoucí rozvoj obce Zeleneč. Předpokládá se nárůst na celkem 7500 obyvatel, z toho 3500 v místní části Mstětice. Úřad by měl poskytovat zázemí pro 15 pracovních míst s možností případné expanze do kancelářské části projektu. Kanceláře by měly být vždy dimenzovány pro 2–4 pracovníky. Pro starostu a místostarosty budou navrženy oddělené kanceláře. Součástí návrhu by měla být zasedací místnost pro 20 osob, kuchyňka s malou jídelnou, dostatečně dimenzovaný archiv, technická místnost, úklidová místnost, sklad, WC a šatna pro zaměstnance, a WC pro návštěvníky. Důraz by měl být kladen na přívětivý vstupní prostor a na jednoduchou, intuitivní dispozici, která zajistí snadnou orientaci v rámci úřadu.

#### Energetický standard

Budovy by měly odpovídat nejméně energetickému standardu nZEB, tj. s téměř nulovou spotřebou energie.

#### **Řešení dopravy**

V rámci soutěžního návrhu by měla být vypracována analýza širších vztahů s ohledem na parkování, ze které vyplyne návrh řešení a výpočet potřeby parkovacích míst v areálu. Je třeba zajistit vhodný počet parkovacích stání pro rezidenty, zaměstnance i návštěvníky, včetně vyhrazených stání. Jako řešení může být zvoleno i podzemní parkování, kde se vzhledem ke svažitosti terénu preferuje umístění v jižní části řešeného území. Vzhledem k bezprostřední blízkosti železniční zastávky a velikosti obce, která umožňuje snadnou pěší dostupnost s příznivými docházkovými vzdálenostmi, doporučujeme zvážit reálnou potřebu parkovacích stání.

Zároveň je vhodné se zamyslet nad chytrým řešením, které by umožnilo v budoucnu, v případě poklesu automobilové dopravy, nízkonákladově upcyklovat prostor vyhrazený pro automobily.

Není cílem řešit parkování pro dojíždějící do Prahy z okolních obcí. Parkovací stání nemají být využívána jako P+R k celodennímu odstavení aut. Jako přestupní bod pro lidi dojíždějící z okolních obcí do Prahy má v budoucnu sloužit nedaleká železniční stanice Mstětice. Středočeský kraj zde připravuje výstavbu nového parkovacího domu P+R pro zhruba 340 aut.

Nedílnou součástí venkovních prostor budou místa pro parkování kol návštěvníků centra v dostatečném počtu. Návrh by měl dále řešit dopravní režim okolních komunikací, včetně zásobování.

#### **Venkovní využití**

Kromě nové výstavby by v rámci návrhu mělo vzniknout také kvalitní veřejné prostranství, které bude alespoň částečně oddělené od okolního provozu.

Důležité je, aby venkovní prostory byly navrženy s dostatečným množstvím zeleně a poskytovaly možnosti různých typů využití. Veřejný prostor v centru obce se bude využívat například pro trhy nebo kulturní a společenské akce, především by ale měl být navržen jako prostor pro setkávání obyvatel.

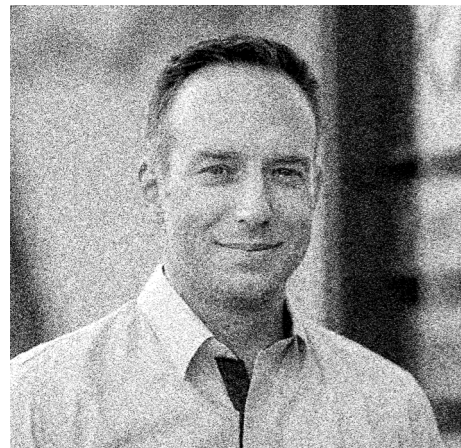
#### Modrozelená infrastruktura

Jedním z klíčových požadavků na návrh nového centra obce je vytvoření komplexního konceptu modrozelené infrastruktury, která propojí zeleň a vodní hospodářství v synergii s přírodními procesy a místní krajinou. Návrh by měl zahrnovat udržitelné nakládání s vodními zdroji, jako je efektivní zachytávání dešťové vody.

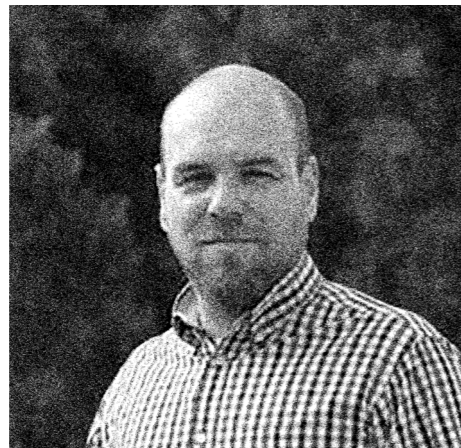
Zeleň by neměla plnit pouze estetickou funkci, ale měla by přispívat k zadržování vody v půdě, ke zlepšování mikroklimatu a podpoře biodiverzity. Cílem je zde vytvořit harmonické propojení zeleně, půdy a vody a získat tak udržitelné a klimaticky odolné centrum obce.

Veškeré požadavky uvedené v zadání jsou doporučující povahy a nejsou závazné.

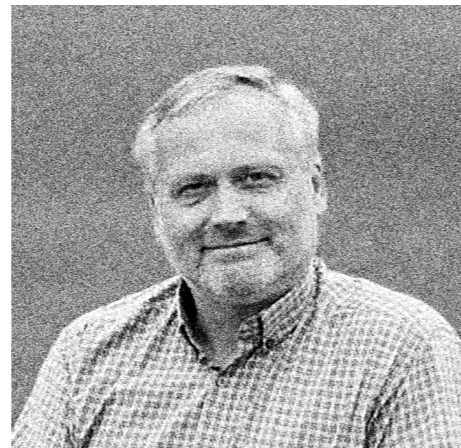
Porota / Závislá část



Vít Šikýř – místopředseda poroty  
starosta obce Zeleneč

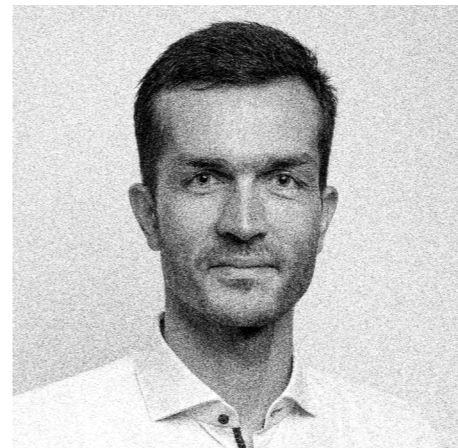


Roman Doležal  
člen zastupitelstva obce Zeleneč

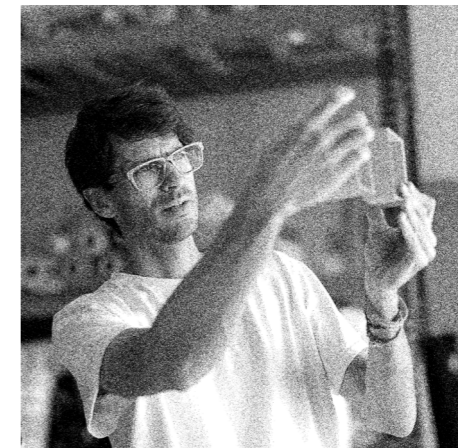


Pavel Fajt – náhradník  
1. místostarosta obce Zeleneč

Porota / Nezávislá část



David Hlouch – předseda poroty  
Nezávislý autorizovaný architekt, založil v roce 2005 vlastní praxi. Po návratu z dvouletého pobytu v USA vstoupil v roce 2013 do ČKA, kde se jako člen představenstva a později místopředseda komory zaměřuje především na legislativu, digitalizaci, územní rozvoj a architektonické soutěže. Vedle navrhování a konzultačních služeb v oblastech architektury, urbanismu nebo územního plánování zastává od roku 2014 pozici starosty obce Tehov, věnuje se komunální politice, územnímu rozvoji a veřejným investicím zejména na úrovni místních a krajských samospráv.



Jan Kalivoda  
Vystudoval FA ČVUT pod vedením Ivana Kroupy. V roce 2006 založil s Vojtěchem Kaasem architektonické studio PROGRES architekti. Věnuje se architektuře, malým urbanistickým projektům, landscapingu, průmyslovému designu, výstavnictví. Praxi doplňuje přednáškami, konzultacemi na FA či účasti v porotách. Je například autorem Dostavby ZŠ Jára Cimrmana (ČCA), Základny technických služeb v Praze Lysolajích (GPOA), či plánu rozvoje obce Nučice.



Tereza Vojtěšková  
Architektka pocházející z Plzně. V roce 2013 absolvovala obor architektura na UMPRUM v ateliéru Jindřicha Smetany. Po letech sbírání zkušeností založila v roce 2021 vlastní autorský ateliér Vojtěšek architekti, kde se spolu s manželem věnuje především tématům konverzí a revitalizací staveb i větších celků. Má bohatou zkušenost ve spolupráci s obcemi, městy i kraji na strategických, koncepčních i projektových zadáních, jako je například projekt konverze areálu bývalé Střední zemědělské školy v Dalovicích v Karlovarském kraji.



Petr Bureš – náhradník  
Vystudoval Ateliér architektury II na UMPRUM. Spoluzaložil architektonické studio Amulet, které se věnuje jak designu a navrhování drobné architektury, tak soutěžím většího měřítka. Amulet cílí i na přesahy do teorie a historie oboru; tuto činnost zpracovává formou podcastové série Mluvící objekty.



Anna Laubová – náhradnice  
Vystudovala Fakultu architektury ČVUT v Praze. Krátce po ukončení studia v roce 2022 se začala věnovat vlastním projektům rozmanitého měřítka, od veřejných prostorů přes novostavby a rekonstrukce až k návrhům interiérů. Úspěšně se účastnila řady architektonických soutěží; její návrh na revitalizaci náměstí Almy Rosé v Jihlavě získal sdílené druhé místo.



