

ARCHITEKTONICKÁ OTEVŘENÁ JEDNOFÁZOVÁ PROJEKTOVÁ SOUTĚŽ O NÁVRH

Komunitní centrum Říčanský mlýn

P 01 - ZADÁNÍ

1. CÍL SOUTĚŽE

Obec Říčany u Brna se dlouhodobě snaží uspokojit poptávku po bydlení pro místní občany, což je vedeno snahou být moderní obcí, která dělá maximum pro zdravý, aktivní a spokojený život seniorů, rodin i jednotlivců, kteří potřebují nějakou míru podpory k soběstačnosti a samostatnosti nebo začlenění do společnosti. Za tímto účelem chce využít existující kapacity a potenciál pečovatelské služby, kterou již dlouhodobě poskytuje. Pro tuto službu potřebuje obec aktuálně chybějící plnohodnotné zázemí.

Proto se plánuje vybudování objektu/objektů, které tuto poptávku pokryjí a v dlouhodobém horizontu budou schopny přizpůsobit se i aktuálním bytovým potřebám jednotlivých vrstev místních obyvatel.

Cílem je tedy získání takového návrhu, který poskytne důstojné prostředí pro bydlení zejména seniorům a současně poskytne obci další potřebné funkce.

2. PŘEDMĚT SOUTĚŽE

Předmětem soutěže je návrh objektu / objektů s malometrážními nájemními byty, terénní pečovatelskou službou pro seniory a s dalšími provozy sloužící pro bydlení seniorů a dalších místních osob v bytové nouzi. Předmět soutěže bude umístěn v řešeném území v katastrálním území 745 545 Říčany u Brna.

Závazné požadavky na řešení předmětu soutěže jsou následující:

- a) dodržení řešeného území, ve kterém bude umístěn předmět zadání;
- b) minimálně 25 bytových jednotek.

Pokud účastník soutěže v soutěžním návrhu nedodrží tyto požadavky, porota vyřadí jeho návrh z posuzování a zadavatel jej vyloučí ze soutěže.

Zadavatel dále doporučuje respektovat:

- a) požadavky na urbanistické, architektonické a dispoziční řešení;
- b) požadavky na investiční a provozní náklady;
- c) požadavky na řešení veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury.

Tyto požadavky jsou stanoveny jako doporučující a jejich nedodržení není důvodem k vyřazení návrhu z posuzování a k vyloučení účastníka ze soutěže. Kvalita a komplexnost zpracování těchto požadavků do soutěžního návrhu bude předmětem hodnocení poroty.

Tyto požadavky jsou podrobně popsány v kapitole zadání.

3. LOKALITA

Historie lokality související s mlýnem se datuje ještě před r. 1674. Zde stručný popis vývoje:

1704 v soupisu vrchnostenských i poddanských mlýnů na Moravě se uvádí na veverském a říčanském panství 4 panské mlýny poháněné vodou řeky Svatky, případně Bílého potoka - ve Veverské Bítýšce (Horní a Dolní mlýn), v Bystrci a nejmenší v Říčanech na Říčanském potoce. „Veliké vody rozkládaly se za mlýnem ve žlebě k Říčkám...“;

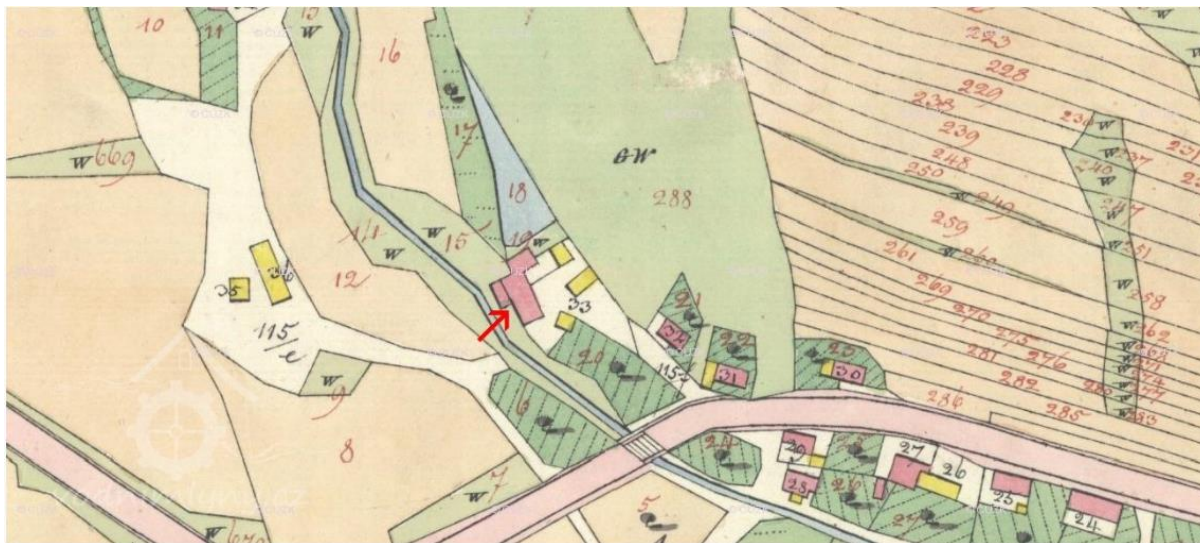
1749 mlýn nákladem 400 zlatých opraven, ale vynášel pouhých 15 zlatých ročně, především díky své poloze na „malé vodě“. Mlýnář zadarmo mlel pro panský pivovar, jen z každé várky dostával 20 kr.;

1787 majitelem Vít Svoboda, panský mlýn s 1 mlýnským složením na nestálé vodě – čp. 67. Související panský činžovní domek – čp. 68 obýval panský vodák, který měl na starosti opravu hrází, pouštění splavu (dominikální fosse z r. 1750 uvádí mlýn „na malém, ale dravém potoce“) a péči o přirozený vodovod, dodávající vodu dřevěným potrubím podél levého břehu potoka, tam, kde nyní

jsou domky u silnice, do panské palírny a do dvora. Haltýř býval dřívě v „Kopanínách“, nyní se nalézá za mlýnem; potrubí nynějšího vodovodu do dvora vedeno jest horním příkopem státní silnice;

1790 od vrchnosti koupil Jan Svoboda, 1818 Tomáš Svoboda;

1820 čp. 67: Tomáš Svoboda, mlýn – 2 světnice, 1 komora – přízemní;



Cisařský povinný otisk, výřez, 1825

Q LUPA

1828 Šimon Svoboda, 1835 Jan Svoboda, 1846 Fr. Vlasák;

1885 Ferd. Oves;

1892 Jan Svoboda;

1906 František Pavloušek;



1923 Pleskač Josef a Marie – asi 14 dní po koupi mlýn vyhořel, Josef Pleskač ho postavil znovu a prodal r. 1925;

1925 Potůček Josef a Marie. Potůček Josef byl mecenášem říčanského fotbalu;

1935 Záplava. „Zima na začátku roku 1935 byla mírná a krátká. Brzo se začalo s polními pracemi. V květnu přišly silnější mrazy a velmi poškodily květ ovocných stromů, zvláště třešní. Ve druhé polovině měsíce se teplota značně zvýšila a po celé zemi řádily velké bouře spojené s krupobitím. Ani nám se nevyhnuly. Nejhorší bouřka spojená s průtrží mračen se k nám přihnala v pátek 24. května o 5. hodině odpolední. Trvala asi hodinu. Voda v potoce stoupla, vylila se z koryta a zaplavila v okolí zahrady a louky. Síla vody byla veliká. Roztrhla taras u zahrady Ant. Čupra (U Marečkovy louky), vnikla do jeho stavení a stála v něm několik hodin. Staré stavení bylo značně poškozeno. Nevyržel ani taras zahrady L. Šabaty (před mostem Rosická). Přívál vody se spojil s proudem potoka a celá ulice za mostem do dědiny byla zaplavena, ohrožen byl i silniční most. Stržen byl most u mlýna, voda vnikla do mlýnice a strojovny a odplavila obilí a uhlí. Ve stavení č. 66 A. Žaloudka (dnes Chatrný dole u potoka) poškodila zařízení bytu, padaly chlévy a kůlny. Dřevěná koryta svádějící vodu do rybníka, byla odplavena až do Ostrovačic. Zahradnictví K. Konečného (za mateřskou školkou) bylo velmi poškozeno. Pozemek byl zaplaven vodou z rozvodněného potoka, který tu protéká, ale i proudy vody z Padělků a Újezda. V Panské zahradě bylo zaplaveno mnoho sklepů a voda musela být vyčerpána, nanesené bahno odstraněno. Pozemky v okolí potoka byly zaneseny prstí ze svahů. Dlouho trvalo, než byly všechny škody napraveny. Podle pamětníků zde byla podobná povodeň v roce 1888“;

Za protektorátu a okupace se ve mlýně ukrývali partyzáni;

1955 se opravovaly vodní nádrže: u mlýna – na potoce u Žaloudkových, dnes Chatrný (mívala tehdy stavidlo) a rybník ve středu obce (Renerák);

1967 se na říčanském kopci rozebírala státní silnice, která byla postavená z žulových kostek začátkem 30. let. Kostky byly použity na průjezdy a cesty v obci. Přejechod nového asfaltového povrchu a kostek byl při jízdě z říčanského kopce nebezpečným úsekem, kde se stala řada dopravních nehod, často se ztrátami na životech. Na konci šedesátých let spadl do potoka u mlýna tank ČSLA;

Bydleli zde Pavlouškovi, Batelkovi, Čiháčkovi, bývalo zde bylo skladiště zemědělského družstva – šrotovali tam obilí pro dobytek, dokud neměli výrobu krmiv asi do r. 1975;

Po 1980 plány na vytvoření prádelny pro vysokoškolské koleje při univerzitě, přistavěna šachta výtahu;

Po 1989 krátce sklad stavebnin KOBERO;

2002-2005 v nájmu kovovýroba KLIMASERVIS, později soukromý majitel měl v plánu pizzerii a hernu

2018 odkoupila objekt obec Říčany;



2019 demolice všech objektů v řešeném území.

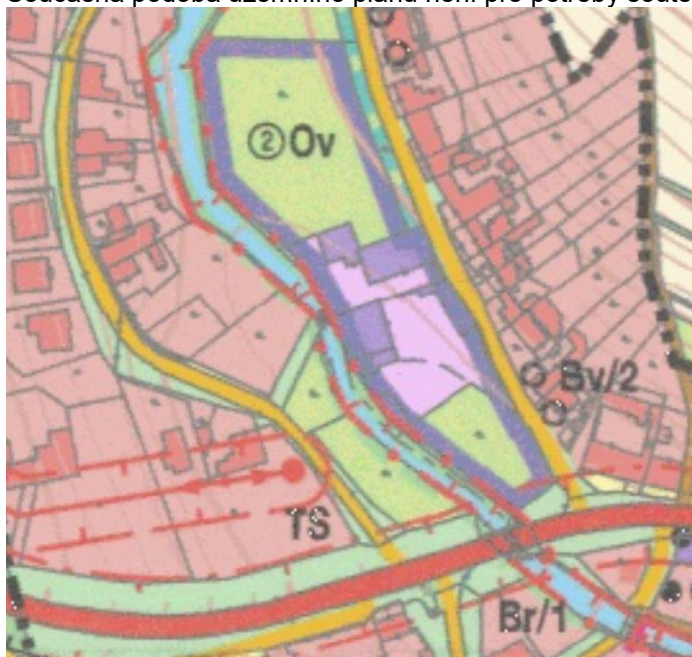
4. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Předmět zadání bude umístěn pouze do řešeného území na pozemcích parc. č.: 856, 855/1, 855/2, 857, 858, 859, 1800/11, 1800/12 a 1800/128 v k. ú. Říčany u Brna, ohraničeného dle podkladu P09 - Řešené území. Jižní cípy pozemků 1800/136 a 1800/124, které přímo navazují na řešené území, ale nejsou v současnosti ve vlastnictví obce, lze s ohledem na zachování celistvosti území v soutěžních návrzích uvažovat jako součást řešeného území.

Na veřejných prostranstvích navazujících na řešené území je možné navrhnout úpravy přispívající k lepšímu začlenění do okolí, tyto úpravy by však neměly podmiňovat realizaci samotného návrhu a jejich řešení rovněž nebude součástí posuzování

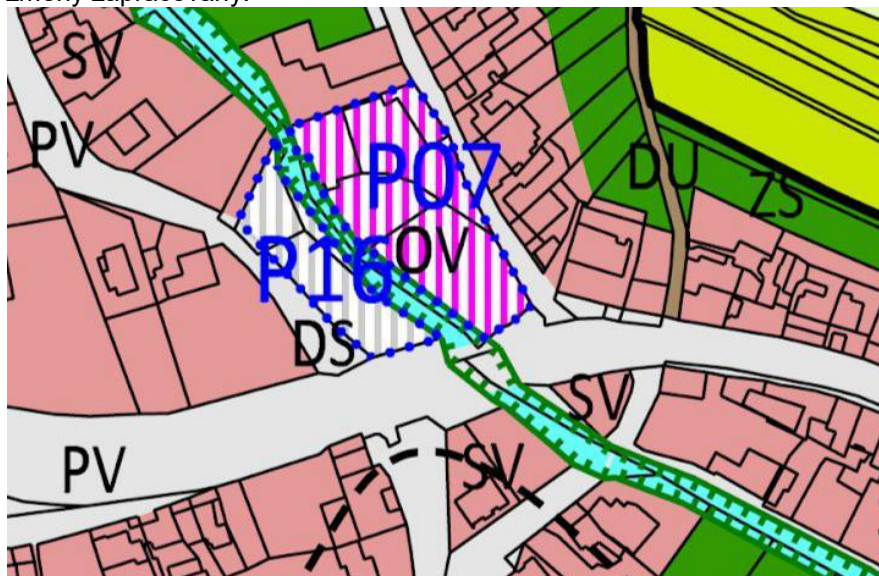
5. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Současná podoba územního plánu není pro potřeby soutěže závazná.



Podrobnější informace zde: <http://www.ricanyubrna.cz/obecni-urad/uzemni-plan/>

Aktuálně probíhá proces schvalování nového územního plánu. Výsledky soutěže mohou být do této změny zapracovány.



| i.č. | Další podmínky pro plochy změn |
|------------|--|
| P07 | <ul style="list-style-type: none"> • prověřit možnost zachování starého mlýna jako památky industriální architektury s novým využitím • zachovat dostatečný odstup zástavby od vodoteče • dopravní obsluhu řešit z ulice za Mlýnem • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn včetně trafostanice • řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení • řešit problematiku dopadu přívalových vod • výšková regulace zástavby: stávající • intenzita využití pozemku: stávající |

| i.č. | Další podmínky pro plochy změn |
|------------|---|
| P16 | <ul style="list-style-type: none"> • zajistit realizaci nové autobusové zastávky s autobusovou točnou a parkovištěm • součástí plochy bude pás izolační zeleně na severní straně vymezené plochy pro odizolování zástavby rodinných domů • řešit podmínky OP nadzemního vedení vn včetně trafostanice • řešit podmínky OP NTL plynovodu |

6. ZADÁNÍ

6.1 Požadavky na urbanistické, architektonické a dispoziční řešení

- Byty budou navrženy univerzální pro jakékoliv cílové skupiny. Aktuální cílovou skupinou jsou:
 - senioři (jednotlivci či páry) s trvalým pobytem v obci Říčany či blízcí příbuzní místních obyvatel, kteří zde aktuálně nežijí. Lidé, kteří musí být částečně soběstační, ale úkony, které si již nezvládnou provádět vlastními silami, jim zajistí rodina a pečovatelská služba.
 - lidé v předdůchodovém věku, kteří v horizontu cca 5 let odejdou do důchodu a budou hledat bydlení, aby uvolnili své stávající nemovitosti pro své potomky.
 - další jednotlivci či páry, samoživitelky atd, kterým je obec ochotna poskytnout na několik let bydlení.
- Koncepce výstavby bude v dlouhodobém horizontu počítat s adaptací na jinou cílovou skupinu nájemníků - uživatelů, případně s možností podporovaného bydlení (byty na půl cesty, chráněné bydlení...)

Byty a zázemí:

- celkový počet bytů min. 25 (závazný požadavek);
- cca 85 % bytů - bezbariérové 1+kk pro 1-2 osoby (cca 25 – 32 m²);
- cca 15 % bytů - bezbariérové 2+kk;
- všechny byty určeny pro trvalé bydlení;
- všechny byty samostatně přístupné bez ohledu na pečovatelskou službu;
- společná kolárna a kočárkárna;
- skladovací kóje pro byty;
- místo pro odpad.

Zázemí pro terénní pečovatelskou službu:

- objekt bude sloužit jako zázemí pro pečovatelky, které však budou působit i mimo objekt. Předpokládaný poměr klientů v novém domě a mimo objekt může být cca 50/50 %. Provozní doba cca od 7 do 20 hodin;
- celkový odhadovaný počet pečovatelek je do 20 osob (2 směny), pro které je nutné vytvořit samostatné zázemí (WC, denní místnost, kanceláře, kuchyňka, šatna, sprcha, jednací místnost, prádelna, sklad);

- místnost pro individuální péči, terapii či rehabilitaci (prostor ,kde se může lékař, terapeut či ošetřovatel, setkat s klientem);
- ambulantní koupelna pro imobilní a bariatrické klienty;
- sklad ošetřovatelských potřeb a pomůcek (polohovací lůžka, toaletní křesla, mycí pomůcky, zvedák, chodítka - rozměrné věci) – cca 20 m², s dobrým přístupem zvenčí;
- recepce se zázemím, která bude sloužit provozu peč. služby, ale i např. k půjčování klíčů od dalších provozů (sauna...). Umístění ideálně poblíž společenské místnosti a kanceláří PS;
- prádelna se sušárnou;
- samostatné kanceláře pro sociálního pracovníka a vedoucí pečovatelské služby, kancelář sociálního pracovníka propojena s denní místností pečovatelek;
- plnohodnotné zázemí pro úklid celé budovy/ budov;
- 5 parkovacích stání pro služební vozidla (z toho jedno pro sanitní vozidlo), místa pro parkování kol a skútrů.

Další provozy (objekty):

- společenská místnost umožňující setkávání seniorů, pořádání přednášek, uspořádání oslavy narozenin, může současně sloužit jako jídelna. Součástí by měl být dětský koutek pro děti návštěv seniorů;
- podle možností menší společenská místnost (tělocvična, herna - např. jóga pro 10 osob, zkušebna hudby apod.)
- ke společenské místnosti musí být přípravná/výdejna stravy pro cca 50 osob;
- sklad nábytku ke společenské místnosti;
- dle možností i ordinace pro jednoho praktického lékaře vč. nezbytného zázemí;
- výuková místnost, učebna pro cca 15 osob;
- vytvoření minimálně dvou nájemních prostorů za účelem provozu např. obchodu s potravinami či léků (nebo kadeřnictví, pedikúra, masáže apod.);
- pronajímatelný prostor pro malou kavárnu či čajovnu doplňující nabídku služeb pro celou obec;
- zázemí či byt pro správce areálu;
- dílna a sklad údržby;
- univerzální (chráněná) dílna pro možné zaměstnávání např. osob se zdravotním postižením nebo omezením, do budoucna možnost denního centra. Předpokládá se prostor s pevnými stoly a regály, kde bude možné uspořádat např. řezbářský či výtvarný kroužek pro cca 10 osob. Prostor může být i v suterénu, ideálně s vazbou na zázemí údržby. Dílna bude sloužit i seniorům, kteří zde mohou smysluplně trávit svůj volný čas a předat své zkušenosti a umění druhým.;
- veřejná sauna;
- nezbytné sociální zařízení pro veřejnost.

6.2 Požadavky na investiční a provozní náklady

Zadavatel předpokládá investiční náklady na realizaci ve výši 50 milionů Kč bez DPH.

6.3 Požadavky na řešení veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury

- součástí návrhu by mělo být řešení nutných potřeb v bezprostředním okolí, zejména ve smyslu návazností (autobusová zastávka, pěší stezka, parkování, zeleň);

- celý areál bude otevřený, průchozí pro veřejnost, obyvatelé by neměli být izolováni, zadavatel předpokládá vytvoření lokálního centra obce;
- parkování pro pečovatelskou službu;
- parkování pro obyvatele (uživatele);
- nutno předpokládat, že obec v budoucnu zřídí podélné parkovací stání pro obyvatele rodinných domů v ulici Za Mlýnem, která přiléhá k řešenému území;
- autobusová zastávka – zadavatel předpokládá zřízení autobusové zastávky buď přímo v řešeném území nebo v návaznosti na něj. Zastávka bude sloužit nejen k obsluze Komunitního centra Říčanský mlýn, ale i pro celou západní část obce Říčany. Zastávka bude řešena s ohledem na páteřní komunikaci II.třídy = II/602. Terminál autobusové dopravy se nachází v centru obce Říčany, což znamená, že v okolí řešeného území se autobusové linky nepotkávají. Je proto možné například uvažovat v řešeném území obousměrnou zastávku pro jeden autobus (forma „závleku“) nebo navrhnout jiné řešení mimo řešené území;
- zachování a doplnění stávající zeleně;
- prostor pro setkání venku, pro pořádání menší venkovní akce pro veřejnost;
- stezka kolem potoka ústící pod mostek pod komunikací II/602;
- rozšíření a statické zajištění komunikace v ulici Za Mlýnem;
- navržení prvku pro paměť místa (řešené území je prostor bývalého mlýna, důležité místo pro historický obraz obce).

Napojení na technickou infrastrukturu

- v areálu se nachází trafostanice EON, kterou je nutno v rámci návrhu přemístit do jiné polohy v řešeném území. Trafostanice bude v kioskovém provedení;
- v ulici Za Mlýnem se nachází veřejný řád vodovodu, splaškové kanalizace, plynu, kabelové televize a CETIN;
- na pozemku parc. č. 856 se nachází studna v neznámém technickém stavu.

6.4 Etapizace výstavby

- zadavatel předpokládá v 1. etapě vybudování zázemí pro pečovatelskou službu a 25 bytových jednotek, další bytové jednotky ve 2. a dalších etapách;
- pro většinu obyvatel je nyní aktuální vyřešení autobusové zastávky a propojení stezky po komunikaci II/602. Tyto dvě priority nelze odložit až na závěr výstavby.

6.5 Technická omezení

- blízkost domu č.p. 256. - zadavatel doporučuje řešit soutěžní návrh v souladu s ustanovením §11 až §14 vyhl. 268/2009 Sb O všeobecných technických požadavcích na stavby, a to s ohledem na vliv navrhované stavby na stávající zástavbu;
- výškové umístění komunikace v ulici Za Mlýnem;
- trafostanice;
- vodní tok;
- hluk z komunikace II/602.