

Výzva k účasti v 2. fázi soutěže

Vážení soutěžící,

dovolte mi vám pogratulovat k postupu do 2. fáze soutěže „Nová čtvrť pro Baťovské město Zruč“!

Porota na svém hodnotícím zasedání shledala vaše návrhy – označené pro účely hodnocení čísla 1, 5, 10, 11, 14 – jako návrhy s největším potenciálem. Pro jejich další dopracování vydala doporučení, která naleznete dále v tomto dokumentu. Spolu s doporučeními porota rovněž zpřesnila soutěžní podmínky, zejména požadavky na rozsah odevzdání.

Váš návrh byl hodnocen pod číslem XX.

Způsob odevzdání – elektronicky a v listinné podobě – se nemění od toho, jak je uvedeno v soutěžních podmínkách. Lhůta pro odevzdání soutěžních návrhů se mění a nově je stanovena na **29. 5. 2026, 14:00.**

S pozdravem

Igor Kovačević
sekretář soutěže

Komentář a doporučení poroty

Jury comment and recommendation

Na základě vyhodnocení všech předložených návrhů se porota shodla na následujících **doporučeních určených všem účastníkům 2. fáze soutěže**:

Porota vyzývá všechny finalisty, aby se v rámci druhé fáze, mimo témata popsaná v individuálních komentářích, zamysleli nad těmito tématy:

1. Koncept, principy a regulace

- Jaké jsou nejzásadnější principy návrhu?
- Kde je „centrum“ nové čtvrtě?
- Jaká jsou hlavní místa, která tvoří identitu nové čtvrtě?
- Jakým způsobem navržená koncepce navazuje na baťovskou historii města?
- Jaké kvality se mají ve Vašem pojetí a jakým způsobem propsat do regulativů územní studie tak, aby zajistily dlouhodobý kvalitní vývoj?
- Do jakého detailu musí být kvality definovány? Kde jsou naopak ponechány flexibility pro další fáze vývoje?

2. Veřejná prostranství

- Jaký je cílový charakter a adekvátní rozloha veřejných prostranství – zvláště v kontextu jejich budoucí údržby? Doporučujeme minimalizovat plochy náročné na údržbu ve správě města, případně jejich rozsah dobře odůvodnit; preferována jsou řešení s vyšším podílem soukromé zeleně nebo ekonomicky udržitelných forem správy (např. využití principů blízkých zemědělskému hospodaření);
- Jaký je postoj k centru podél ulice 1. Máje v kontextu majetkových vztahů?
- Jaká je role Zručského dvora a souvisejícího veřejného prostoru v kontextu návrhu?
- Věnujte pozornost nástupnímu bodu ke sportovišti a zaměřte se na jeho kultivaci a zkvalitnění veřejného prostoru. Důležité je i zajištění dostatečných parkovacích kapacit. Zároveň město uvítá, pokud sportoviště bude doplněno o případné ubytovací zařízení;
- Nabídněte koncepci hospodaření s dešťovou vodou a její promítnutí do veřejného prostoru. Systém by měl být provázán s celkovým krajinářským řešením a využívat přednostně přírodě - blízká řešení.

3. Širší vztahy a vazby v území

- Je žádoucí posílit napojení na Zručský dvůr; toto propojení by mělo fungovat nezávisle na případném odstranění či transformaci stávajících obchodních objektů;
- V bezprostředním okolí objektu Adélka v ulici Na Pohoří bude docházet k revitalizaci a zpevnění veřejných ploch. Dokončení úpravy je avizováno na září 2026. V návrhu by tento záměr měl být především v prvních etapách integrován. V pozdějších etapách je možné k tomuto prostoru dle potřeby přistupovat kreativněji;
- Dotčené území by mělo být do druhé fáze soutěže rozšířeno o předpolí sportovní haly a zelenou plochu mezi ulicemi Okružní a 5. května, severně od dětského hřiště. Plochy dotčeného území je třeba řešit pouze na koncepční rovině;
- Je žádoucí posílit vazby na okolní krajinu, zejména směrem k severní hraně území, vyjádřit se k roli navazujících zemědělských ploch a nabídnout názor na jejich

- případné začlenění v rámci budoucího rozvoje (i přesto, že zástavbu aktuálně územní plán neumožňuje). Formulovat jasný názor na vztah zástavby a krajiny;
- Doporučujeme prověřit a posílit propojení se zámeckým parkem z jeho severní strany;
 - Jak bude nově zastavěný svah působit v krajině? Má vlastní charakter, nebo splývá s okolím? Návrh by měl prověřit dálkové pohledy na lokalitu a sousedící zámek z protilehlého návrší. (Zákres do fotografie – *ZNS-Fotografie pro zákres-photo for overlay*)

4. Doprava a mobilita

- Vyjasněte navržené principy dopravního řešení (dopravní obsluha, doprava v klidu), zejména s ohledem na očekávané potřeby obyvatel, specifickou topografii území a etapizaci rozvoje;
- Návrhy by měly podpořit pěší napojení navazujících lokalit přes řešené území (pěší napojení na školu, školku, autobusovou zastávku a obchody z lokalit rodinných domů na severu a severovýchodě města);
- Doporučujeme zamyslet se nad celkovou dostupností linkových autobusů v rámci lokality, včetně severní části řešeného území;
- Věnujte obzvlášť pozornost vazbě mezi autobusovou zastávku a školou, aby umožňovala bezpečný pohyb dětí. Zároveň by mělo být zajištěno bezpečné výstupové místo pro děti, které rodiče dováží do školy autem;
- Zamyslete se nad řešením vedoucím ke zklidnění a minimalizaci provozu v ulici Na Pohoří s cílem posílení bezpečnosti;
- Prokažte funkční dopravní obsluhu území, a to jak pro motorovou, tak bezmotorovou dopravu, zejména s ohledem na normové sklony komunikací;
- Doložte koncepci a způsob parkování včetně bilance v rámci celého řešeného území;
- Návrh by měl zajistit navýšení parkovací kapacity pro stávající panelové domy v ulici Na Pohoří o minimálně 46 parkovacích míst. Tím by se uvolnily kapacity pro parkování u sportovní haly pro její návštěvníky (16 míst). Cílem je i odstranit auta, která parkují vodorovně u chodníku vedoucího kolem MŠ, ZŠ a sportovní haly (cca 30 aut) - v ulici nezbývá prostor pro obousměrný provoz a auta vytvářejí nebezpečnou clonu pro přechod osob na druhou stranu ulice.

5. Etapizace a realizovatelnost

- Návrh by měl obsahovat promyšlenou strategii etapizace, včetně definování iniciačního bodu výstavby (primárně ve stavební ale případně i v jiné rovině);
- Doporučujeme stanovit přiměřené měřítko a kapacitu prvního realizačního celku;
- S etapizací bude provázaná i koncepce hospodaření s dešťovou vodou. Prokažte funkčnost v této souvislosti;
- Město preferuje řešení, která nevyvolávají přeložky inženýrských sítí v první etapě výstavby. Výhledové etapy již mohou s přeložkami uměřeně pracovat;
- Bilanční čísla návrhu vyplňte do předlohy upravené Tabulky bilancí (*ZNS-P.09-Tabulka bilancí-2F-balance sheet-2Ph*). Doloženy budou základní kapacitní a bilanční údaje jak celkového řešeného území, tak prvního realizačního celku. Plocha řešeného území odpovídá ploše parcele č. 2335/139, tj. 118 730 m².

Doporučení pro návrh č. 1

Porota doporučuje postup návrhu do 2. fáze urbanistické soutěže, protože si váží jeho citlivého přístupu a zacházení s topografií. Organizace podél výškových čar a sítí cest a cestíček působí přirozeně a nabízí kvalitní základ pro další rozpracování.

- Dimenze zeleného pásu musí být kriticky zvážena: zelený prostor v území není ani centrem Baťovského města, ani náměstím v historickém jádru. Jaká je jeho adekvátní dimenze, umístění a charakter? Doporučujeme zvážit redukci centrálního parku;
- Navržená hustota zástavby se zdá být poddimenzována vzhledem k potenciálu centrální lokality města a měla by být zvážena;
- Zaměřte se na posílení vztahu mezi řešeným územím a Zručským dvorem;
- Zaměřte se na posílení vztahu ke Zručskému dvoru / ulici 1. Máje bez nutnosti přestavby stávajících objektů;
- Věnujte pozornost nástupnímu bodu ZŠ a možnost jeho zkvalitnění v návaznosti na nově navrženou zástavbu.

Doporučení pro návrh č. 5

Porota doporučuje postup návrhu do 2. fáze urbanistické soutěže, protože si váží jeho navázání na centrální prostor Baťovského města a využití veřejného prostoru jako spojujícího prvku. Oceňuje též návaznost na krajinu podél severní hrany území. Návrh poskytuje kvalitní základ pro další rozpracování.

- Geometrie rastru ulic by měla být zvážena či verifikována v kontextu topografie;
- Definice a podoba prostoru „U Sadu“ v kontextu významu místa jako budoucího těžiště území v tuto chvíli není dostatečně přesvědčivá;
- Řada objemů hned severně za obchodními domy není přesvědčivá;
- Doporučujeme zvážit grafické znázornění soukromých vnitrobloků, které díky zvolené barvě evokují zpevněné plochy;
- Věnujte pozornost řešení propojení se zámeckým parkem (zejména s ohledem na výškové poměry v území);
- Umístění objektu s parkingem v těsné blízkosti ZŠ se jeví jako nevhodné. Doporučujeme zvážit nebo případně odůvodnit toto řešení a prokázat, jakým způsobem zkvalitňujete nástupní bod ZŠ a sportoviště;
- Přehodnoťte umístění sportovních hřišť v severovýchodním cípu území. Spíše zvažte dlouhodobý rozvoj stávajících sportovišť.

Doporučení pro návrh č. 10

Porota doporučuje postup návrhu do 2. fáze urbanistické soutěže, protože oceňuje jeho reakci na morfologii a snahu o bezbariérové řešení komunikační sítě včetně neformálních pěších cest a přístup k organičnosti struktury. Dále si cení citlivé práce s veřejným prostorem. Návrh poskytuje kvalitní základ pro další rozpracování.

- Doporučujeme přehodnotit a výrazně zčistit strukturu zástavby, veřejných a uličních prostranství a celkové urbanistické kompozice, která v návrhu není jasně formulovaná. Dopracovaný návrh by měl nabídnout racionální, čitelně komponovanou figuru, která by pro budoucí rozvoj robustním způsobem zajišťovala kvalitu prostředí;
- Princip uspořádání typologií v území není zřejmý i z hlediska topografie. Zvažte úpravu typologie jednotlivých částí území s ohledem na orientaci, topografii a morfologii. Zvažte funkčnost objektů, které jsou postaveny kolmo ke svahu a vztah mezi budovami a veřejnými prostranství;
- Místa, na která odkazuje název návrhu, aktivují pouze poměrně malou část řešeného území. Doporučujeme zvážit.

- Porota se pozastavuje nad kruhovou komunikací v centru nové čtvrti. Způsob vedení obslužné komunikace je diskutabilní – doporučujeme zvážit či jasně obhájit;
- Poskytněte jasné vymezení veřejného prostranství a stavebních bloků.

Doporučení pro návrh č. 11

Porota doporučuje postup návrhu do 2. fáze urbanistické soutěže, protože oceňuje vhodně zvolené měřítko a robustnost konceptu zástavby, které nabízí kvalitní základ pro další rozpracování.

- Porota nedůvěřuje založení nového (plnohodnotného) jádra vybavenosti při náměstí Na Kopečku. Doporučujeme toto rozhodnutí přehodnotit, s tím, že nadále může fungovat jako kvalitní nástupní bod ke sportovní vybavenosti, do krajiny a jako místo setkávání;
- Zaměřte se na vylepšení propojení území na Zručský dvůr;
- Porota se pozastavuje nad překvapivě velkou rozlohou centrálního zeleného prostoru.

Doporučení pro návrh č. 14

Porota doporučuje postup návrhu do 2. fáze urbanistické soutěže; přestože si váží koncepční síly návrhu, vidí ve druhé fázi velkou výzvu: rozpracovat návrh takovým způsobem, aby byl realistický a přitom neztratil své stávající kvality.

- Koncepce parkování je vnímána jako silná myšlenka návrhu. Je však třeba upravit hrany zástavby tak, aby lépe komunikovaly s okolím. Je centralizované parkování podél os opravdu realistické z pohledu všedního života ve Zručí?
- Doporučujeme dopracovat urbanistické začlenění do kontextu a prokázat realistické promítnutí návrhu v území. Prezentace návrhu se soustředí na řešené území a málo ilustruje rozvahy nad návazností k okolí: na nové centrum podél ulice 1. máje a na okolní krajinu.
- Doporučujeme rozpracovat prostupnost území, hierarchii a charakter komunikací a jasně artikulovat vztah mezi veřejným a soukromým prostorem. Jak bude fungovat identifikace budoucích obyvatel se svým prostředím? Jak se budou orientovat? Nabídne návrh obyvatelům přívětivá pobytová prostranství?
- Severní část území je v současné podobě řešena velmi schematicky. Doporučujeme její dopracování;
- Prověřte přechod do krajiny při severní hraně území a celkovou koncepci rozvoje navazujících ploch;
- Zamyslete se alespoň koncepčně nad budoucím rozvojem území obchodní zóny v ulici 1. máje a znázorněte možné řešení;
- Jakou flexibilitu nabízí princip návrhu pro další rozvoj zástavby? Do jaké míry je paleta typologií limitována?

14. Soutěžní návrh – 2. fáze

14.1 Požadavky na soutěžní návrh

14.1.1 Závazné požadavky

Závaznými požadavky jsou:

- Včasné odevzdání soutěžního návrhu;
 - Anonymita soutěžního návrhu popsáná v soutěžních podmínkách.
- Jejich nesplnění povede k vyřazení z hodnocení porotou a k vyloučení ze soutěže.

14.1.2 Doporučené požadavky

Požadavky neuvedené v předchozím bodě jsou stanoveny jako doporučující a jejich nedodržení není důvodem k vyřazení návrhu z posuzování a k vyloučení účastníka ze soutěže.

Důrazně doporučujeme, aby byl návrh odevzdán kompletní, rozsahem i obsahem, jak je definováno v této výzvě. Nekompletnost nebude důvodem pro vyloučení účastníka ze soutěže, významně ale ztíží porotě možnost srovnání a hodnocení návrhu a tedy i šanci na úspěch účastníka v soutěži.

14.2 Části soutěžního návrhu:

- Hlavní prezentace – Panely
- Bližší popis – Sešit
- Tabulka bilancí
- Identifikační údaje
- Nezávazná nabídková cena

14.3 Hlavní prezentace – Panely

14.3.1 Uspořádání

Prezentace bude uspořádána na 3 panelech formátu B1 na výšku. Na každém panelu v pravém dolním rohu ponechte místo o reálné velikosti 3 x 3 cm, do kterého vepište číslo přiřazeného vašemu návrhu. Při dolní straně panelu bude uveden název soutěže „NOVÁ ČTVRT PRO BAŤOVSKÉ MĚSTO ZRUČ – 2. FÁZE“.

14.3.2 Forma odevzdání

Panely budou odevzdány fyzicky i elektronicky – stejně jako v 1. fázi – v listinné podobě vytištěné a podlepené lehkou deskou pro výstavní účely (kapa deskou), v elektronické podobě pomocí elektronického nástroje jako JPG soubory s rozlišením alespoň 150 dpi. V případě rozporu mezi fyzickou a elektronickou podobou má přednost vždy fyzická podoba návrhu.

14.3.3 Doporučený obsah hlavní prezentace

- Situace 1:1000 – hlavní výkres – znázorňující koncept a řešení urbanistické struktury, zeleně, veřejného prostranství a pohybu v něm i v širším území, (vstupy, vjezdy, osy, povrchy);
- Plán zobrazující řešené území v kontextu celého města a jeho zapojení do širších krajinných, funkčních a infrastrukturních vazeb;
- Schwarzplan zobrazující začlenění území do struktury zástavby Zruči;
- Minimálně 2 řezy územím nutné pro pochopení topografie a navrhované podlažnosti;
- Schémata vysvětlující koncepční řešení:
 - Urbanismu a krajinných vazeb;
 - Etapizace;
 - Veřejných a komunitních míst;
 - Občanské vybavenosti;

Typologie;

Dopravy a pohybu v území (pěší, cyklo, MHD, auto, odpadové hospodářství);

Modrozelené infrastruktury;

- Detail (situace a řez) hlavního veřejného prostoru 1:250;
- Zákres do panoramatu města (do dodané fotografie);
- Náhledové perspektivní zobrazení řešeného území v kontextu okolních struktur;
- Minimálně 2 perspektivní zobrazení z pohledu chodce, ilustrující cílový charakter území.

14.4 Bližší popis – Sešit

14.4.1 Uspořádání

Popis bude uspořádán v sešitu formátu A3 na šířku.

Na titulní straně v pravém dolním rohu ponechte místo o reálné velikosti 3 x 3 cm, do kterého vepíšete číslo vašeho návrhu. Na titulní straně bude uveden název soutěže „NOVÁ ČTVRŤ PRO BAŤOVSKÉ MĚSTO ZRUČ – 2. FÁZE“.

14.4.2 Forma odevzdání

Sešit soutěžního návrhu bude odevzdán fyzicky i elektronicky – stejně jako v 1. fázi – v listinné podobě vytištěný a svázaný v 1 kopii, v elektronické podobě pomocí elektronického nástroje jako PDF soubor s rozlišením alespoň 150 dpi.

14.4.3 Doporučený obsah

- Titulní strana;
- Anotace návrhu v rozsahu cca 1000 znaků včetně mezer;
- Schwarzplan;
- Popis hlavní koncepční myšlenky;
- Popis krajinářského a urbanistického řešení – včetně vazeb na okolí;
- Popis typologického řešení;
- Popis dopravního, obslužného a provozního řešení
- Popis řešení modrozelené infrastruktury;
- Popis konceptu údržby veřejných, zejména zelených ploch;
- Popis etapizace;
- Vyplněné tabulky bilancí– viz vzor vydaný jako podklad pro 2. fázi soutěže – *ZNS-P.09-Tabulka bilancí-2F-balance sheet-2Ph.xls*.
- Bližší popis návrhu není limitován na formu textu, doporučuje se jej doplnit schématy, skicami a dalšími vysvětlujícími výstupy, díky kterým účastník co nejlépe přiblíží principy svého návrhu porotě.

14.5 Tabulka bilancí

Vyplněný vzor *ZNS-P.09-Tabulka bilancí-2F-balance sheet-2Ph.xls* bude odevzdán elektronicky jako jeden soubor formátu xls. V listinné podobě je součástí Sešitu.

14.6 Identifikační údaje

Vyplněný vzor PP.01 bude odevzdán fyzicky i elektronicky. V elektronické podobě jako jeden soubor formátu pdf. V listinné podobě v obálce spolu s dalšími částmi fyzického odevzdání v jednom balíku. Dokument nebude předložen porotě.

V 2. fázi slouží zejména k rychlé identifikaci a spojení fyzické a elektronické podoby návrhu.

14.7 Nezávazná nabídková cena

Cena bude odevzdána pouze elektronicky jako jeden soubor formátu XLS – vyplněný (aktualizovaný) vzor PP.04.

14.8 Závazné podmínky anonymity soutěžního návrhu

Návrhy budou porotě prezentovány anonymně stejně jako v 1. fázi.

Přehled všech odevzdávaných částí soutěžního návrhů v 2. fázi soutěže

		elektronicky	fyzicky
Panely počet 3 formát B1	Hlavní prezentace pro porotu a později i pro veřejnost – komunikuje co nejjasněji myšlenky konceptu a návrhu	ANO jako JPG	ANO na kapa deskách
Sešit formát A3	Bližší popis – přibližuje porotě návrh komplexně a hlouběji, dokládá schémata, výpočty, argumentaci a popis návrhu, pro který na panelech není prostor	ANO jako PDF	ANO V 1 kopii
P.09 Tabulka bilancí	Přehled základních číselných údajů o návrhu	ANO – jako XLS	ANO jako součást sešitu
PP.01 Identifikační údaje	Slouží ke snadnějšímu párování fyzického a elektronického odevzdání.	ANO jako PDF	ANO
PP.04 Nezávazná cenová nabídka	Nezávazné a orientační nacenění následné zakázky	ANO – jako XLS	NE