



DŮM MĚSTSKÝCH SLUŽEB PELHŘIMOV

ZADÁNÍ SOUTĚŽE

Obsah

1.	Úvodní slovo.....	3
2.	Předmět soutěže.....	4
3.	Vymezení řešeného území	5
	Projektová část – OD Vysočina a navazující veřejná prostranství.....	6
	Ideová část – Městské dvory, přístavba OD Vysočina a proluky v ulicích Solní a Dr. Tyrše	6
4.	Východiska pro návrh	7
5.	Projektová část	12
	Témata	12
	1. Prostorová synergie, variabilita a sdílené sály	12
	2. Komerční funkce.....	12
	3. Veřejná prostranství	13
	4. Udržitelná řešení a energetická efektivita budov	14
	5. Soulad s požadavky na navrhování v městské památkové rezervaci a jejím ochranném pásmu	15
	6. Dopravní obsluha a parkování	15
	Stavební program	16
	Charita	17
	Organizace komunitních služeb.....	22
	ZUŠ	26
	Multifunkční pronájemné jednotky.....	28
	Prostory pro komerční pronájem v parteru	29
6.	Ideová část	30
	Přístavba.....	30
	Městské dvory.....	30
	Proluka Solní a Dr. Tyrše.....	31
7.	Etapizace a prioritizace	32
8.	Podklady soutěže.....	33

1. Úvodní slovo

Město Pelhřimov

Řešené území je dlouhodobě předmětem zájmu města Pelhřimova. Město zde vlastní pozemky tvořící významný urbanistický celek navazující na historické jádro a městský park „Děkanská zahrada“, který v příštím roce projde komplexní revitalizací.

Lokalita byla v minulosti výrazně ovlivněna rozsáhlými asanačními zásahy, které zásadně proměnily původní strukturu zástavby i charakter veřejných prostranství. Došlo k reorganizaci prostorových vazeb, změnám v uspořádání a zániku původních vodních toků.

V minulém roce se městu podařilo získat do vlastnictví také budovu Obchodního domu Vysočina, postavenou na přelomu 80. a 90. let. Jeho plánovaná adaptace a nové funkční využití rozšíří nabídku služeb pro obyvatele centra města. V kombinaci s rozvojem bytové funkce může tento krok významně přispět ke zmírnění trendu vyliďování historického jádra.

Záměr představuje klíčový krok v rozvoji městského centra a jeho oživení. Město Pelhřimov proto vyhlašuje otevřenou architektonicko-urbanistickou soutěž, jejímž cílem je nalézt kvalitní a udržitelné řešení pro tuto strategickou lokalitu.

Zveme tímto odbornou veřejnost, architekty, urbanisty i multidisciplinární týmy k účasti na soutěži. Věříme, že společným úsilím vznikne návrh, který bude respektovat historický kontext, reagovat na současné potřeby obyvatel a přispěje k dlouhodobé atraktivitě centra města.



Letecký pohled na Dům městských služeb.

2. Předmět soutěže

Soutěž má dvě části – projektovou a ideovou. Tyto dvě části budou hodnoceny samostatně – cílem bude vybrat návrh, který nejlépe řeší projektovou část a návrh, který nejlépe řeší ideovou část. Může jít o návrh jednoho účastníka nebo o dva různé návrhy dvou účastnických týmů.

Předmětem projektové části soutěže je návrh rekonstrukce bývalého obchodního domu Vysočina (dále jen OD Vysočina) a navazujících veřejných prostranství. Cílem rekonstrukce je přetvořit bývalý OD Vysočina na městský dům obchodu a služeb. V rámci návrhu by měly být zohledněny soudobé standardy pro navrhování polyfunkčních veřejných budov, především se jedná o standardy provozní, společenské, environmentální, estetické a požadavky památkové péče na výstavbu v ochranném pásmu městské památkové rezervace. OD Vysočina a navazující veřejná prostranství by měly být živým, přívětivým a aktivním místem v centru města Pelhřimov.



Předmětem ideové části soutěže je návrh urbanistického řešení lokality městské dvory, dostavby proluk v ulicích Solní a Dr. Tyrše a hmotový návrh rezidenční přístavby OD Vysočina. Cílem je navrhnout prostorové a funkční řešení výstavby a základní koncepci okolních veřejných prostranství v rámci definovaného řešeného území.



Obrázek 1 Pohled na OD Vysočina ze Solní ulice



Obrázek 2 Pohled do jižní části městských dvorů, zdroj: 4ct, 2024

3. Vymezení řešeného území



Obrázek 3 Vymezení řešeného území projektové a ideové části soutěže, zdroj: 4ct, 2025

projektová část

ideová část

- 1 OD Vysočina
- 2 Charita
- 3 sezónní umístění městské tržnice
- 4 bývalá kovárna, dnes garáže
- 5 sklady
- 6 sklady
- 7 garáže
- 8 pedagogicko-psychologická poradna
- 9 dům v soukromém vlastnictví
- 10 proluka Solní
- 11 proluka Dr. Tyrše

Projektová část – OD Vysočina a navazující veřejná prostranství

Projektová část soutěže je území vymezené ulicemi Hrnčířská, Školní a Solní. Zahrnuje objekt bývalého obchodního domu Vysočina a přímo navazující veřejná prostranství. Území se nachází vně městské památkové rezervace (MPR), ale v jejím ochranném pásmu, kterou dnes vymezuje linie někdejšího opevnění (osa ulice Solní).

OD Vysočina byl postaven v roce 1989 jako jedna z posledních rozsáhlých staveb pozdního socialismu v Pelhřimově. Jeho výstavbě předcházelo odstranění celého městského bloku mezi ulicemi Hrnčířská a Solní, tvořeného více než dvaceti historickými objekty. Zanikla rovněž ulička Belka, která spojovala dnešní Hrnčířskou a Školní ulici a umožňovala průchod podél zadních traktů městské zástavby. Tyto zásahy jsou dodnes vnímány jako výrazné narušení historické urbanistické struktury města.

Samotná stavba obchodního domu se svou měřítkově naddimenzovanou hmotou a architektonickým výrazem vymyká charakteru okolní zástavby. Po demolici původních domů nebyla městská struktura rehabilitována, čímž zde vznikl izolovaný solitér uprostřed volného prostoru. Nezastavěná okolní prostranství se postupně proměnily v parkoviště. Hlavní vstup do objektu je orientován do ulice Solní, vedlejší vstup z parkovací platformy u ulice Hrnčířská. Součástí objektu jsou parkovací plochy – vnitřní garáže a venkovní stání na severní terase. Vjezd do garáží v 1. NP se nachází v ulici Solní, zásobování probíhá z Hrnčířské ulice.

Samotný objekt je dvoupatrový železobetonový skelet s nadstavbou, ve které jsou umístěny technologie domu. Fasáda budovy disponuje minimem prosklených ploch; spolu s hlubokou dispozicí to znemožňuje dostatečné prosvětlení a oslunění interiéru, a tím i jeho plnohodnotné využití pro pracovní či pobytové funkce.

V současnosti je celý objekt pronajatý. V přízemí je drogerie, bar s kavárnou a město jedná s dalším zájemcem o část přízemních prostorů – provozovatelem posilovny. První podlaží slouží jako depozitář pro Kraj Vysočina. Město plánuje pronajímat přízemní jednotky stávajícím nájemcům i po rekonstrukci objektu.

Obchodní dům Vysočina není památkově chráněn.

Ideová část – Městské dvory, přístavba OD Vysočina a proluky v ulicích Solní a Dr. Tyrše

Ideová část soutěže zahrnuje lokalitu tzv. městských dvorů, část ulice Solní a dvě proluky – v ulicích ulic Solní a Dr. Tyrše. Proluka v ulici Solní se nachází v městské památkové rezervaci, ostatní části území spadají do jejího ochranného pásma. Součástí ideové části je návrh rezidenční přístavby OD Vysočina.

Městské dvory představují pozůstatek historicky rostlé městské struktury, doložený již na mapách stabilního katastru z roku 1870. Zástavba na p. č. 498/1 v ulici Solní odpovídá půdorysu původních domů, stejně jako řada garáží a objekt bývalé kovárny na parcele č. 494. Vstup do jižního dvora byl historicky situován blíže ke kostelu sv. Bartoloměje. V místě dnešního sídla Charity a jejího parkoviště se nacházela zeleň – pravděpodobně součást Děkanéské zahrady – která je patrná ještě na leteckých snímcích z 50. let.

V současnosti jsou městské dvory tvořeny dvěma nepropojenými částmi. V severní části sídlí Charita Pelhřimov a sezónně zde funguje městská venkovní tržnice. Jižní část je využívána jako zázemí technických služeb města s garážemi a sklady, do dvora je situován vstup do pedagogicko-psychologické poradny. Pozemky řešeného území v městských dvorech vlastní město Pelhřimov, kromě parcely č. 498/1 ve vlastnictví soukromé osoby. Tato parcela je součástí řešeného území. Na přilehlou Děkanéskou zahradu byla zpracována studie krajinářských úprav, která počítá s budoucím propojením na městské dvory. Studie je jedním z podkladů soutěže.

Na místě dnešní proluky v ulici Solní stál od konce 17. století pivovar. Objekt byl situován u městských hradeb, částečně zasahoval do parkánu i příkopu. Ve druhé polovině 19. století byl nahrazen novou budovou, která však byla zbořena při výstavbě OD Vysočina. Území nebylo nikdy znovu zastavěno a postupně se proměnilo v parkoviště. V místě parkoviště historicky probíhalo opevnění města. Tato plocha je součástí městské památkové rezervace. Na její úpravu byla vypracována projektová dokumentace, která je jedním z podkladů soutěže.

Proluka na ulici Dr. Tyrše vznikla v souvislosti s asanací domu kvůli novému vedení silnice po výstavbě OD Vysočina. Ani tato parcela nebyla nově zastavěna a postupně se adaptovala na parkovací plochu.

Ulice Dr. Tyrše a Solní jsou dnes jednosměrné městské komunikace s dlážděným povrchem a relativně úzkými chodníky.

4. Východiska pro návrh

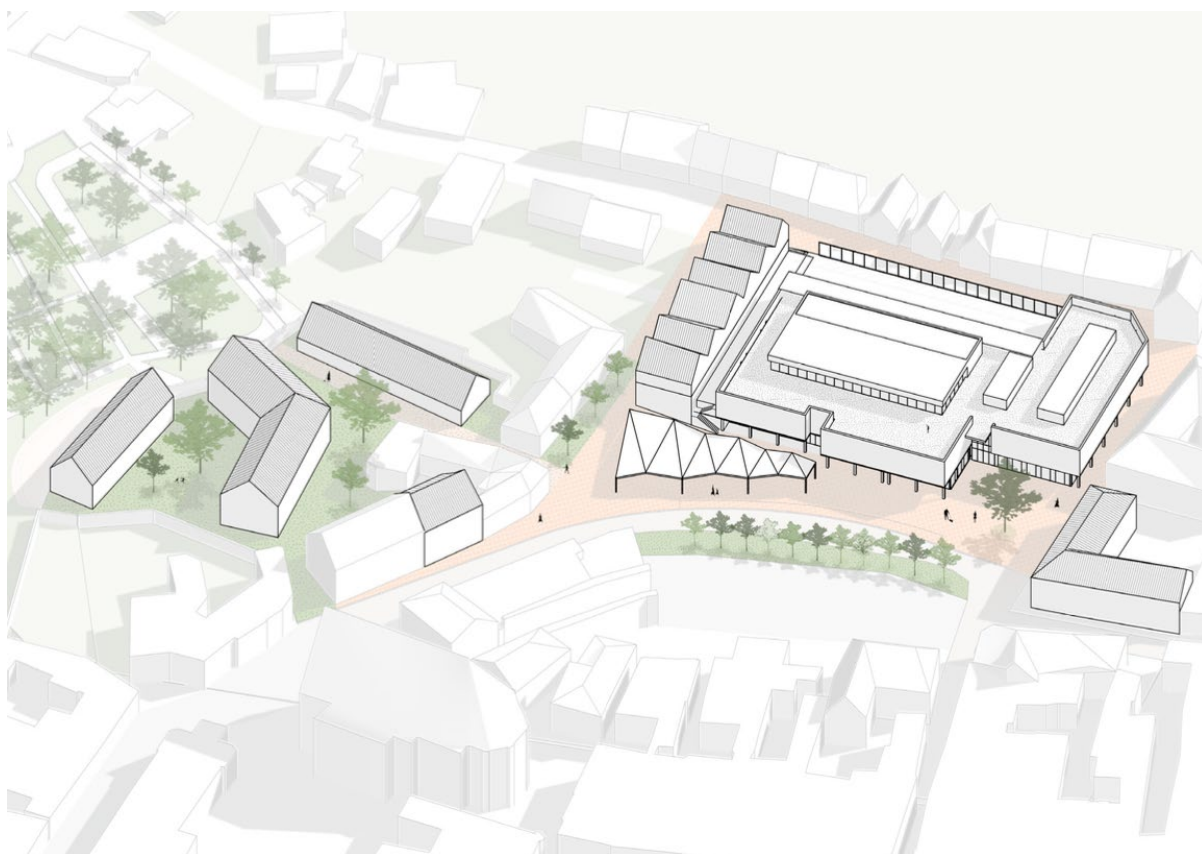
Toto soutěžní zadání na architektonicko-urbanistické řešení rekonstrukce OD Vysočina, jeho přístavby a navazujících veřejných prostranství, městských dvorů a proluk v ulicích Solní a Dr. Tyrše vychází z dokumentu *OD Vysočina a městské dvory Pelhřimov: Základní vyhodnocení využitelnosti* (dále jen *Vyhodnocení využitelnosti*), který v roce 2024 zpracovala společnost 4ct s.r.o. *Vyhodnocení využitelnosti* je podkladem č. 8 tohoto Zadání soutěže.

Vyhodnocení využitelnosti se zaměřovalo na obchodní dům, okolní veřejná prostranství a městské dvory; přilehlé proluky byly řešeny jako širší zájmové území. Impulsem pro vznik dokumentu byla koupě OD Vysočina městem Pelhřimov a potřeba nalézt pro objekt vhodné využití. Součástí *Vyhodnocení využitelnosti* bylo prověření, zda by do objektu mohly být přemístěny organizace poskytující sociální a komunitní služby a základní umělecká škola.

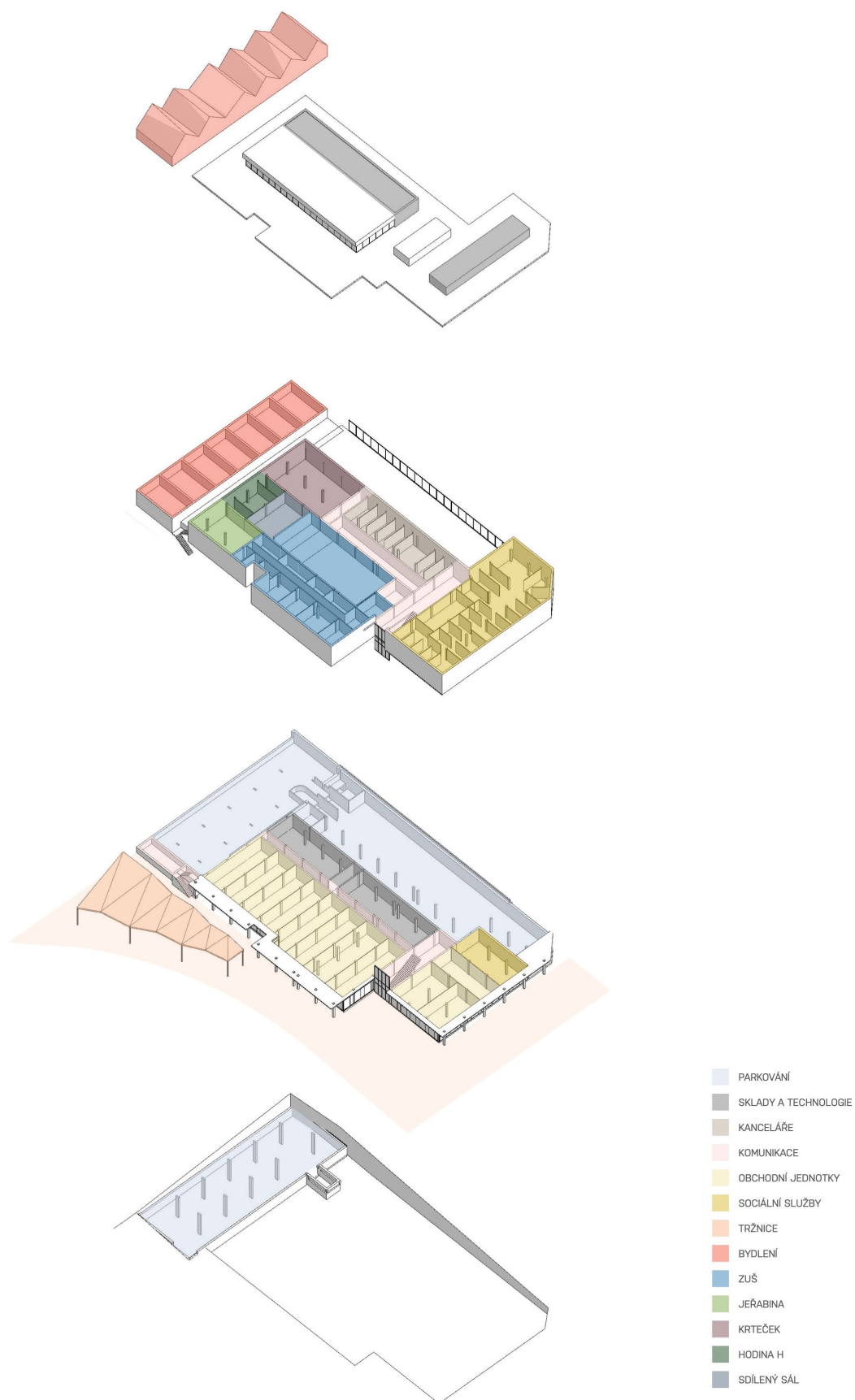
Pro obě sledované lokality byly navrženy tři scénáře rozvoje a odpovídající modely rozvoje (jakým způsobem a jakým subjektem mohou být pozemky developovány). Cílem bylo definovat takové způsoby využití, které budou z hlediska realizace i následného provozu ekonomicky proveditelné a zároveň ekologicky a sociálně udržitelné. *Vyhodnocení využitelnosti* neobsahovalo architektonický návrh, ale ověřovalo možnosti prostorového uspořádání a funkčního využití.

Do přípravy dokumentu byli zapojeni jak zástupci města Pelhřimov, tak zástupci organizací se zájmem o pronájem prostor v objektu OD Vysočina po jeho rekonstrukci. Nedílnou součástí procesu byla participace veřejnosti, jejíž výstupy jsou shrnuty ve *Zprávě z participace*, která je součástí podkladu č. 8 tohoto Zadání soutěže.

K *vyhodnocení využitelnosti* by mělo být v rámci soutěže přístupováno jako k podkladu, na jehož základě vzniklo toto soutěžní zadání, lze z něho vycházet, ale není závazným podkladem pro architektonické a urbanistické řešení soutěžních návrhů.



Obrázek 4 Axonometrie vybraného scénáře rozvoje území navrženého ve *Vyhodnocení využitelnosti*, zdroj: 4ct, 2024



Obrázek 5 Axonometrie funkčního a prostorového uspořádání OD Vysočina navrženého ve Vyhodnocení využitelnosti, zdroj: 4ct, 2024

Obrázek 6 Mapa vlastnických vztahů, zdroj: 4ct, 2024

Obrázek 7 Základní urbanistická analýza, zdroj: 4ct, 2024

Historický kontext

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI

4ct



- řešené území S1 a S2
- řešené území S+
- uliční síť
- městská památková rezervace
- ochranné pásmo městské památkové rezervace
- kulturní památka v bezprostřední blízkosti řešeného území
- budova nebo její část respektující původní urbanistickou stopu
- zaniklá stavba
- zaniklý stavební blok
- ↔ zaniklé propojení



Obrázek 8 Mapa historického kontextu, zdroj: 4ct, 2024

5. Projektová část

Témata

1. Prostorová synergie, variabilita a sdílené sály

Rekonstrukce OD Vysočina by měla přinést efektivní využití objektu, aby byla investice města odůvodněná. Zejména v 2. NP je stavební program proto sestaven tak, aby umožnil **sdílení prostorů** mezi uživateli. Návrh by měl alespoň částečně umožnit **variabilitu prostor** – jejich zmenšování nebo zvětšování – dle možných změn v požadavcích budoucích uživatelů. Centrem OD Vysočina budou **sdílené sály**. Využívat je budou nejen organizace komunitních a sociálních služeb a ZUŠ, ale i město Pelhřimov pro své akce nebo komerční pronájmy.

Úkoly k řešení

- Navrhnete prostorové uspořádání daných funkcí a jejich provozů dle nastaveného stavebního programu (viz další kapitola). Nutné je **respektovat požadavky na prostorové kapacity a důležité vazby** – závazný je počet osob, výměra v m² je doporučením, které je nutné ověřit v architektonickém návrhu.
- Organizace sociálních a komunitních služeb a ZUŠ umístíte primárně **do 2. NP**.
- V architektonickém řešení nové podoby OD Vysočina zohledněte **specifické požadavky znevýhodněných skupin obyvatel** (lidé v seniorském věku, nevidomí a slabozraký, neslyšící a nedoslýchaví, lidé se zdravotním postižením, rodiče s malými dětmi apod.). Samozřejmostí by mělo být **bezbariérové řešení**.
- Kladte důraz na **variabilitu prostor**. I když se stavební program tvořil s konkrétními organizacemi, kterým město plánuje prostory v OD Vysočina pronaját, návrh by měl umožnit budoucí úpravy dispozice.
- Významným prvkem objektu budou **sály**, které budou sloužit pro místní organizace sociálních a komunitních služeb a základní uměleckou školu. Mimo to budou využívány pro akce města nebo na komerční pronájmy. Sály by měly být bezbariérové a dobře přístupné z předprostoru OD Vysočina.
- Při návrhu vnitřních komunikací v OD Vysočina zohledněte možný **pohyb většího počtu lidí najednou** (v případě větších akcí v sálech).

2. Komerční funkce

V parteru OD Vysočina budou prostory na komerční pronájem. Jelikož většina nájemců z řad organizací sociálních a komunitních služeb si bude prostory pronajímat za netržní cenu, **zisky z pronájmu přízemí by měly částečně dotovat provoz celého objektu. Preference města je mít celé 1. NP pro komerční pronájem.**

Nutné je umožnit **flexibilitu prostorů v 1. NP**. Návrh by měl reflektovat možné slučování nebo rozdělování prostor podle požadavků budoucích nájemců. Samozřejmostí je **bezbariérovost prostor, pohodlný přístup zásobování a dostatečné skladové prostory**.

Momentálně se v parteru počítá s gastro provozem, posilovnou a drogerií. Návrh nové podoby 1. NP by měl umožnit aktivní parter a propojení s předprostorem OD Vysočina. Další komerční funkce by měly být kanceláře a ordinace. Aktuálně město vnímá větší poptávku po ordinacích než po kancelářích. I tyto prostory by však měly být navrženy flexibilně, aby se jejich využití mohlo měnit dle poptávky.

Úkoly k řešení

- V 1. NP, v návaznosti na předprostor OD Vysočina, navrhnete prostory ke **komerčnímu pronájmu**. Navrhnete zde prostory, které respektují stávající fungující komerční prostory – **bar/kavárnu, posilovnu a drogerii**. Všechny prostory budou mít **skladovací prostory adekvátní navrhované funkci a přístup zásobování**.
- I když město i po rekonstrukci počítá s pronájmem prostorů stávajícím nájemníkům, návrh by měl umožnit **flexibilní úpravy prostorů** v případě výměny nájemníka.
- V 2. NP navrhnete multifunkční prostory, které budou sloužit jako **kanceláře nebo ordinace**. Zohledněte fakt, že aktuálně je v Pelhřimově větší poptávka po ordinacích. Respektujte požadavky, které se vztahují k provozu zdravotnických zařízení tohoto typu.

3. Veřejná prostranství

Aktuálně jsou veřejná prostranství v okolí OD Vysočina místem, kudy prochází mnoho lidí (vede tudy nejkratší cesta mezi sídlištěm a centrem města), ale nemají důvod zde trávit čas. Volné plochy po asanované výstavbě zaplnily parkoviště. Veřejná prostranství v bezprostředním okolí OD Vysočina vykazují výrazné kvalitativní nedostatky v úrovni povrchů i celkové estetiky. Chybí zde kvalitní zeleň a městský mobiliář.

Cílem je navrhnout kvalitní, pohodlná, bezpečná a bezbariérová veřejná prostranství respektující výzvy spojené se změnou klimatu. V území bude kvůli novým funkcím v OD Vysočina zvýšený pohyb osob, včetně osob ze znevýhodněných skupin (např. lidé v seniorském věku, rodiče s malými dětmi, lidé se zdravotním postižením nebo pohybovým omezením apod.). Důležité je navrhnout novou podobu veřejných prostranství v souladu s požadavky na speciální potřeby těchto skupin obyvatel. **Předprostor OD Vysočina by měl být propojen s interiérem skrze aktivní parter.**

Veřejná prostranství by měla **podporovat zejména pěší pohyb nebo jízdu na kole**. Soutěžící by měli ve svém návrhu zohlednit městem zpracovanou *Koncepci rozvoje cyklistické dopravy v Pelhřimově* (podklad č. 11 tohoto Zadání soutěže), a to jak v úrovni přímého napojení, tak i v širších souvislostech s návaznými trasami.

Návrh veřejných prostranství v rámci řešeného území umožní sezónní umístění městské tržnice.

Úkoly k řešení

- Navrhnete ideu a koncepci veřejných prostorů kolem OD Vysočina, včetně principů materiálového řešení povrchů a podoby a umístění městského mobiliáře.
- Navrhnete koncepci a prostorový návrh opatření zajišťujících příznivé mikroklima veřejných prostranství – **návrh městské zeleně a návrh umístění a charakteru jednoho nebo více vodních prvků**.
- Navrhnete principy nakládání s dešťovou vodou na veřejných prostranstvích.
- Zohledněte v návrhu veřejných prostranství požadavek na aktivní parter a jeho propojení na předprostor OD Vysočina.
- Navrhnete vhodné místo pro sezónní fungování **městské tržnice**. Umístění v předprostoru OD Vysočina není podmínkou, nutné je respektovat, že tržnice by mohla být jednou z prvních investic města v území.

4. Udržitelná řešení a energetická efektivita budov

Zadavatel preferuje takové konstrukční a technologické řešení, které bude přiměřené z pohledu průběhu a realizace stavby, investičních a provozních nákladů a také ekologických parametrů a množství odpadů. Předpokládá se zvolení vhodné energetické koncepce, především způsobu vytápění, větrání a nízké spotřeby energií, jak při realizaci stavby, tak v následném provozu. Zároveň se očekává návrh opatření modrozelené infrastruktury podle současných standardů.

Je potřeba zvážit adekvátní opatření v následujících oblastech:

Energie – uhlíková stopa, pasivní návrh, obnovitelné zdroje, fotovoltaika, rekuperace.

Materiály – cirkulární ekonomika, udržitelné konstrukce, přírodní materiály.

Lidé a efektivita – sociální udržitelnost, zdraví a well-being, náklady životního cyklu.

Modro-zelená infrastruktura – krajinářská opatření, zelené střechy, biodiverzita, hospodaření s vodou.

Požadavky na energetickou náročnost

- Budovy musí splňovat legislativní požadavky platné po 1. 1. 2022 zákona č. 406/2000 Sb. a vyhlášky č. 264/2020 Sb. V případě požadavků v režimu změny dokončené budovy je požadavkem zadavatele dosažení ideálně klasifikační třídy B – velmi úsporná. Pro pobytové místnosti musí být navrženo a v době přítomnosti osob zajištěno dostatečné větrání v souladu s normovými hodnotami a Konceptem větrání (pravidlo správné praxe Hospodářské komory ČR TPW 170 01, HKCR/4/17/01).
- Budova by měla umožňovat instalaci fotovoltaické elektrárny o výkonu min. 20 kWp (cca 120 m² panelů). Přesné řešení a rozsah bude předmětem dopracování soutěžního návrhu s ohledem na umístění stavby v městské památkové rezervaci a stanovisko orgánu památkové péče.
- Navrhnout kvalitní vysoce izolovanou obálku budovy (minimální hodnoty dílčích součinitelů prostupu tepla $\leq 0,6 \times$ požadovaná hodnota součinitele prostupu tepla UN,20 dle ČSN 730540-2).
- Realizace prvků pasivní ochrany proti letnímu přehřívání zajišťující nepřekročení nejvyšší denní teploty vzduchu v místnosti a vedoucí k případnému vyloučení nutnosti budovu chladit.

Doporučení k energetickému konceptu

- Míra prosklení svislých konstrukcí ve styku s exteriérem nižší než 40 %.
- Instalace nuceného větrání se zpětným získáváním tepla.
- Využití odpadního tepla (z technologie, chlazení nebo odpadní vody) v rámci budovy.
- Energeticky úsporný systém vnitřního i venkovního osvětlení budovy.
- Efektivní využití obnovitelných nebo alternativních zdrojů energie nad rámec povinné FVE.
- Okolí budovy by mělo být navrženo tak, aby snižovalo vliv tvorby tzv. tepelného ostrova a v případě možnosti umožňovalo využití přírodě blízkého zasakování dešťových vod (např. zachování vzrostlé zeleně, využití vegetačních střech, dostatečná plocha vegetace s půdou v okolí, minimalizovaná plocha nepropustných ploch s vysokou tepelnou akumulací, využití světlých barev atd.).
- Instalace systému šetrného hospodaření s vodou v budově (např. využití šedých či dešťových vod, přímou úsporu pitné vody apod.).
- Možnost integrace vegetačních prvků v rámci obálky budovy.

Úkoly k řešení

- Navrhněte principy **energetické koncepce** nové budovy s integrací obnovitelných zdrojů energie.
- Aplikujte principy **cirkulární ekonomiky** (demonovatelnost, recyklace materiálů, materiály z obnovitelných zdrojů).

5. Soulad s požadavky na navrhování v městské památkové rezervaci a jejím ochranném pásmu

OD Vysočina, budoucí přístavba, nově plánovaná výstavba v městských dvorech a proluce Dr. Tyrše se nachází na území ochranného pásma městské památkové rezervace (MPR), a to na její samotné hranici. Účelem ochranného pásma je chránit MPR před negativními vlivy okolní zástavby. Důležité je klást přiměřený důraz nejen na vzhled, ale i měřítko, tvar, strukturu a prostorové uspořádání navrhovaných a rekonstruovaných objektů.

Proluka (parkoviště) v ulici Solní se nachází uvnitř MPR a měla by respektovat stávající platný regulační plán (podklad č. 12 tohoto Zadání soutěže).

V rámci konzultace řešení navržených ve *Vyhodnocení využitelnosti*, NPÚ formuloval své doporučení následovně: Nová výstavba by neměla narušovat urbanistickou a architektonickou hodnotu MPR – například zvyšováním počtu podlaží, vytvářením velkých stavebních bloků, narušením postupného růstu hmot zástavby, nebo zakrytím výrazných architektonických prvků, jako jsou kostelní věže či městské brány, zejména v důležitých pohledech z okolí. Nevhodné jsou také rušivé materiály, barvy nebo světelné efekty.

V rámci přípravy Soutěže NPÚ vydal **Stanovisko k zadání soutěže Obchodní dům Vysočina a městské dvory v Pelhřimově**, které doporučujeme respektovat.

Úkoly k řešení

- Při návrhu objemového, tvarového a materiálového řešení rekonstrukce respektujte **požadavky památkové péče** na ochranné pásmo městské památkové rezervace.

6. Dopravní obsluha a parkování

V okolí řešeného území je stabilizovaná komunikační síť. Při řešení dopravního napojení OD Vysočina je nutné cílit na minimalizaci dopravní zátěže v bezprostředním okolí, zejména v předprostoru OD Vysočina.

V návrhu je třeba zohlednit, že některé funkce v OD Vysočina si vyžadují pravidelné výjezdy automobilů. Např. terénní služby charity, cca 18–20 vozidel, vyjíždějí a vracejí se na denní bázi, zásobování (komerční parter, ZUŠ a charita). Krom toho je nutné zohlednit požadavky na návštěvnické parkování.

Cílem je minimalizovat počet nebo lépe navrhnout uspořádání parkovacích míst ve veřejném prostoru kolem OD Vysočina. Celkový počet stávajících parkovacích míst by měl být zachován nebo navýšen (dle požadavků pro nové funkční využití objektu). V případě rušení parkovacích míst ve veřejném prostoru je potřeba je nahradit např. uvnitř OD Vysočina.

Aktuálně je v území 70 parkovacích míst (16 před OD v Solní ulici, 17 uvnitř OD v 1. NP, 21 na venkovní terase v 2. NP, 16 na západní straně OD).

Úkoly k řešení

- **Respektujte požadavky budoucích uživatelů** ohledně počtu parkovacích míst, dostupnost parkování a zásobování.
- Navrhněte parkovací místa pro návštěvníky a klienty organizací a provozů v OD Vysočina dle platných norem.
- Uvnitř objektu **zachovejte a maximalizujte parkování. Minimalizujte počet parkovacích míst ve veřejném prostoru** kolem OD Vysočina, ale zachovejte minimálně stejný počet parkovacích míst, jaký je v území dnes. Jiné řešení adekvátně odůvodněte.
- Navrhněte schéma dopravní obslužnosti objektu.

Stavební program

V této kapitole jsou popsány základní funkční a prostorové požadavky pro jednotlivé provozy tak, jak vzešly ze společné diskuze se zástupci budoucích uživatelů OD Vysočina a města Pelhřimov. Uvedené požadavky na počet osob v prostorech/místnostech jsou závazné. Požadavky na výměru prostor v m² jsou doporučením, které je nutné prověřit v architektonickém návrhu.

Cílem je návrh rekonstrukce OD Vysočina na městský dům obchodu a služeb za maximalizace počtu parkovacích míst uvnitř objektu. V přízemí by mělo být primárně komerční využití – prostory na pronájem, které budou navazovat na předprostor OD Vysočina a vytvoří aktivní parter. Zbytek objektu budou využívat místní organizace komunitních a sociálních služeb a základní umělecká škola. Přístavba OD Vysočina by měla být čistě rezidenční.

Přílohou tohoto zadání jsou provozní schémata, které ukazují vazby a propojení, které by v návrhu nové podoby OD Vysočina měly být zachovány.

Organizace, které budou OD Vysočina po rekonstrukci využívat:

- Charita Pelhřimov,
- Fokus Vysočina,
- Hodina H,
- Rodinné centrum Krteček,
- Sjednocená organizace nevidomých a slabozrakých (SONS),
- Svaz neslyšících a nedoslýchavých osob (SNN),
- Centrum pro zdravotně postižené kraje Vysočina.

Další funkce:

- komerční parter – bar/kavárna, posilovna, drogerie a další funkce dle poptávky
- kanceláře,
- ordinace lékařů,
- parkování.

Charita

Osm desítek pracovníků Charity Pelhřimov se věnuje mnoha veřejně prospěšným aktivitám. Jsou to zejména sociální služby jako Charitní osobní asistence, Charitní pečovatelská služba, Občanská poradna Pelhřimov a KLÍČ – Centrum pro rodinu a Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež Spirála. Domácí hospicová péče Iris kombinuje sociální a zdravotní složku – odlehčovací služby s mobilní specializovanou paliativní péčí. Potřebným v hmotné nouzi pomáhá Charitní záchranná síť, která díky spolupráci s místní akční skupinou Via rustica z.s. rozšířila působnost o kamenické a pacovské Komunitní centrum pomoci. A k tomu všemu Charita provozuje Půjčovnu kompenzačních pomůcek, která rodinám nemocných usnadňuje péči o blízkého v domácím prostředí.

Součástí charity s požadavkem na umístění do objektu OD Vysočina:

Občanská poradna

Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi

Domácí hospicová péče

Pečovatelská služba

Kompenzační pomůcky

Vedení a administrativa

Charitní záchranná síť (CHZS)

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
Čekárna Občanská poradna Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi Domácí hospicová péče Kompenzační pomůcky	Čekárna pro veřejnost, slouží zejména pro klienty občanské poradny, sociálně aktivizačních služeb pro rodiny s dětmi a kompenzačních pomůcek, popřípadě paliativní ambulance domácí hospicové péče. Konzultační místnosti a ambulanci těchto služeb by měly být přímo dostupné z čekárny. Zároveň by do čekárny měl být přístup i z kanceláří těchto provozů. V čekárně budou židle na sezení a přístup na toalety pro klienty.	Cca 23 m ² Cca 15 osob
Konzultační místnost Občanská poradna	Měla by umožnit konzultační činnosti pro 2–3 osoby (1 zaměstnanec a 1–2 klienti). Konzultace probíhají za stolem. Propojena by měla být s čekárnou a kancelářemi občanské poradny.	Cca 8 m ² Cca 2–3 osoby
Kanceláře Občanská poradna	Kanceláře by měly umožnit, aby vedoucí občanské poradny měla samostatnou kancelář, ostatní zaměstnankyně mohou kancelář sdílet. Kanceláře zaměstnankyň by měly být propojené s konzultační místností a čekárnou. Kancelář vedoucí s konzultační místností propojená být	Cca 25 m ² 1 vedoucí a 4 zaměstnanci

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
	nemusí.	
Konzultační místnost Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi Občanská poradna	Tato konzultační místnost by měla být větší než konzultační místnost občanské poradny. Pracuje se zde s rodinami – měla by umožnit konzultační činnosti pro 2–5 osob (1–2 zaměstnanci a 1–3 klienty) za stolem a měl by zde být i malý dětský koutek. Místnost bude využívána i občanskou poradnou v případě konzultací o více lidech. Měla by být propojená s kanceláři sociálně aktivizačních služeb, popřípadě i občanské poradny.	Cca 15 m ² Cca 2–5 osob
Kanceláře Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi	Kancelář pro 2–3 osoby, měla by být propojena s konzultační místností a čekárnou.	Cca 12 m ² 2–3 osoby
Paliativní ambulance Domácí hospicová péče	Může být součástí provozů charity nebo umístěna u ostatních ambulancí. V ordinaci je lékařka, sestra a pacient, popřípadě jeho doprovod (celkem 3–4 osoby). Prostor pro lékařku a sestru může být společný, obě potřebují vlastní stůl. Vybavení ambulance musí být v souladu s Přílohou č. 2 k vyhlášce č. 92/2012 Sb.	Cca 20 m ² Cca 3–4 osoby
Denní místnost pro sestry a lékaře Domácí hospicová péče	Denní místnost slouží pro administrativní práci sester a lékařek pracujících v hospicové péči. Měla by být vybavena stoly, židlemi a kancelářskými úložními prostory. Z denní místnosti by měla být dobře přístupná kuchyňka a hyg. zázemí, přímé propojení by mělo být i s kanceláři hospicové péče (není potřeba propojení s vedoucí). Ambulance paliativní péče může být dostupná z denní místnosti sester a lékařek přes čekárnu. Propojení by mělo být i na sklad zdravotnického materiálu.	Cca 20 m ² 10 osob
Kanceláře Domácí hospicová péče	Kanceláře by měly umožnit, aby vedoucí měla samostatnou kancelář, ostatní zaměstnanci mohou kancelář sdílet. Kanceláře zaměstnanců by měly být	Cca 20 m ² 1 vedoucí a 2 zaměstnanci

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
	propojeny s denní místností pro sestry a lékařky.	
Sklad zdravotnického materiálu Domácí hospicová péče	Sklad by měl být propojen s denní místností pro sestry a lékařky. Výhodou je propojení na paliativní ambulanci (ale ne podmínkou). Je potřeba, aby zde šlo regulovat teplotu z důvodu uložení léků v doporučené teplotě do 20 °C.	Cca 12 m ²
Kanceláře Pečovatelská služba	Kanceláře by měly umožnit, aby vedoucí měla samostatnou kancelář, ostatní zaměstnanci mohou kancelář sdílet. Kanceláře by měly být propojeny s denní místností pečovatelek.	Cca 25 m ² 1 vedoucí a 4 zaměstnanci
Denní místnost pečovatelek Pečovatelská služba	Denní místnost bude sloužit pro administrativní práci, odpočinek, popřípadě místo pro jezení. Mělo by zde být pohodlné sezení, stoly, židle a kancelářské úložní prostory a kousek linky s dřezem s vodou. Z denní místnosti by měly být dobře přístupné kanceláře pečovatelské služby, kuchyňka a hyg. zázemí.	Cca 50 m ² 20–25 osob
Sklad Pečovatelská služba	Sklad by měl být přímo přístupný z garáží. Součástí skladu by měl být prostor na dezinfekci jídlonosičů. Počítá se s používáním profesionální rychlomyčky na jídlonosiče (vyšší jednorázová spotřeba el. energie), ale mělo by zde být možné i ruční mytí nádobí.	Cca 20 m ²
Kancelář Kompenzační pomůcky	Kancelář by měla být přímo propojena s čekárnou. Sklad kompenzačních pomůcek by měl být blízko (s každým klientem se jde z kanceláře do skladu a zase zpátky).	Cca 8 m ² 1 osoba
Sklad Kompenzační pomůcky	Sklad by měl být přímo přístupný z garáží (časté nakládání postelí). Jeho součástí by měla být dezinfekční místnost (prostor dostatečně velký, aby se do něj vešla postel). Důležitá je možnost temperace, aby teplota neklesla pod 5 stupňů.	Cca 70 m ²
Kanceláře Vedení a administrativa	Mělo by se jednat o 6 kanceláří pro 2–3 osoby.	Cca 60 m ²

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
	Z kanceláří by měla být dobře dostupná zasedací místnost, kuchyňka a hyg. zázemí zaměstnanců.	12–18 osob
Zasedací místnost Sdílená	Sdílená všemi provozy charity. Může to být jedna místnost s možností rozdělení na dvě samostatné. Zasedací místnost by měla umožnit sezení za kulatým nebo oválným stolem.	Cca 25 m ² 10–15 osob
Archiv Sdílená	Měl by být přístupný z kanceláří, není potřeba přímého propojení (stačí např. přes chodbu).	Cca 6 m ²
Zázemí pro zaměstnance – kuchyňka Sdílené	Je potřeba, aby kuchyňka měla dostatečnou kapacitu pro využívání cca 50–60 lidmi.	Cca 16 m ²
Zázemí pro zaměstnance – šatny Sdílené	Šatnu využívají zejména pracovníci v přímé péči (pečovatelky, sestry a lékaři), tudíž by měla být dobře dostupná na provozy pečovatelské služby a hospicové péče.	Cca 15 m ²
Zázemí pro zaměstnance – hyg. zázemí Sdílené	Měly by zde být šatny a sprchy. Je potřeba počítat s tím, že většina zaměstnanců charity jsou ženy.	Cca 40 m ²
Úklidová místnost Sdílené	Součástí hyg. zázemí by měla být úklidová místnost pro všechny provozy charity.	Cca 4 m ²
Sklad pro příslušenství pro auta Sdílené	Měl by být přístupný z garáží.	Cca 20 m ²
Sklad pro mimořádné události Sdílené	Měl by být přístupný z garáží, nebo nákladního výtahu. Není nutné přímé propojení na kanceláře.	Cca 20 m ²
Sklad Sdílené	Administrativní sklad, nutné, aby byl v blízkosti kanceláří.	Cca 10 m ²
Místnost pro pračku a sušičku Sdílené	Měla by být v blízkosti zázemí pro zaměstnance, např. u úklidové místnosti.	Cca 4 m ²
Prostor pro tiskárnu Sdílené	Místo, kde by bylo možné připojit síťovou tiskárnu. Důležitá je blízkost ke kancelářím, přívod elektřiny a internetu. Nemusí jít o samostatnou místnost.	Cca 2 m ²
Kaple Sdílené	Kaple bude sloužit zaměstnancům charity. Nejsou vyžadovány speciální propojení, může být i v prostoru přístupném dalším organizacím.	12 m ² 10–15 osob

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
	Měly by zde být židle na sezení.	
Čekárna Charitní záchranní síť	Vstup by měl být umístěn stranou od hlavního vstupu pro veřejnost a vstupu pro personál. Součástí čekárny by mělo být soc. zařízení pro klienty (WC a sprcha).	Cca 30 m ² Cca 15 osob
Kontaktní a výdejní místo Charitní záchranní síť	Přímo propojeno s čekárnou Charitní záchranní sítě (CHZS). V této místnosti mají zaměstnanci CHZS připravené věci na výdej (jsou zde regály pro oblečení, obuv, ...). Služby CHZS často využívají lidé v tíživé životní situaci, včetně osob bez stabilního zázemí či s komplikovanými životními osudy. Pracovníci těchto služeb se tak mohou setkávat s náročným či konfliktním jednáním ze strany klientů. Proto je důležité, aby mohli zaměstnanci z kontaktního místa odejít do bezpečí několika různými způsoby.	Cca 25 m ²
Sklad potravin Charitní záchranní síť	Nutné, aby byl umístěn hned u garáže, protože do skladu se v průběhu potravinové sbírky navezou cca 2 tuny potravin. Nutná je taky návaznost na výdejní místo CHZS.	Cca 25 m ²
Šatník a sklad drogerie Charitní záchranní síť	Nutné je propojení s výdejním místem CHZS. Měl by být umístěn v přízemí nebo u nákladního výtahu, měl by být dobře dostupný z garáže.	Cca 50 m ²
Kancelář Charitní záchranní síť	Kancelář by měla být blízko výdejního místa CHZS.	Cca 8 m ² 2–3 osoby
Parkování Sdílené	Parkovací místa pro auta terénních služeb.	18–22 parkovacích míst + zbytek parkovacích stání dle normy

Organizace komunitních služeb

V části 2. NP objektu bude soustředěna činnost tří organizací – FOKUS Vysočina, Hodina H a Rodinného centra Krteček. Každá z nich se zaměřuje na jinou cílovou skupinu a formu podpory, společně však vytvářejí pestrá síť aktivit, které posilují duševní zdraví, mezilidské vztahy a komunitní život. Cílem návrhu je vytvořit prostorové uspořádání, které umožní co největší sdílení zázemí a podpoří mezioborovou spolupráci, otevřenost a přirozené propojení uživatelů. Sdílené prostory by měly být flexibilní, dostupné a přizpůsobitelné různým formám činnosti – od individuálního poradenství přes komunitní setkávání až po vzdělávací a volnočasové aktivity pro rodiny s dětmi.

Fokus Vysočina

FOKUS Vysočina, z.ú. se více než 30 let věnuje podpoře lidí s vážným duševním onemocněním na jejich cestě k plnohodnotnému a smysluplnému životu. V prostorách OD Vysočina plánuje realizaci Recovery klubu – komunitního centra zaměřeného na svépomocné a komunitní aktivity a dále pak konzultační místnost využít pro individuální schůzky s klienty poskytovaných sociálních služeb. Recovery klub funguje v současné době v jiných provizorních prostorech. Slouží jako bezpečné prostředí pro osoby s vlastní zkušeností s duševním onemocněním i pro širší veřejnost. Svépomocné aktivity jsou určeny různorodým cílovým skupinám, které mají potřebu sdílet své osobní příběhy a prožitky s ostatními účastníky. Tento způsob práce podporuje přirozenou mezilidskou solidaritu a přispívá k posilování duševního zdraví, kvalitě života a sociální integraci zapojených osob. Komunitní charakter aktivit klubu zároveň vytváří prostor pro propojení účastníků s jejich širším sociálním okolím a posiluje jejich aktivní zapojení do běžného společenského dění. Klub nabízí svým návštěvníkům pravidelné týdenní aktivity, mezi něž patří společenská setkání, pohybové a sportovní programy, kreativní a rukodělné činnosti. Vedle toho organizuje také příležitostně edukační a osvětové akce pro veřejnost, zaměřené na problematiku duševního zdraví a podporu destigmatizace duševních onemocnění. V současnosti je chod Recovery klubu zajišťován týmem složeným z komunitního pracovníka a tzv. peer konzultanta – tedy odborníka s vlastní zkušeností s duševním onemocněním. Do organizace aktivit se dále zapojují také dobrovolníci z řad veřejnosti. Dlouhodobým cílem je dosáhnout postupného osamostatnění klubu a jeho komunitního fungování s minimální potřebou podpory ze strany FOKUSu Vysočina.

Hodina H

Hodina H je organizace, která podporuje děti, mládež, dospělé i seniory prostřednictvím smysluplných aktivit, vzdělávání a komunitní spolupráce. Jejím cílem je rozvíjet potenciál každého člověka – bez ohledu na věk či příležitost – a vytvářet prostředí přátelské rodinám, otevřené novým nápadům i potřebám společnosti.

Zaměřuje se na neformální vzdělávání, osobní rozvoj, dobrovolnictví, přístup k informacím a mezinárodní spolupráci. Hodina H propojuje generace, otevírá nové obzory a aktivně přispívá k životu místní komunity.

Rodinné centrum Krteček

Rodinné centrum funguje v Pelhřimově od roku 1999, v současné době je především místem pro setkávání rodičů s těmi nejmenšími dětmi (0-3 roky) a podporou ve sladění rodiny a práce, místem pro první sociální kontakt malých dětí, nabízí rozvojové aktivity dětí (adaptaci pro nástup do MŠ), sebezvojové a vzdělávací aktivity pro rodiče (podpora návratu do zaměstnání, podpora sebevědomí rodičů, work-life balance, rodičovský wellbeing), mezigenerační setkávání, workshopy na podporu zdravého životního stylu a duševního zdraví rodin, centrum podporuje a začleňuje znevýhodněné rodiny. Pomáhá rodičům sdílet zkušenosti, předcházet izolaci na rodičovské dovolené a posilovat rodičovské kompetence. Podporuje aktivní rodičovství a občanskou angažovanost rodin, které jsou budoucností města. Nabízí podporu při výchově, rozvoji dítěte a v náročných životních situacích. Pořádá SWAPy, dobročinné a charitativní akce, podporuje udržování českých tradic, lokální aktéry (výrobce, řemeslníky, lektory) a především společný čas rodičů s dětmi offline, který utváří největší hodnoty. Zároveň dává příležitost rodičům na mateřské a rodičovské dovolené podílet se na provozu a aktivně se zapojovat do aktivit, to je velká podpora také pro samoživitelky. Rodinné centrum zároveň provozuje od roku 2018 pro Město Pelhřimov kontaktní Family Point (což je licencovaná služba). Rodiče (nejen s malými dětmi) zde najdou praktickou podporu a informace o prarodinných službách a aktivitách. Nabízí zázemí pro krátkodobý pobyt s dítětem a přístup k informacím z oblasti rodiny a výchovy.

Typické aktivity:

- Hrací hernička a setkávání rodičů s dětmi (volná hra, řízené aktivity).
- Pohybové aktivity s dětmi a kreativní dílny.
- Přednášky a workshopy pro rodiče (výchova, vývoj dítěte, zdraví apod.).
- Poradenství (např. psychologické, právní, sociální).

- Programy na podporu adaptace dětí bez přítomnosti rodiče
- Informační centrum o službách pro rodiny (poradenství, vzdělávání, volný čas).
- Zázemí pro odpočinek, přebalení, kojení, krmení.
- Organizace krátkých seminářů, minikurzů nebo komunitních setkání.
- Individuální pomoc při hledání podpory (např. kontakty na specialisty)

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
Vstupní prostory Sdílené	Sdílené vstupní prostory pro všechny organizace. Slouží jako čekárna pro klienty organizací a zároveň jako foyer v případě komerčního využití sálu. Součástí prostoru by měla být recepce, která umožní administrativní práci jednoho člověka. V prostoru by mělo být možné parkovat cca 10–15 kočárků. (Eventuálně může být prostor pro kočárky u herničky, společně s prostorem pro odložení bot a bund.)	Cca 18 m ²
Sál Sdílené	Sál bude sdílený všemi organizacemi a také bude možné jej pronaját na soukromé akce. Sál by měl sloužit primárně na pohybové aktivity (taneční kroužek, cvičení pro rodiče s dětmi, body workout, jóga, tai-či), ale i výtvarné, hudební a společenské činnosti. Sál by měl být vybaven zrcadly min. na jedné straně a mělo by zde být denní světlo s možností zatemnění prostoru. Světlá výška min. 4,5 m. U sálu by měla být kuchyňka, šatny, hygienické zázemí s úklidovou místností a sklad.	Cca 90 m² Cca 40 osob
Sklad Sdílené	Sklad u sálu je využíván všemi organizacemi využívající sál. Sklad by měl být rozdělen do několika sekcí dle organizací. Primárně bude sloužit na uskladnění cvičebních pomůcek (karimatky, cvičební míče apod.). Sklad by měl být přístupný přímo ze sálu.	Cca 20 m ²
Kuchyňka Sdílené	Kuchyňka bude u sdíleného sálu. Bude sloužit pro klienty organizací (příprava nápojů a drobného občerstvení, ohřev jídla pro děti, krmení dětí). Součástí	Cca 15 m ²

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
	kuchyňky by mělo být pohodlné sezení (např. křesla a stolky, včetně dětských židliček), lednička a myčka.	
Šatna Sdílená	Šatna bude sloužit na převlékání pro klienty organizací. Je potřeba myslet na to, že se v prostoru budou pohybovat i rodiče s dětmi (včetně těch nejmenších a miminek) nebo pohybově omezené osoby důchodového věku. Šatna by měla být propojena se sálem.	Cca 35 m ² Cca 40 osob (stejně jako kapacita sálu)
Hyg. zázemí Sdílené	Sprchy a toalety pro uživatele sálu. Je potřeba myslet na to, že se v prostoru budou pohybovat i rodiče s dětmi (včetně těch nejmenších a miminek) nebo pohybově omezené osoby důchodového věku.	Cca 25 m ² Cca 40 osob (stejně jako kapacita sálu)
Úklidová místnost Sdílené	Součástí hygienického zázemí by měla být úklidová místnost.	Cca 4 m ²
Kancelář Fokus Vysočina	Kancelář pro cca dvě osoby, umožňující administrativní práci. Využívají ji koordinátoři Recovery klubu a případně terénní pracovníci sociálních služeb FOKUSu Vysočina.	Cca 10 m ² 2 osoby
Sklad Fokus Vysočina	Menší skládek u kanceláře.	Cca 4 m ²
Parkování Fokus Vysočina	Parkovací místa pro organizátory.	2 parkovací místa + návštěvnické parkování dle normy
Zázemí pro dobrovolníky Hodina H	Součástí místnosti bude prostor pro administrativní práci dvou osob a úložní prostory.	Cca 10 m ² 2 osoby
Parkování Hodina H	Parkovací místa pro organizátory.	1 parkovací místo + návštěvnické parkování dle normy
Konzultační místnost Sdílená	Konzultační místnost budou využívat primárně Fokus Vysočina a Rodinné centrum Krteček. Součástí by měl být stůl a židle pro 2–4 osoby, popřípadě gauč / křesílka, menší stolek a zamykací skříňky na pomůcky a dokumenty. Důraz by měl být kladen na docílení útulného a bezpečného prostoru.	Cca 15 m ² 2–5 osob
Školící místnost Sdílená	Místnost primárně pro školení, ale i výuku univerzity třetího věku, výtvarné a kreativní aktivity besedy a	Cca 40 m ² 15–20 osob

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
	přednášky pro veřejnost. Místnost by měla být uzpůsobena na různé typy uspořádání (sezení do U, školní uspořádání apod.). Školící místnost by neměla být daleko od herny pro děti, ale je potřeba ji zvukově odizolovat.	
Sklad Sdílená	Menší skládek u školící místnosti.	Cca 4 m ²
Hygienické zázemí Sdílené	Bude sloužit uživatelům školící a konzultační místnosti, kanceláří a zázemí. Nutno počítat s tím, že hyg. zázemí budou využívat rodiče s malými dětmi, včetně miminek, součástí by měl být přebalovací pult a koš na pleny.	Cca 20 m ²
Hernička Rodinné centrum Krteček	Prostor pro hru dětí v čase, kdy jsou rodiče na školení nebo jiné aktivitě. Prostor pro parkování cca 10–15 kočárků by měl být poblíž (může být ve vstupních prostorách, ale ne daleko od herničky). Součástí herničky by mělo být sezení pro rodiče, malá kuchyňka (alespoň s umyvadlem pro rychlou hygienu), dětské stoly na tvoření a svačiny, úložné prostory pro hračky a pomůcky. Ke zvažení je oddělení prostorů pro miminka (vizuálně by ale měla být hernička otevřena). Prostor by měl být útulný a bezpečný s dostatkem přirozeného světla. Podlaha dobře čistitelná a teplá pro batolata. Propojení na větší kuchyňku je vítané. Školící místnost by neměla být daleko, ale přímé propojení není žádoucí kvůli hluku.	Cca 35 m² 10–15 dětí
Parkování Rodinné centrum Krteček	Parkovací místa pro personál.	1 parkovací místo + návštěvnické parkování dle normy

ZUŠ

Základní umělecká škola Pelhřimov nabízí pestrou uměleckou výuku v hudebním, výtvarném, tanečním a literárně-dramatickém oboru. Žáci se pravidelně účastní regionálních i celostátních soutěží – včetně hudebních a dramatických přehlídek. Do OD Vysočina by se měly umístit taneční obor, učebna počítačové výuky a teoretická učebna hudební výuky. V hudebním oboru škola nabízí výuku na široké spektrum nástrojů – od klavíru a varhan, přes dechové a smyčcové nástroje až po bicí – a umožňuje žákům zapojení do orchestrů a sborů. Taneční obor se věnuje baletu, modernímu i lidovému tanci.

Do OD Vysočina by měly být umístěny následující obory ZUŠ:

Taneční obor

PC a teoretická učebna

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
Vstupní prostory Sdílené	Vstupní prostory budou sloužit jako místo pro čekání žáků ZUŠ na výuku. V tomto prostoru by měly být i WC pro žáky.	Cca 40 m ²
Taneční sál Taneční obor	Sál bude primárně využíván pro výuku tanečního oboru ZUŠ. Příležitostně se zde budou konat jiné společenské akce města nebo komerční akce. Sál by měl být vybaven speciálním povrchem vhodným pro tanec (baletizol), zrcadly minimálně na dvou stěnách, tanečními tyčemi, ozvučením a osvětlením. Světlá výška by měla být min. 4,5 m. Vstup do sálu by měl být přímo z foyer. Ze sálu by měl být přímo přístupný sklad kostýmů.	Cca 130 m ² Cca 20–30 osob
Sklad na kostýmy Taneční obor	Sklad by měl být přímo přístupný z tanečního sálu.	Cca 25 m ²
Šatny a hyg. zázemí Taneční obor	Šatny by měly být přístupné ze vstupních prostor. Samostatně by měly být šatny pro holky a kluky. Součástí hyg. zázemí by měly být i sprchy.	Cca 50 m ² Cca 20 osob
Kabinet Taneční obor	Kabinet by měl mít samostatné hyg. zázemí pro vyučující (to může být sdíleno vyučujícími ze všech oborů).	Cca 12 m ² Cca 1–2 osoby
Sklad Sdílené	Sklad pro umístění stohovatelného mobiliáře a dalších věcí v případě komerčního využití sálů (bude sloužit divadelnímu i tanečnímu sálu). Dveře do skladu by měly být širší (cca 1,2 m) kvůli manipulaci s vozíky.	Cca 20 m ²
Šatny a hyg. zázemí	Šatny budou sloužit v případě komerčního využití sálu. Samostatně	Cca 30 m ²

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
Sdílené	by měly být šatny pro muže a ženy.	Cca 20 osob
Učebna pro PC výuku a teorii hudební nauky PC a teoretická učebna	Učebna by měla umožnit PC výuku pro cca 30 žáků (stůl + počítač). Probíhat zde bude výuka počítačové grafiky a hudební nauky. Nábytek v této učebně by neměl být napevno, aby bylo možné měnit uspořádání dle potřeby. Může jít i o dvě samostatné místnosti (PC učebna je v provozu jenom dvakrát týdně, tudíž je sdílený prostor praktičtější). V rámci učebny by měl být prostor pro odložení kabátů a bund.	Cca 90 m ² Cca 30 žáků
Kabinet PC a teoretická učebna	Kabinet by měl být přístupný z učebny PC výuky, nebo by měl být v její blízkosti. Protože v něm budou uskladněny učební pomůcky. V kabinetu by mělo být místo pro učební pomůcky.	Cca 30 m ² 2–3 osoby
Hyg. zázemí pro vyučující Sdílené	Toalety pouze pro pedagogy – můžou být sdílené napříč obory ZUŠ.	Cca 15 m ²
Úklidová místnost Sdílené	Může být součástí hyg. zázemí pro pedagogy.	Cca 4 m ²
Venkovní prostory Sdílené	Ke zvážení je využívání střešních prostor pro tyto účely nebo relaxaci žáků (teoretická výuka bývá někdy dlouhá).	
Parkování Sdílené	Parkovací místa pro pedagogy.	4 parkovací místa + návštěvnické parkování dle normy

Multifunkční pronajímatelné jednotky

Primárně by mělo jít o kanceláře a ordinace, které budou sloužit komerčnímu pronájmu. Návrh by měl umožňovat variabilitu prostor dle aktuální poptávky.

Požadované funkční využití:

Kanceláře

Ordinace

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
Vstupní prostory Sdílené	Společné vstupní prostory pro všechny kanceláře.	Cca 10 m ²
Kanceláře Kanceláře	Mělo by se jednat o několik menších kanceláří ke komerčnímu pronájmu. Kanceláře by měly být propojené se zasedací místností, kuchyňkou a hyg. zázemím.	Celkem cca 45 m ² (cca 15 m ² / kancelář) Cca 6–12 osob
Zasedací místnost Sdílené	Sdílená zasedací místnost pro kanceláře.	Cca 20 m ²
Kuchyňka Sdílené	Sdílená kuchyňka pro kanceláře a lékaře a sestry z ordinací.	Cca 10 m ²
Hyg. zázemí Sdílené	Sdílené hygienické zázemí pro kanceláře a lékaře a sestry z ordinací.	Cca 10 m ²
Úklidová místnost Sdílené	Může být součástí hyg. zázemí.	Cca 4 m ²
Čekárna Ordinace	Čekárna pro pacienty s hygienickým zázemím pro pacienty.	Cca 12 m ² Cca 10–15 osob
WC pro pacienty Ordinace	Bezbariérové WC s umyvadlem přístupné z čekárny	Cca 5 m ²
Ordinace Ordinace	Cca tři ordinace pro lékaře/zubaře.	Celkem cca 60 m ²
Parkování	Parkovací místa pro nájemce kanceláří, lékaře, sestry a pacienty	Kalkulace dle normy.

Prostory pro komerční pronájem v parteru

Komerční prostory v parteru by měly být přístupné z předprostoru OD Vysočina. Předprostor by měl umožnit aktivní parter (např. zahrádka kavárny). Parter OD Vysočina by měl být navržen tak, aby jednotlivé prostory byly modulární a bylo možné je jednoduše upravovat (zvětšovat/zmenšovat) dle požadavků nájemníků. Každá jednotka (resp. její skladové prostory) by měla být přístupná z prostoru zásobování.

Provozy, které v o objektu již fungují a je požadováno jejich zachování:

Bar/kavárna

Posilovna

Obchod/drogerie

Název prostoru / komu slouží	Základní požadavky na funkci, vybavení a uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
Bar / kavárna	Součástí prostoru je sklad, hygienické zázemí a šatna pro personál a hygienické zázemí pro zákazníky. Sklady by měly být přístupné zásobováním.	Cca 300 m ² Kapacita prostoru cca 20 zákazníků
Posilovna	Součástí posilovny jsou vstupní prostory s recepcí, pánská a dámská šatna (včetně hyg. zázemí a sprch), prostory pro personál (administrativní práce).	Cca 800 m ²
Obchod/drogerie	Součástí prostoru je sklad, hygienické zázemí a šatna pro personál. Sklady by měly být přístupné zásobováním.	Cca 400 m ²

6. Ideová část

Přístavba

Přístavba OD Vysočina má doplnit stávající urbanistickou strukturu lokality. **Může jít o přístavbu OD Vysočina nebo samostatně stojící objekt na pozemku současného parkoviště. Město uvažuje zejména o rezidenční funkci - městské byty v režimu dostupného nájemního bydlení (startovací a malometrážní jednotky).**

Úkoly k řešení

Navrhněte doplnění urbanistické struktury formou **přístavby OD Vysočina s primárně rezidenční funkcí, částečně zde může být aktivní parter**. Celkový objem HPP přístavby by měl být cca 2 800–3 000 m² HPP.

Schematicky navrhněte řešení parteru a dispozice bytů. Velikosti bytů by se měly pohybovat kolem 40–70 m², ve vhodném dispozičním mixu dle úvahy soutěžících.

Přístavba by měla stavebně i provozně fungovat **nezávisle na OD Vysočina** a mělo by být možné ji realizovat samostatně.

Do doby případné realizace je potřeba, aby veřejné prostranství bylo plně funkční. Jeho navržená podoba by tedy měla zohlednit oba dva možné scénáře – nezastavěný i zastavěný.

Městské dvory

Cílem je **urbanistický návrh** nové výstavby v lokalitě městských dvorů. Primárně by zde měla být **rezidenční funkce, popřípadě v kombinaci s aktivním parterem**. Zachovejte objekt **pedagogicko-psychologické poradny**, ke zvážení je zachování objektu bývalé kovárny u Děkané zahrady, se kterou počítá i studie *Městský park – Děkané zahrada* (podklad č. 10 tohoto Zadání soutěže). Město je otevřeno demolici zbytku stávajících objektů, není to však podmínka. Parcela v soukromém vlastnictví p. č. 498/1 je součástí řešeného území – město do budoucna zvažuje odkoupení tohoto objektu.

Úkoly k řešení

Navrhněte hmotové urbanistické řešení nové, primárně **rezidenční**, zástavby v lokalitě městských dvorů. **Kapacita zástavby** by měla být cca 4 000 m² HPP.

V případě návrhu **aktivního parteru**, schematicky navrhněte jeho umístění a prostorové řešení.

Strukturu nové zástavby navrhněte tak, aby mohla být **realizována jako soukromý development**.

Zachovejte objekt pedagogicko-psychologické poradny.

Zvažte **zachování objektu bývalé kovárny** na hranici s Děkanou zahradou. V případě zachování objektu, zde navrhněte funkci, která bude doplňovat primárně rezidenční využití lokality, resp. aktivity v Děkané zahradě.

Při návrhu objemového a tvarového řešení výstavby respektujte požadavky památkové péče na ochranné pásmo městské památkové rezervace.

Respektuje propojení městských dvorů s Děkanou zahradou navržené ve studii *Městský park – Děkané zahrada*. Návrh by měl počítat s tím, že propojení Děkané zahrady a centra města může být frekventovaně využíváné. Bytovou výstavbu navrhněte tak, aby nebyla rušena tímto propojením.

Navrhněte **hierarchii významu a soukromí veřejných prostranství** v lokalitě městských dvorů, s důrazem na potřebu klidného charakteru v návaznosti na budoucí bytové domy a důležitost propojení s Děkanou zahradou.

Proluka Solní a Dr. Tyrše

Cílem je získat ideové urbanistické řešení, které by sloužilo jako podklad pro další debaty o možné podobě území.

Obě proluky, vzniklé asanací původní výstavby, dnes slouží jako parkoviště. Pro parkoviště v ulici Solní je připravena projektová dokumentace na jeho revitalizaci (podklad č. 9 tohoto Zadání soutěže). Do budoucna však město zvažuje jiné využití tohoto exponovaného místa uvnitř městské památkové rezervace.

Úkoly k řešení

Hmotově navrhnete vhodné urbanistické řešení proluky v ulici Solní v souladu s požadavky památkové péče na výstavbu v městské památkové rezervaci, resp. jejím ochranném pásmu – respektuje stopu bývalého městského opevnění.

Schematicky navrhnete řešení aktivního parteru v rámci navrhovaných objektů.

7. Etapizace a prioritizace

S ohledem na to, že revitalizace území představuje pro město značnou investici, důležitou součástí návrhu je etapizace.

Návrh projektové části soutěže je hlavní prioritou, která musí být připravena k realizaci nezávisle na ideové části. Návrh ideové části soutěže má sloužit jako dlouhodobá vize, město ji může realizovat samostatně a v libovolném čase dle finančních a investičních možností města.

V rámci projektové části je prioritou zajištění rekonstrukce komerčních prostorů v 1. NP tak, aby se eliminovaly komplikace pro stabilní nájemce a výpadky v zisku z pronájmu pro město. Následně pak vznik prostorů pro organizace komunitních a sociálních služeb a ZUŠ, včetně sdílených sálů a revitalizace veřejných prostranství. Navrhněte postup rekonstrukce s ohledem na tyto požadavky.

Rekonstrukce OD Vysočina nesmí být závislá na realizaci přístavby. Přístavba OD Vysočina bude samostatná fáze a aktuálně se počítá s její realizací až po rekonstrukci OD Vysočina.

Je potřeba myslet na nutné návaznosti (např. demolice objektu Charity v městských dvorech není možná před přestěhováním charity do OD Vysočina).

Úkoly k řešení

Navrhněte etapizaci jednotlivých částí návrhu tak, aby šly realizovat samostatně a nezávisle tyto celky:

- Úprava veřejných prostranství,
- realizace městské tržnice,
- rekonstrukce OD Vysočina,
- rezidenční přístavba OD Vysočina,
- realizace výstavby v rámci městských dvorů,
- realizace výstavby v rámci proluky Solní,
- realizace výstavby v rámci proluky Dr. Tyrše.

V etapizaci zohledněte fakt, že objekt charity se může demolovat až po přestěhování provozu charity do OD Vysočina.

8. Podklady soutěže

P01 ZADÁNÍ

P02 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

P06 MAPOVÉ PODKLADY

P06.1 Digitální technická mapa města

P06.2 Datová sada DMVS

P06.3 Katastrální mapa

P07 DOKUMENTACE OBJEKTŮ

P07.1 Výkresová dokumentace OD Vysočina

P07.2 Stavebně-technický průzkum OD Vysočina

P07.3 Výkresy objektů městských dvorů

P07.4 PD Úprava parkoviště v ulici Solní – Pelhřimov

P07.5 DSP Městský park – Děkanská zahrada

P08 PRŮZKUMY, REŠERŠE A STANOVISKA

P08.1 OD Vysočina a městské dvory Pelhřimov: Základní vyhodnocení využitelnosti (analytická část, návrhová část a zpráva ze zapojení veřejnosti) + prostorová schémata

P08.2 Stanovisko Národní památkový ústav

P08.3 Regulační plán Městské památkové rezervace Pelhřimov

P08.4 Koncept rozvoje cyklistické dopravy v Pelhřimově

P08.5 Skrytý řád a vnitřní podstata jedinečnosti historických měst České republiky / PELHŘIMOV

P08.6 Demografická studie