

# ZADÁNÍ INVESTORA

## BYTOVÝ SOUBOR JALOVÝ DVŮR



Zadání investora bylo připraveno na základě Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy byla schválena Usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1192 ze dne 24. 5. 2021

# Obsah

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | Předmět a cíle projektu                 | 4  |
| 2   | Obecné požadavky                        | 5  |
| 2.1 | Efektivita návrhu                       | 5  |
| 2.2 | Geny stavebních prací                   | 5  |
| 2.3 | Provoz a údržba (facility management)   | 5  |
| 2.4 | Standard bytů                           | 5  |
| 2.5 | Prostorové nároky bytů                  | 6  |
| 3   | Užší požadavky                          | 6  |
| 3.1 | Lokalita                                | 7  |
| 3.2 | Dům                                     | 9  |
| 3.3 | Byty                                    | 9  |
| 3.4 | Konstrukce a materiály                  | 11 |
| 3.5 | Technické zařízení                      | 12 |
| 3.6 | Energetický standard budovy             | 13 |
| 3.7 | Doprava                                 | 13 |
| 3.8 | Krajinářské řešení                      | 13 |
|     | Zkratky a termíny používané v dokumentu | 14 |
|     | Přílohy                                 | 15 |

# 1 Předmět a cíle projektu

Na základě tohoto zadání bude zpracován architektonický návrh bytového souboru v lokalitě nazývané Jalový Dvůr na pozemcích parc. č. 3129/1, 3129/2 a 3129/3 v katastrálním území Krč. Domy s nájemními byty navážou na okolní strukturu Libuše nízkopodlažní zástavbou s vyšší hustotou osídlení. Může se jednat o typologii řadových domů, bytových domů, či o hybridní formu. Bez ohledu na formu budou domy vlastněny a spravovány hlavním městem Prahou, administrativně a stavebně tak budou chápány jako bytový dům.

Obytný soubor je prvním projektem městské bytové výstavby v území Nové Dvory. Nové Dvory jsou výjimečné koncentrací pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy s potenciálem vytvořit nové těžiště čtvrti a stát se důležitým obvodovým centrem. Realizací nové linky metra D dojde k propojení jižní části hlavního města s jeho středem a díky nové stanici nabude území na významu. Většina území je dnes chápána jako transformační a v budoucnu by měla navázat na stabilní strukturu města. Cílem transformace území je vytvoření kompaktní městské zástavby a s odpovídající hustotou pro naplnění potenciálu území se stanicí metra, vytvoření sítě veřejných prostranství a sítě veřejné vybavenosti.

Cílem Pražské developerské společnosti (PDS) připravit projekt městského nájemního bydlení typu „low rise high density“. Z tohoto důvodu podala PDS žádost o vyjádření Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy k použití podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch pro kód míry využití B.

Obecné principy pro výstavbu za účasti města jsou následující:

- Hospodárnost:  
Město dbá u jím podporované výstavby na šetrné vynakládání finančních prostředků po celou dobu životního cyklu stavby. Preferovaná jsou řešení a typologie kladoucí důraz na efektivitu stavby, minimalizaci provozních nákladů, nákladů na údržbu a opotřebením použitých materiálů. Dispoziční řešení musí umožňovat dostatečnou různorodost či adaptaci tak, aby dům splňoval uvedené požadavky v průběhu celé své předpokládané minimální životnosti. Stavby mají odpovídat především době své předpokládané životnosti (obvykle cca 100 let).
- Soudržnost:  
Město dbá na budování a podporu výstavby přispívající k sociální soudržnosti a usnadňující soužití osob různého pohlaví, věku, vzdělání, zdravotního stavu, sociálního statusu, rasy, kultury i sexuální orientace.
- Kvalita:  
Město dbá na navrhování staveb s výhledem dlouhodobé udržitelnosti. Domy budou v maximální možné míře navrhovány tak, aby důstojně stály po stránce morální, ekonomické i technické. Město plánuje v řádu desetiletí a zohledňuje měnící se nároky na kvalitu bydlení a plošný standard na osobu. Město také plní bytovou výstavbou svůj klimatický závazek<sup>1</sup> a dbá na snižování množství ekvivalentních emisí oxidu uhličitého vzniklých během výstavby a životnosti domů. Jsou preferovaná pasivní, energeticky úsporná řešení přispívající k dobrému a zdravému prostředí budov. Městská výstavba reprezentuje obec a je proto architektonicky kvalitní, přičemž spoluvytváří městské prostředí v urbanistickém měřítku a přispívá k jeho čitelnosti a srozumitelnosti.

---

1 usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy číslo 8/42 ze dne 20. 6. 2019 k vyhlášení klimatického závazku hl. m. Prahy

## 2 Obecné požadavky

### 2.1 EFEKTIVITA NÁVRHU

Investor spatřuje efektivitu návrhu především:

- v maximálním využití potenciálu řešeného území;
- ve vysoké prostorové efektivitě projektového řešení, pro posouzení efektivit návrhu je stanoven poměr mezi PPP a HPP, který bude mimo zdůvodnitelné případy  $> 0,7$  (Metodika měření ploch tvoří přílohu č. 3 tohoto zadání);
- v minimalizaci nároků na podzemní podlaží budov;
- v hospodárném využití stavebních materiálů, navržených technických řešení a technologií.

### 2.2 CENY STAVEBNÍCH PRACÍ

Projektové řešení bude reflektovat předpokládanou cenu stavebních prací ve výši 40.000 Kč/m<sup>2</sup>, ke které bude připočítána DPH v zákonné výši, a to ve specifikaci kvality bytů uvedených dále v tomto dokumentu, bez vnějších objektů infrastruktury, terénních a sadových úprav a komunikací. Cena stavebních prací je počítána jako průměrný agregovaný náklad na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů a nebytových prostorů v nadzemním podlaží dle aktuální Cenové soustavy ÚRS.

Při zpracování projektu bude sledováno zařazení do nižší sazby daně z přidané hodnoty zejména s ohledem na znění § 48 ods. 5 zákona o DPH.

### 2.3 PROVOZ A ÚDRŽBA (FACILITY MANAGEMENT)

Městské bydlení je navrhováno tak, aby byly minimalizované provozní náklady a údržba. Byty budou nájemní. Průměrná doba nájmu se předpokládá na 3-7 let.

### 2.4 STANDARD BYTŮ

Městské byty budou rozděleny do tří návrhových standardů prostorového uspořádání:

- Minimální byt – standard **M** – Byty splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků<sup>2</sup>. Jsou předpokládány krátkodobé nájmy a častější střídání nájemníků, čemuž budou odpovídat i nároky na jednoduché a odolné vybavení bytu z trvanlivých materiálů. Tyto byty lze sdružovat v rámci skupinového bydlení.
- Bezbariérový byt – standard **B** – Byty splňující prostorové požadavky na upravitelný byt<sup>3</sup>. Je předpokládán nájem osobami s pohybovým omezením, čemuž budou odpovídat nároky na prostor i vybavení bytu.

2 odchylka by neměla překročit +20% plochy na místnost a + 15% plochy na byt jako celek

3 dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

- Standardní byt – standard **S** – Byty splňující nároky na universální užívání vč. užívání osobami na vozíku (standard otáčení 120 cm). Jsou předpokládány dlouhodobější nájmy.

Zastoupení velikostí jednotlivých bytů bude řešeno v souladu s rozmezím uvedeným v tabulce č. 01:

tab / 01

| STANDARD | ZASTOUPENÍ STANDARDU | VELIKOST BYTŮ | ZASTOUPENÍ VELIKOSTI |
|----------|----------------------|---------------|----------------------|
| <b>M</b> | 30 %                 | 1+kk          | 10 %                 |
|          |                      | 2+kk          | 15 %                 |
|          |                      | 3+kk          | 50 %                 |
|          |                      | 4+kk          | 30 %                 |
| <b>B</b> | 10 %                 | 1+kk          | 30 %                 |
|          |                      | 2+kk          | 30 %                 |
|          |                      | 3+kk          | 20 %                 |
|          |                      | 4+kk          | 20 %                 |
| <b>S</b> | 60 %                 | 1+kk, 1+1     | 10 %                 |
|          |                      | 2+kk, 2+1     | 10 %                 |
|          |                      | 3+kk, 3+1     | 50 %                 |
|          |                      | 4+kk, 4+1     | 30 %                 |

## 2.5 PROSTOROVÉ NÁROKY BYTŮ

Velikost ČPP bytů bude navržena dle standardu a počtu obytných místností v následujícím rozmezí:

tab / 02

| POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ | <b>M</b><br>min - max. m <sup>2</sup> ČPP | <b>B</b><br>min - max. m <sup>2</sup> ČPP | <b>S</b><br>min - max. m <sup>2</sup> ČPP |
|--------------------------|---|---|---|
| 1                        | 23 - 32                                   | 33 - 42                                   | 32 - 38                                   |
| 2                        | 42 - 52                                   | 55 - 75                                   | 52 - 65                                   |
| 3                        | 52 - 64                                   | 73 - 97                                   | 64 - 75                                   |
| 4                        | 66 - 85                                   | 85 - 115                                  | 85 - 105                                  |

V případě kuchyně jako samostatné místnosti bude plocha u standardu S adekvátně navýšena o plochu samostatné kuchyně dle tabulky v příloze č. 1.

U dispozic bytů s počtem denních obytných místností větším než 4, bude minimální plocha bytu přiměřeně navýšena dle tabulky v příloze č. 1. Žádný byt nesmí mít podlahovou plochu (PP) větší než 120 m<sup>2</sup>.

## 3 Užší požadavky

Navrhované stavby budou splňovat všechny aktuálně platné, relevantní právní předpisy, vyhlášky, normy, metodické dokumenty hl. m. Prahy a územně plánovací dokumenty a podklady, především platný územní plán<sup>4</sup>, Pražské stavební předpisy v aktuálním znění<sup>5</sup> (dále PSP) včetně jimi citovaných norem, vyhlášku o technických

4 Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999 je platný se všemi pořízenými změnami ÚP SÚ hl. m. Prahy

5 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP s aktualizovaným odůvodněním

požadavcích na bezbariérové užívání staveb<sup>6</sup>, Manuál tvorby veřejných prostranství<sup>7</sup> a další. Požadavky specifikované těmito předpisy jsou definovány jako nutné minimum. Při odlišné míře požadavků mezi tímto dokumentem a uvedenými předpisy, musí být dodržen předpis stanovující přísnější a podrobnější míru požadavků.

Pro byty standardu B, které budou určeny pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, bude stavba splňovat všechny podmínky a specifikace pro bydlení těchto osob.

## 3.1 LOKALITA

### ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Návrh maximálně využije potenciál řešeného území dle platného územního plánu.

Podle platného územního plánu patří řešené území do zóny historického jádra obcí se stanovenou výškovou regulací: *Dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí jsou takto vymezena s cílem chránit jejich urbanistické hodnoty, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy. Stávající výšková hladina může být v tomto území překročena pouze drobnými výškovými dominantami. Drobná výšková dominantka je část stavby vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu, nepřesahující zpravidla výšku dalšího podlaží a nezvyšující významně užitnou plochu objektu. Zdůrazňuje pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.).*

V řešeném území je funkční využití stanoveno dle platného územního plánu jako OV-B a OB-B, tedy všeobecně obytné a čistě obytné, s kódem míry využití plochy B. Jde tedy o plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Dle vyjádření Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (**Příloha 15 Smlouvy – Seznam poskytovaných podkladů ze strany Objednatele**) lze počítat s podmíněně přípustným koeficientem podlažních ploch, tedy 0,5 při zachování koeficientu zeleně pro kód míry využití B. Lze uvažovat s 2-3 nadzemními podlažími.

V části území je vymezena plocha S4, tedy dopravně významná komunikace. S dopravním propojením ulice Chýnovské a Jalodvorské směrem k IKEM je počítáno i v návrhu Metropolitního plánu a územní studie, která její polohu upravuje (**Příloha 15 Smlouvy – Seznam poskytovaných podkladů ze strany Objednatele**). Tuto upravenou polohu je třeba v návrhu zohlednit. Vjezd na pozemek bude nejspíše řešen z této komunikace, také dle územní studie.

### ŠIRŠÍ VZTAHY

Podklady s informacemi o stavu a vývoji širšího území jsou uvedeny v **Příloze 15 Smlouvy – Seznam poskytovaných podkladů ze strany Objednatele**.

Návrh bude v souladu se známými záměry v území:

#### 1/ Transformační území Nové Dvory

Cílem transformace širšího území je vytvoření nového těžiště čtvrti s kompaktní městskou zástavbou a s odpovídající hustotou pro naplnění potenciálu území se stanicí metra, vytvoření sítě veřejných prostranství, vybavenosti a parků. V rámci postupné realizace transformačního území Nové Dvory je počítáno s výstavbou polyfunkční, primárně bytovou s pracovními příležitostmi, s navýšením kapacit stávajících škol, případně s

6 Vyhláška č. 398/2009 Sb., obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

7 Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014)

výstavbou nová základní a mateřská školy, kulturního centra městské části, sportovní vybavenosti, doplnění ploch pro maloobchod a služby v parterech domů a u stanice budoucího metra.

Stávající spádová oblast ohraničená kruhem o poloměru 1 km aktuálně zahrnuje přibližně 24 000 obyvatel. V rámci nové výstavby lze důvodně předpokládat, že vznikne přibližně 2 500 bytů, tj. cca 5 000 obyvatel. Pro řešené území tak lze předpokládat vybudování veřejné vybavenosti v docházkové vzdálenosti.

Pro ověření kapacit území vznikla Objemová ověřovací studie využití městských pozemků Nové Dvory (IPR Praha 2020), probíhá zpracování návrhu změny územního plánu č. Z 3810 a je zpracováván návrh územní studie na základě usnesení Rady hl. m. Prahy číslo 1219 ze dne 15. 6. 2020 k podnětu na pořízení Územní studie Nové Dvory. Územní studie prověřuje ve smyslu § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění možnosti a podmínky změn v území a její hrubopis je uveden v **Příloze č. 15 Smlouvy – Seznam poskytovaných podkladů ze strany Objednatel.**

#### 2/ Metro D – stanice Nové Dvory

Platným územním rozhodnutím a projednávaným stavebním povolením Výstavby I.D metra v Praze, Provozní úsek Pankrác – Depo Písnice je fixované umístění výstupů a eskalátorových tunelů při ulicích Durychova a Štúrova. V další fázi po získání stavebního povolení bude řešena integrace vestibulů metra do nové zástavby. Uvedení metra do provozu plánuje Dopravní podnik hl. m. Prahy na rok 2028-2029. Řešené území tak bude v docházkové vzdálenosti 300 m ke stanici metra.

#### 3/ Tramvajová trať

Vedení budoucí tramvajové trati je dáno usnesením Rady hl. m. Prahy č. 114 ze dne 27. 1. 2020 k přípravě stavby „Tramvajová trať Libuš – Nové Dvory“. Poloha tramvajové trati v uličních profilech byla v Objemové ověřovací studii využití městských pozemků Nové Dvory ideově rozpracována do principu blokové smyčky z důvodové zprávy výše uvedeného usnesení, avšak řešení takto striktně nepředjímá a ponechává se k prověření v projektové dokumentaci. Dopravní podnik hl. m. Prahy v současné době pořizuje studii proveditelnosti, na základě které bude připravena dokumentace pro územní rozhodnutí. V ulicích Libušská, Chýnovská a Novodvorská je uvažováno s jednokolejnou tramvajovou tratí s předpokladem jejího umístění společně v jízdnych pruzích, vyjma úseku ulice Novodvorské, kde může být vedena v upraveném odděleném pásu v ose ulice. Tramvajové zastávky při křižovatce Durychova x Libušská jsou uvažované jako výstupní ke stanici metra, odstavné (manipulační) stání a nástupní ostrůvky na odjezdu linek směrem na Libuš. Další zastávka byla navržena v ulici Chýnovské, vzhledem k lepší obsluze území. Právě tato zastávka by byla vzdálenosti 100-200 m od řešeného území. Realizaci tramvajové tratě předpokládá Dopravní podnik hl. m. Prahy mezi roky 2024-2025.

#### 4/ Dopravní propojení Chýnovská – Jalodvorská

Dopravní propojení ulice Chýnovské a Jalodvorské směrem k IKEM je součástí platného územního plánu i v návrhu Metropolitního plánu a územní studie. Projekty k podrobnějšímu dopravnímu řešení zatím nevznikly, nicméně je třeba s touto rezervou v návrhu počítat.

#### **URBANISMUS A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Umístění domu na pozemku a jeho objem bude navržen v souladu s charakterem lokality. V širším území se potkává struktura zahradního města Kolonie Tempo a U Libuše s modernistickou strukturou sídlišť Kamýk, Krč a Libuš i vesnická struktura staré Libuše, na kterou navazuje řešené území.

Stavba bude svým objemem a umístěním pozitivně přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Velký důraz bude kladen na vztah k veřejnému prostoru, stanovení a respektování uličních a stavebních čar, využití aktivního parteru zejména na nároží ulic Libušská a Chýnovská, a orientaci denních obytných místností. Stavba bude podporovat prostupnost území, včetně sekundárních propojení např. skrze vnitrobloky nebo prostupy mezi zahradami.



Plocha veřejných prostranství by měla být u tohoto typu nízkopodlažní zástavby optimalizována tak, aby nepředstavovala neúměrné náklady na jejich správu a údržbu. Vhodné je tak byty doplnit o soukromé zahrady či předzahrádky přiřazené k jednotlivým bytům.

Stavba bude reagovat na přírodní podmínky v území. Budou pečlivě vyhodnoceny a do návrhu reflektovány vlivy převládajícího směru větru a orientace ke světovým stranám, budou maximalizovány tepelné zisky během topné sezóny a minimalizovány během letního období, a to vše při zachování optimální požadované úrovně komfortu vnitřního prostředí. Orientace ke světovým stranám by zároveň neměla narušovat urbanistický kontext lokality. Tyto požadavky je třeba vhodně sladit.

Umístění stavby bude přiměřeně reagovat na základové poměry na pozemku a tam kde je to možné, bude zachovávat stávající vegetaci a nenarušovat přirozené hydrologické podmínky. Inženýrskogeologická rešerše pro území Nové Dvory, dendrologický průzkum a geodetické zaměření jsou součástí **Přílohy 15 Smlouvy**. Umístění stavby na pozemku bude navrženo tak, aby minimalizovalo nároky na hrubé terénní úpravy a manipulaci s půdou. Investor nepředpokládá nutnost budování podzemních podlaží. Umístění domu na pozemku, které bude vyžadovat nákladné přeložky sítí technické infrastruktury bude řádně zdůvodněno. Vedení sítí technické infrastruktury je znázorněno v geodetickém zaměření území a popsáno ve vyjádření správců inženýrských sítí.

## 3.2 DŮM

### VYUŽITÍ DOMU

Byty budou navrženy v zastoupení standardu dle kapitoly 2.4. V parteru na nároží ulic Libušská a Chýnovská, případně při ulici Libušská, budou navrženy flexibilní pronajímatelné prostory pro služby, případně pro společné prostory obyvatel domu.

### ARCHITEKTURA

#### Exteriér:

Stavba bude navržena s ohledem na lidské měřítko, bude mít logickou a přehlednou strukturu a návaznost jednotlivých prostorů, které umožní snadnou uživatelskou a provozní orientaci. V případě typologie bytového domu, bude vstup do budovy jasně identifikovatelný a bezbariérově přístupný. V návrhu bude nenásilně a jasně odděleno veřejné od soukromého.

#### Interiér:

Vnitřní prostory na sebe budou logicky navazovat a umožní jednoduchou orientaci v domě. Budou poskytovat zdravé prostředí s vysokou úrovní komfortu, kvality vnitřního klimatu, včetně akustické pohody. V návrhu budou upřednostňovány přirozené způsoby větrání a osvětlení.

#### Detail:

Všechna technická a vizuální napojení budou řešena skrytě a s důrazem na vizuální a technickou kvalitu detailu. Umístění rozdělovacích uzlů technické infrastruktury bude harmonicky začleněno do budovy.

### SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU

V případě návrhu společných prostor v interiéru, budou navrženy s důrazem na pobytovou kvalitu, větrání, přirozené světlo, přehlednost a přístupnost. U společných prostor bude kladen zvláštní důraz na mechanickou odolnost, oteřuvzdornost a snadnou údržbu použitých materiálů a technologií.

Společné prostory budou podporovat příležitostný kontakt a setkávání obyvatel domu. Prostory využívané všemi obyvateli domu budou bezbariérově přístupné.

Domovní komunikace:

Bude kladen důraz na vytvoření vhodného závětrí u vstupu do domu / bytů. V případě společně užívaného vstupu do budovy, budou zádveří a vstupní hala přiměřeně rozlehlé, umožňující dostatečně dlouhou nášlapnou čistící zónu. V domě se nepředpokládá umístění provozovny s recepcí ani ostrahou.

Pokud bude navržen výtah, bude výběr výtahu brát ohled zejména na trvanlivost výrobku, jednoduchost čištění a údržby a na úspory energie. Umístění výtahové šachty pak bude řešeno vzhledem k minimalizaci hluku a případným hlukovým zatížením přilehlých bytových prostor. Umístění schodiště a případného výtahu bude řešeno prostorově efektivně, například sdružením v rámci vertikálního komunikačního jádra.

V případě typologie bytového domu bude pro úklid společných částí domu navržena úklidová komora v návaznosti na komunikační prostory. Její umístění bude voleno s ohledem na dostupnost všech společných prostor domu.

### 3.3 BYTY

Dispozice bytů budou v přiměřené míře umožňovat flexibilní a jednoduché úpravy a modernizace. Jednotlivé byty mohou být navrženy i v rámci dvou nadzemních podlaží, ovšem při zachování požadovaných prostorových nároků uvedených v tabulce 02 a velikostí místností uvedených dále. Důraz bude kladen na přirozené osvětlení i větrání přirozeným prouděním vzduchu, tepelnou a akustickou pohodu.

Požadavky na velikosti místností jsou specifikovány v tabulce uvedené v příloze č. 1 tohoto dokumentu. Místnosti budou prokazatelně zařiditelné nábytkem s běžně užívanými rozměry, podrobnější požadavky na zařaditelnost bytů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto dokumentu. Při návrhu místností je možné přihlídnout k ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů.

Dispoziční skladby bytů budou odpovídat tabule č. 03:

tab / 03

| POČET<br>OBYT.<br>MÍSTNOSTÍ | PŘEDSÍŇ<br>/<br>CHODBA | DENNÍ<br>OBYTNÁ<br>MÍSTNOST | KUCHYŇĚ | 1.<br>LOŽNICE | 2.<br>LOŽNICE | 3.<br>LOŽNICE | KOUPELNA<br>(+WC) | 2.<br>KOUPELNA | WC  | KOMORA | VENKOVNÍ<br>PROSTOR<br>BYTU |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------|---------------|---------------|---------------|-------------------|----------------|-----|--------|-----------------------------|
| <b>M</b>                    |                        |                             |         |               |               |               |                   |                |     |        |                             |
| 1                           | (x)                    | x                           |         |               |               |               | x                 |                |     |        | (x)                         |
| 2                           | (x)                    | x                           |         | x             |               |               | x                 |                | (x) |        | (x)                         |
| 3                           | (x)                    | x                           |         | x             | x             |               | x                 |                | x   |        | (x)                         |
| 4                           | (x)                    | x                           |         | x             | x             | x             | x                 | (x)            | x   |        | (x)                         |
| <b>B</b>                    |                        |                             |         |               |               |               |                   |                |     |        |                             |
| 1                           | (x)                    | x                           |         |               |               |               | x                 |                |     |        | (x)                         |
| 2                           | (x)                    | x                           |         | x             |               |               | x                 |                | (x) | (x)    | (x)                         |
| 3                           | (x)                    | x                           |         | x             | x             |               | x                 |                | (x) | x      | (x)                         |
| 4                           | (x)                    | x                           |         | x             | x             | x             | x                 |                | (x) | x      | (x)                         |
| <b>S</b>                    |                        |                             |         |               |               |               |                   |                |     |        |                             |
| 1                           | (x)                    | x                           | (x)     |               |               |               | x                 |                | (x) | (x)    | (x)                         |
| 2                           | (x)                    | x                           | (x)     | x             |               |               | x                 |                | (x) | (x)    | (x)                         |
| 3                           | (x)                    | x                           | (x)     | x             | x             |               | x                 |                | x   | x      | (x)                         |
| 4                           | (x)                    | x                           | (x)     | x             | x             | x             | x                 | (x)            | x   | x      | (x)                         |

Legenda: X – povinné, (X) - volitelné

### **Upřesnění požadavků na některé místnosti bytu:**

#### Denní obytná místnost:

U bytů standardu M a B je součástí denní obytné místnosti obývací pokoj a kuchyň s jídelnou. U bytů standardu S je možné navrhnout samostatnou kuchyň. V dokončeném bytě se předpokládá instalace kuchyňské linky se skříňkami, pracovní plochou se sporákem, dřezem a digestoří s odtahem vzduchu mimo objekt.

#### Předsíň / chodba:

Vstupní prostor bytu nemusí být oddělený od obytných místností přímo dveřmi, pokud to není v rozporu s požadavky PSP (především §50).

#### Úložné prostory:

Úložné prostory mohou být řešeny v rámci předsíně, chodby, obytných místností či kuchyně, případně jako samostatná komora.

#### Venkovní prostor bytu (balkon / terasa / předzahrádka):

V případě návrhu balkonů, teras či menších zahrad, budou mít rozměry umožňující komfortní sezení, s ohledem na velikost bytů. Důraz bude kladen na kvalitu výhledu a závětrfí.

#### Další požadavky:

- V bezbariérových bytech bude kladen důraz na komplexní užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně uspořádání kuchyňské linky a volby a umístění zařizovacích předmětů.
- Pokud v domě nebude společná prádelna, musí být umožněno umístění pračky v bytě.
- Koupelna, WC i kuchyň by měly být nejlépe umístěny tak, aby byly napojené na stejnou šachtu vytápění, větrání a ZTI.

## **3.4 KONSTRUKCE A MATERIÁLY**

#### Hydroizolace a zakládání:

Zvláštní důraz bude kladen na pečlivý návrh hydroizolačního a drenážního systému. Způsob zakládání bude zvolen s ohledem na poměry v území. Inženýrskogeologická rešerše tvoří přílohu č. 6 tohoto Zadání.

#### Nosná konstrukce:

V případě návrhu typologie řadových domů bude zvažena možnost dělicích stěn s nároky na mezibytové konstrukce nikoli dělicí středové zdi. Důraz bude kladen na akustické řešení obvodových a mezibytových konstrukcí, které musí splnit minimálně normové požadavky na vzduchovou neprůzvučnost<sup>8</sup>. Důraz bude kladen na cenu konstrukce vzhledem k výšce stavby. V případě použití cihelných bloků bude brán ohled na modulová omezení.

#### Světlé výšky:

Světlá výška v 1. NP může být volena s ohledem na jeho využití a okolní zástavbu.

V případě, že bude navržena šikmá střecha, bude kladen důraz na dostatečnou světlou výšku pro maximální využitelnost podkroví, místnosti musí splňovat prostorové požadavky místností uvedené v příloze č. 1 a být zařiditelné nábytkem uvedeným v příloze č. 2 tohoto dokumentu.

#### Sokl a fasáda:

Sokl domu bude navržen z odolného a trvanlivého materiálu se snadnou údržbou. Fasáda domu bude z odolného a snadno udržovatelného materiálu s ohledem na životnost a celkové náklady stavby.

#### Okna/dveře:

Výška okenního parapetu obytných místností bude navržena s ohledem na vizuální kontakt s venkovním prostředím, včetně oken v podkrovních místnostech. Dveře i okna budou svým umístěním umožňovat rozmístění nábytku uvedeného v příloze č. 2.

Kolize dveří nad 45° jsou vyloučeny.

#### Použité materiály:

<sup>8</sup> ČSN 73 0532 - Akustika. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách – Požadavky

Při výběru použitých materiálů bude kladen důraz na používání výrobků zdravotně nezávadných a šetrných k životnímu prostředí v souladu s Nařízením EP a Rady č. 305/2011<sup>9</sup>, deklarovaný v nezávisle zpracovaném environmentálním prohlášení o produktu (EPD), s certifikátem PEFC nebo FSC, při zachování požadované cenové a kvalitativní úrovně. Upřednostňovány tedy budou materiály a výrobky obnovitelné, s podílem recyklovaných či recyklovatelných složek a regionálně vyrobené. V tomto ohledu by měl návrh pracovat s environmentálně efektivními a inovativními prvky. Při odchýlení od tohoto principu musí být návrh výběru materiálu řádně zdůvodněn. Při výběru materiálu bude brán ohled na záruční dobu na nosné konstrukce, skladby střechy a hydroizolace spodní stavby, která bude činit v optimálním případě nejméně 10 let.

### 3.5 TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ

Prostor pro technické zařízení budovy bude umístěn mimo vstupy do bytových a komerčních jednotek. Jeho poloha bude volena s dostatečným předstihem s ohledem na zvolenou technologii UT+CH, úpravy TUV a VZT. Bude počítáno s prostory pro rozvaděč NN, datové rozvaděče a technologii zabezpečení.

Poloha a velikost instalačních šachet v domě bude optimalizována. V rámci efektivity návrhu bude preferováno sdružování instalačních šachet a vertikálních komunikací. Umístění výduchů potrubí, otvorů a komínů na střeše a v okolí případných teras bude brát zřetel na minimalizaci negativních dopadů na případné využití těchto částí stavby.

Při výběru prvků technického zařízení bude kladen důraz na záruční dobu na technické vybavení, která bude činit v optimálním případě nejméně 5 let. Do návrhu budou optimálně a se zvláštní pečlivostí integrovány jednotlivé systémy a technologie a budou zvaženy následující požadavky:

- nakládání s dešťovou vodou – bude upřednostňována akumulace na pozemku nebo v rámci řešeného celku, využívání v budově či v rámci zálivky společných nebo soukromých zelených ploch, v odůvodněných případech retence a vsak;
- využívání šedé odpadní vody – pokud bude ekonomicky efektivní (počet obyvatel, velikost řešeného celku), budou šedé splaškové vody (z praní, mytí, sprchování) čištěny a následně používány pro splachování WC nebo k údržbě okolí budovy. U větších společně řešených celků mohou být čištěny v rámci bloku nebo čtvrtě a vsakovány;
- vytápění / chlazení – bude co nejvíce centralizované v měřítku bloku až lokality. Preferováno bude využití tepelných čerpadel, případně dálkového vytápění, prodloužení jeho vedení z ulice Durychovy je plánováno v rámci městské výstavby. Bude zvažena vhodnost použití obnovitelných zdrojů energie, zejména s ohledem na ekonomickou návratnost stavby. Návrh bude předcházet výrazným tepelným ziskům vhodnou orientací a pasivními systémy (venkovní stínění přednostně pevné). Neuvažuje se s aktivním chlazením;
- zásobování plynem – pro potřebu bytů (lokální vytápění, kuchyně) nebude podporováno;
- větrání – bude prověřeno efektivní využití větracích systémů s rekuperací;
- zásobování elektrickou energií – pokud to bude ekonomicky efektivní, může být řešení doplněno o využití fotovoltaiky;

<sup>9</sup> Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 305/2011 ze dne 9. března 2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje směrnice Rady 89/106/EHS Text s významem pro EHP

## 3.6 ENERGETICKÝ STANDARD BUDOVY

V návrhu bude kladen důraz na minimální spotřebu energie v průběhu výstavby a životnosti stavby. S ohledem na zvyšující se požadavky na energetickou náročnost staveb budou objekty městského bydlení splňovat požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie dle zákona<sup>10</sup> a příslušné vyhlášky<sup>11</sup>.

Kromě zákonem stanovených požadavků na energetickou náročnost budovy bude kladen důraz na komplexní kvalitu návrhu z hlediska udržitelné výstavby.

## 3.7 DOPRAVA

Dopravní napojení pozemku bude přednostně řešeno z prodloužen Chýnovské ulice dle návrhu územní studie.

Zvláštní pozornost bude věnována koncepci parkování, které bude svým umístěním, objemem a technickým řešením splňovat požadavky ekonomicky optimálního řešení i flexibilního využití parteru, zejména Libušské ulice. Návrh bude počítat s minimálními počty parkovacích stání dle platných právních předpisů s ohledem na trend udržitelné mobility. Je vhodné uvažovat s parkováním v rámci poloveřejných či soukromých venkovních či částečně krytých prostor bytového či řadových domů a částečně v uličních prostranstvích v souladu s § 33 PSP.

U tohoto typu nízkopodlažní zástavby nejsou podzemní garáže vhodné. V případě, že budou navrženy, bude vjezd umístěn tak, aby byly prostorové nároky na vjezdové rampy minimalizovány a aby rampy nezasahovaly do veřejného prostranství.

V návrhu bude zváženo vhodné umístění nabíječek pro elektromobily.

## 3.8 KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Nedílnou součástí architektonického návrhu bude krajinářské řešení a řešení veřejných prostranství.

Velkou pozornost je třeba věnovat dodržení požadavku na minimální koeficient zeleně dle platného územního plánu.

Na vhodných místech na rostlém terénu budou navrženy velké opadavé stromy či skupiny stromů. Za nevhodné budou považovány úzké zbytkové a obtížně udržitelné pásy trávníku. Pro veřejná prostranství by měly být použity dřeviny vhodné do městského prostředí (vyšší odolnost, chemikálie, sucho, podzemí), vyššího vzrůstu (nasazení koruny alespoň ve 4 m) a s ohledem na šířku ulice.

Exteriérové povrchy a materiály budou voleny s ohledem na možnost užívání osob s omezením pohybu, na trvanlivost a snadnou údržbu. Důraz bude kladen na výběr vhodných prvků venkovního osvětlení a mobiliáře (laviček, stolků, stojanů na kola, odpadkových košů, kontejnerů na tříděný odpad a podobně) s ohledem na trvanlivost a snadnou údržbu.

V maximální možné míře budou zavedena vhodná opatření zpomalující odtok dešťové vody do kanalizace.

<sup>10</sup> Zákon č. 406/2000 Sb. - Zákon o hospodaření energií

<sup>11</sup> Vyhláška č. 264/2020 Sb. - Vyhláška o energetické náročnosti budov, NZEB II

Na vhodných místech bude zvaženo umístění zeleně na střechách i fasádách pro snížení tepelné zátěže a hluku působícího na budovu i pro čištění a zvlhčování vzduchu.

## Zkratky a termíny používané v dokumentu

HPP: Hrubá podlažní plocha. Definice dle Pražských stavebních předpisů (dále PSP)<sup>12</sup>.

ČPP: Čistá podlahová plocha bytu bude vypočítána jako součet čistých podlahových ploch místností dle Metodiky prostorového určení interiéru a exteriéru budov (dále Metodika)<sup>13</sup>.

PP: Podlahová plocha ve smyslu Zákona o DPH<sup>14</sup>.

PPP: Pronajimatelná podlahová plocha bude vypočítána na základě přílohy č. 3 (s přihlednutím k Metodice).

NP: Nadzemní podlaží.

PBŘ: Požárně bezpečnostní řešení.

UT+CH: Ústřední vytápění a chlazení. / TUV: Zařízení pro přípravu teplé užitkové vody. / VZT: Vzduchotechnika. /

ZTI: Zdravotně technické instalace / NN: Nízké napětí.

DPH: Daň z přidané hodnoty. Definice dle zákona<sup>15</sup>.

---

12 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP s aktualizovaným odůvodněním Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy platí ve znění Opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, platné znění (ve znění pozdějších změn)

13 Metodika prostorového určení interiéru a exteriéru budov, zpracoval: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2018 v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., nařízením vlády č. 366 ze dne 30. října 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a s ohledem na informační systémy státní správy nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

14 Zákon č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

# Přílohy

Příloha č. 1 – Výměry místností

Příloha č. 2 – Tabulka zařiditelnosti místností nábytkem

Příloha č. 3 – Metodika měření ploch