

Soutěžní zadání

Užší architektonická
soutěž o návrh:
Městský blok u stanice
metra Nové Dvory –
projekt 5

Porota

Šimon Vojtík
Petr Pelčák
Jitka Molnářová
Lenka Holcnerová
Markéta Smrčková
Anna Svobodová

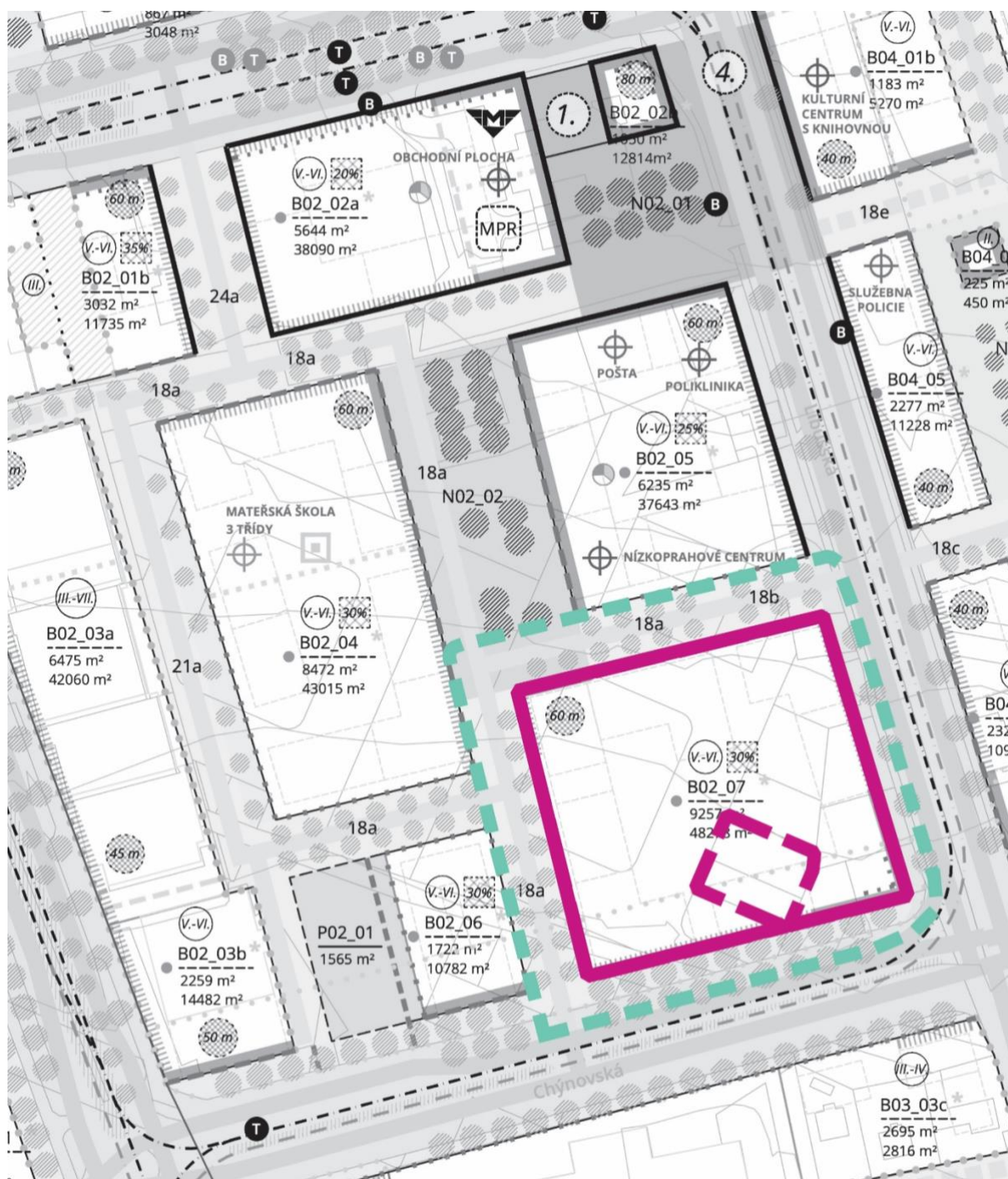
Jitka Romanov
Tomáš Lukeš
Ondřej Kubín
Zdeněk Vöfl
Marcel Perez
Patrik Opa
Viktória Jakubčíková

Lhůta pro podání
žádosti o účast
|11|05|2026|

Soutěžní zadání bylo zpracováno Pražskou developerskou společností

ZADÁNÍ INVESTORA PRO MĚSTSKÝ BLOK U STANICE METRA NOVÉ DVORY, PRAHA 4 – PROJEKT 5

Projekt 5, investiční akce č. 0045891



Zadání investora představuje mj. základní obecné představení Projektu a jeho Fází a slouží výhradně k tomu, aby dodavatel, který zamýšlí podat nabídku ve Veřejné zakázce, poskytl předběžný vhled do problematiky. Zadání však není neměnné a bude se vyvíjet a upřesňovat v podrobnější dokumentaci v průběhu vývoje a zpracování Projektu. Tento dokument žádným způsobem nemění ani neupravuje podmínky stanovené ve Smlouvě ani v Zadávací dokumentaci (zejména nepředstavuje jakékoli závazné vymezení služeb poskytovaných vybraným Zhotovitelem, závazné vymezení Fází apod.; veškeré tyto okolnosti jsou vymezeny výhradně ve Smlouvě). Vyskytne-li se jakýkoli rozpor mezi tímto dokumentem a Smlouvou, uplatní se Smlouva.

Veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem mají v tomto dokumentu význam, jaký je jim přiřazen ve Smlouvě, případně jsou shrnuty v kapitole Zkratky a termíny použité v dokumentu.

Obsah

1	Předmět a kontext Projektu	5
	Předmět Projektu	5
	Lokalita Nové Dvory	6
	Územní plánování	7
	Podrobnější prověření záměru	7
	Sousedící záměry	9
2	Obecné požadavky na Projekt	11
2.1	Výchozí principy / obecné zásady	11
2.2	Efektivita návrhu	12
2.3	Ceny stavebních prací	12
2.4	Provoz a údržba	12
3	Požadavky na urbanistické, architektonické a technické řešení Projektu	13
3.1	Lokalita	13
	Vztah k veřejným prostranstvím	13
	Zohlednění přírodních podmínek	13
3.2	Blok a jednotlivé domy	14
	Využití bloku	15
	Dělitelnost bloku	15
	Domy - Architektonický výraz	16
	Společné části domů	17
	Konstrukce a materiály	18
3.3	Energetická koncepce	19
	Východiska pro energetickou koncepci	19
	Systém zásobování teplem a chladem	21
	Technické zařízení, infrastruktura a systémy budov	22
	Zdroje energie	23
	Požárně bezpečnostní zařízení	24
3.4	Městská infrastruktura	24
3.5	Krajinářské řešení	24
	Veřejná prostranství	25
	Vnitrobloky	25
3.6	Dopravní řešení	25
	Zklidněná automobilová doprava	26

Parkování	26
Zásobování	27
4 Požadavky na funkční využití budov	28
4.1 Požadavky na nebytové prostory – aktivní parter	28
Standard nebytových prostor	28
Prostorové nároky nebytových prostor	28
4.2 Požadavky na byty	29
Standard bytů	29
Prostorové požadavky na byty	29
Specifika pro konstrukce a materiály, tzb	31
4.3 Požadavky na garáže	31
Standard garáží	32
Specifika pro konstrukce a materiály, tzb	32
5 Zvláštní požadavky na projektovou dokumentaci	33
Zkratky a termíny používané v dokumentu	33
Přílohy a další podklady	34
Přílohy zadání investora	34
Informace o území	34
Digitální data o Praze	34

1 Předmět a kontext Projektu

PŘEDMĚT PROJEKTU

Předmětem tohoto zadání je návrh městského bloku s převážně bytovou funkcí a aktivním parterem v lokalitě Nové Dvory (Praha 4), na pozemcích o celkové výměře 9 257 m², parc. č. 1459, 1460, 1461/1, 1461/2, 1462, 1463, 1464, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1480, 1481 a 1482 v katastrálním území Lhotka (dále jen „Projekt“). Výše uvedené pozemky jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, s výjimkou pozemků parc. č. 1471 a 1472 jež jsou ve vlastnictví soukromých subjektů.

OBR / 01 Vymezení Řešeného území a Orientačního dotčeného území Projektu



Řešené území soutěžního návrhu je vymezeno hranicemi bloku B02_07 v Územní studii Nové Dvory¹, (**příloha č. 1**), zapsané v Evidenci územně plánovacích činností pod č. 1241703 (dále jen „Územní studie“). V navazující Projektové dokumentaci popsané ve Smlouvě budou řešeny pouze pozemky a budovy ve vlastnictví hl. m. Prahy (bez soukromých subjektů).

Orientační dotčené území Projektu (dále jen „Orientační dotčené území“) je rozšířeno o související veřejná prostranství.

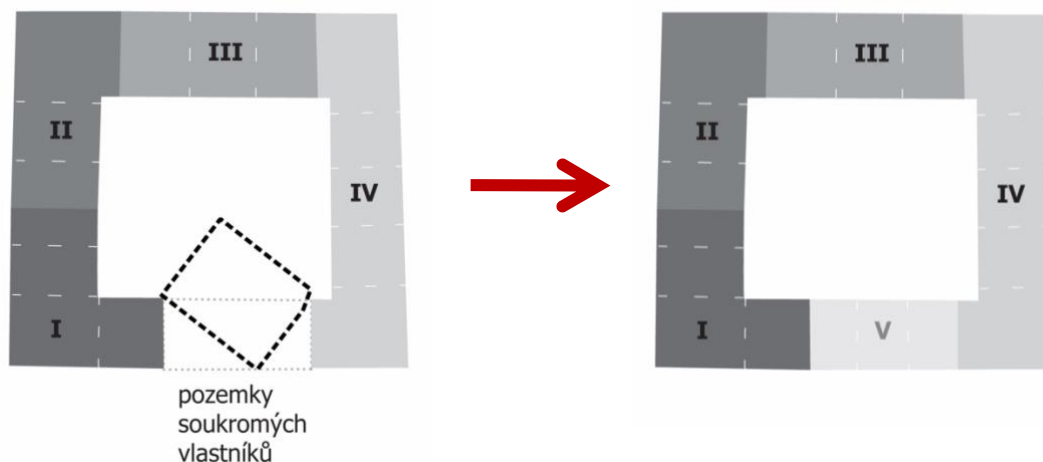
Řešené území a Orientační dotčené území jsou vymezeny v **příloze č. 2**.

Předmětem návrhu bude blok dělený na objekty (čísla popisná) a dále na jednotlivé domy. V návrhu tak bude zohledněna možnost nezávislého povolování záměrů a nezávislé realizace samostatných objektů, a to z důvodu:

- zohlednění stávajících majetkových vztahů (s plochou adekvátní jejich podílu soukromých vlastníků na celkové ploše bloku),
- možnosti samostatné realizace objektů dalšími investory.

Konkrétní specifikace požadavků na dělení bloku je dále popsána v kapitole „3.2 Blok a jednotlivé domy“, konkrétní popis Fází Projektu je popsán ve Smlouvě.

OBR / 02 Schéma příkladu dělení bloku na objekty (čísla popisná) a domy (nejde o konkrétní návrh dělení):



Návrh bude v souladu s požadavky platného územního plánu a Územní studie.

LOKALITA NOVÉ DVORY

Lokalita Nové Dvory je transformační plochou u připravované stanice metra D v Praze. Cílem transformace území je vytvoření nového těžiště čtvrti s kompaktní městskou zástavbou a s odpovídající hustotou pro naplnění potenciálu území se stanicí metra, se sítí veřejných prostranství, vybavenosti a parků. V rámci postupné realizace území je počítáno s výstavbou polyfunkční, primárně bytovou, s pracovními příležitostmi, s výstavbou nové základní a mateřských škol. V neposlední řadě je uvažováno s umístěním kulturního centra městské části, sportovní vybavenosti a vytvořením ploch pro maloobchod a služby v parterech domů a u stanice budoucího metra.

¹ Zdroj: Studie dokončené - Územní plánování - MHMP

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. Předpokládaný obousměrný obrát cestujících ve stanici metra Nové Dvory je 23 400. Pro řešené území tak lze předpokládat vybudování veřejné vybavenosti v docházkové vzdálenosti.

Urbanistická struktura městských bloků je navržena tak, aby dokázala pojmout vyšší hustotu obyvatel a služeb v okolí metra. Nejvyšší koncentrace zástavby je směřována právě do okolí vestibulů s cílem vytvořit intenzivní městské centrum.

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Za účelem využití potenciálu pozemků u stanice metra byl navýšen koeficient podlažních ploch územního plánu. Návrh maximálně využije tento potenciál.

Návrh bude v souladu s aktuálně platným územním plánem a hlavními zásadami a regulativy zapsanými v Územní studii, které jsou pro blok B02_07 uvedené v hlavním výkresu [B/Hlavní výkres]. Pro stavební blok jsou regulativy shrnuty v textové části územní studie a v příložené bilanční tabulce. Dodrženy budou zejména základních regulativy – stavební čáry, aktivní parter, výškové hladiny, dominanty. Řešení bude respektovat zmíněné regulativy a bude podrobně prověřeno z hlediska ekonomických, environmentálních a sociálních vlivů.

Pokud se v tomto Zadání investora vyskytne požadavek, který není v souladu s Územní studií, je rozhodující požadavek ze schválené Územní studie.

V připravovaném Metropolitním plánu² je Řešené území součástí transformační, obytné lokality 075 / Nové Dvory se strukturou hybridní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v Zásadách územního rozvoje Prahy s názvem Městská krajina Prahy. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření nového těžiště čtvrti a sítě veřejných prostranství, vytvoření sítě veřejné vybavenosti a parků dle stanovených regulativů, dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží a vytvoření integrovaného přestupního uzlu. Návrh Metropolitního plánu by měl být v souladu s Územní studií.

Pokud by byl v průběhu zpracování navazující projektové dokumentace zjištěn rozpor mezi územně plánovací dokumentacemi nebo územně plánovací dokumentací a podkladem (např. Metropolitní plán – Územní studie), platí obecné pravidlo, že nadřazeným dokumentem je platný územní plán. Odborné detailní vyhodnocení vzniklé situace pak provede vybraný Zhotovitel na základě zevrubného projednání záměru s příslušnými územně plánovacími orgány a zajistí případnou úpravu návrhu, tak aby mohl pokračovat zdárně povolovací proces Projektu.

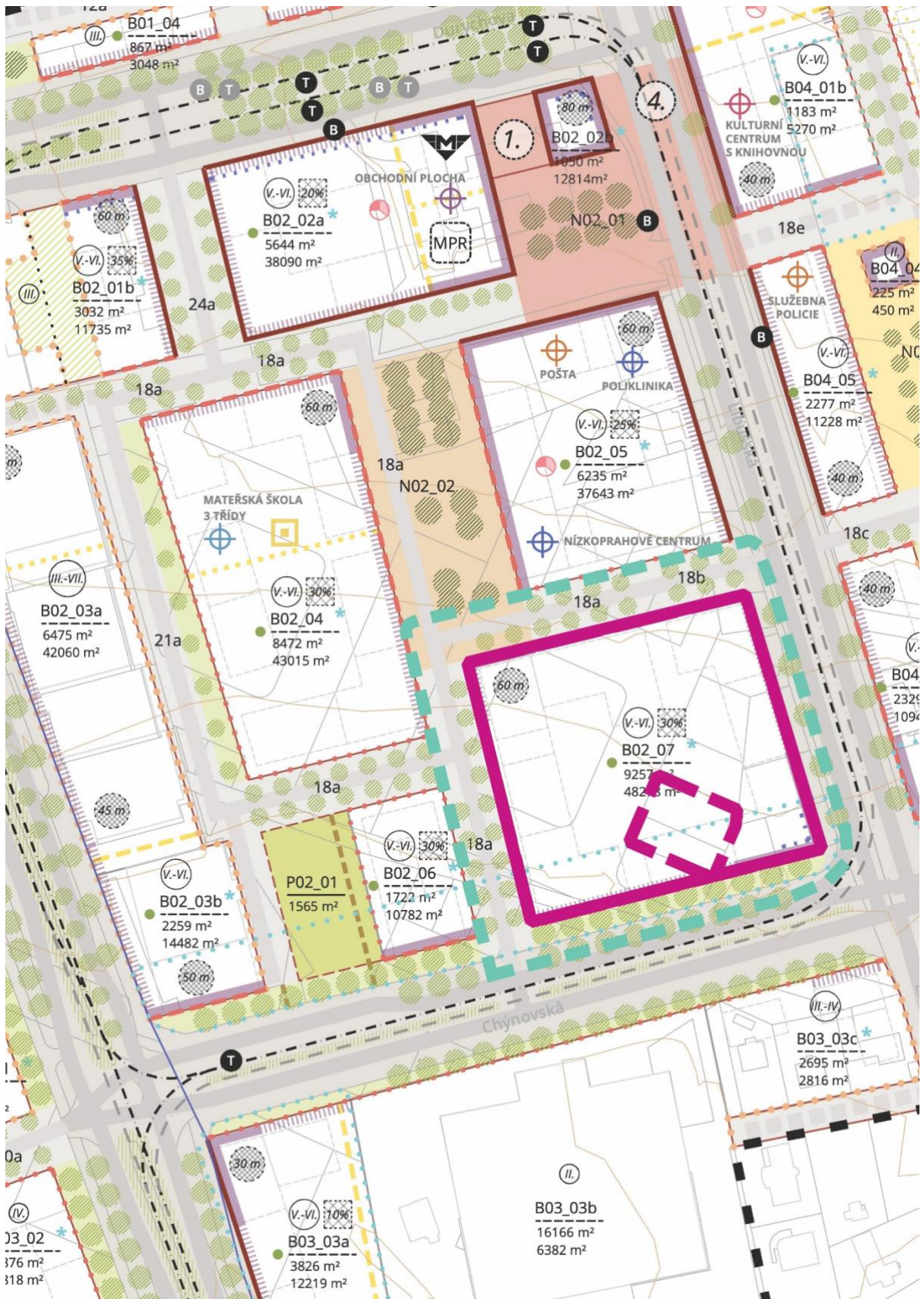
PODROBNĚJŠÍ PROVĚŘENÍ ZÁMĚRU

Pro ověření Územní studie z hlediska vlivu na přírodní podmínky, nechal investor zpracovat Environmentální studii Nové Dvory³, která tvoří **přílohu č. 3** tohoto zadání.

² Metropolitní plán – připravovaný nový územní plán Prahy, dostupný z: <https://praha.eu/web/metropolitniplan>

³ Pražská developerská společnost, Buildigo s.r.o. Environmentální studie Praha – Nové Dvory, Brno, 2023.

OBR / 03 Výřez Územní studie s vyznačením Řešeného a Dotčeného území



SOUSEDÍCÍ ZÁMĚRY

Návrh bude koordinovaný s ostatními investičními akcemi Pražské developerské společnosti v území:

1/ Nové Dvory – Veřejná infrastruktura (inv. akce č. 45887)

Pro projekt Nové Dvory – Veřejná infrastruktura probíhá zpracování návrhu stavby. Zadání a vymezení řešeného území této investiční akce je uvedeno v **příloze č. 4** tohoto zadání.

Tento Projekt s projektem Nové Dvory – Veřejná infrastruktura protíná v rámci veřejných prostranství v **Orientačním dotčeném území**. V navazujících fázích projektové přípravy budou vzájemně koordinovány zejména výšky terénu a návrh uličních prostranství vycházející z Územní studie. Projektová dokumentace veřejných prostranství bude primárně zpracována v projektu Veřejná infrastruktura.

Avšak pro vyloučení všech pochybností tento Projekt bude navržen tak, aby bylo vybraným Zhotovitelem vždy zajištěno (a povoleno) vlastní napojení na stávající komunikace, a to pro případ zdržení v rámci projektu Nové Dvory – Veřejná infrastruktura, nebo potřeby projednání změn v uličních profilech (respektive změn značení) vyvolané detailním zpracováním návrhu bloku.

2/ Městské bloky u stanice metra Nové Dvory – PROJEKT 6 (inv. akce č. 0045892)

Projekt Městské bloky u stanice metra Nové Dvory – PROJEKT 6 vymezené v Územní studii jako B02-04 a B02-06 je zadáván obdobným způsobem jako tento Projekt. Zadání a vymezení **Řešeného území a Orientačního dotčeného území** této investiční akce je uvedeno v **příloze č. 5** tohoto zadání.

Projekty se opět protínají v rámci veřejných prostranství v Orientačním dotčeném území. V navazujících fázích projektové přípravy budou vzájemně koordinovány zejména výšky terénu a návrh uličních prostranství vycházející z územní studie. Projektová dokumentace veřejných prostranství bude primárně zpracována v projektu Nové Dvory – Veřejná infrastruktura. Pro návrh dopravního napojení platí obdobná pravidla jako pro tento Projekt.

3/ Nové Dvory – Projekt 12

Nové Dvory – Projekt 12 tvoří blok vymezený v Územní studii jako B02-05. Tento blok je řešen v rámci vyrovnání majetkových vztahů se soukromými vlastníky. Není tak pro něj zatím zpracována projektová dokumentace.

4/ Nové Dvory – Projekt 1 (inv. akce č. 0046087 a 0045893)

Projekt městského developmentu u stanice metra D Nové Dvory – Projekt 1a a 1b zahrnuje multifunkční objekty (maloobchod, administrativa, bydlení, kulturní centrum, P+R, další parkovací stání v podzemních garážích) s integrovanými vestibuly metra. V Územní studii jsou bloky označené jako B02_02a, B02_02b, B04_01b, B04_01a a B01_07. V současné době probíhá zpracování návrhu stavby a následně dokumentace EIA.

Projekt 1 bude realizován v návaznosti na dokončení stanice metra.

Návrh bude koordinován s investičními akcemi Dopravního podniku hl. m. Prahy, případně Odboru investic Magistrátu hl. m. Prahy:

1/ 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“. Dopravní podnik hl. m. Prahy disponuje povolením záměru. Dokumentace povolení záměru tvoří **přílohu č. 6** tohoto zadání.

Novostavba tramvajové trati navazuje na prodloužení trati v relaci smyčka Levského – Libuš (zprovoznění v květnu 2023). Nová trať je vedena po stávajících komunikacích (ulice Novodvorská, Durychova, Libušská a Chýnovská).

Tramvajová bloková smyčka je jednokolejná s odstavnou kolejí v ulici Durychova, vede ulicemi Novodvorská, Durychova, Libušská a Chýnovská vrací se zpět do centra města.

Ve stanici Nové Dvory bude tramvajová trať v budoucnu funkčně propojena s metrem trasy D. Zadávací řízení na zhotovitele stavby byla vypsána v srpnu 2025, s cílem zahájení stavby v rámci 1. kvartálu 2026. Plánovaný průběh stavby počítá s kolaudací v první polovině roku 2027.

Trakční vedení je v dokumentaci tramvajové trati (**příloha č. 6**) umístěno na sloupech zasahujících do **Řešeného / Orientačního dotčeného území**. Investor po dohodě s Dopravním podnikem hl. m. Prahy počítá se zavěšením trakčního vedení na objekty (domy) realizované v rámci tohoto Projektu.

Na nároží ulic Libušská a Chýnovská je Územní studii požadováno vytvoření podloubí z důvodu zúžení chodníku a prostoru pro cyklisty. Tento požadavek bude prověřen zejména s ohledem na návrh profilu komunikací v dokumentaci tramvajové trati.

V navazujících fázích projektové přípravy bude Projekt koordinován s Dopravním podnikem hl. m. Prahy.

2/ Metro D – stanice Nové Dvory

Trasa I.D1 Provozní úsek Pankrác – Nové Dvory s provozní délkou 4,6 km je vedena ze stanice Pankrác do stanice Nové Dvory s 5 stanicemi: Pankrác, Olbrachtova, Nádraží Krč, Nemocnice Krč, Nové Dvory. Přestupní stanicí s trasou C bude stanice Pankrác. Všechny stanice mají dva vestibuly, resp. výstupy pro veřejnost.

Stanice Nové Dvory je umístěna u křižovatky ulic Durychova a Libušská / Štúrova a je navržena jako ražená jednodílná stanice s ostrovním nástupištěm cca 33 m pod úroveň terénu. Stanice disponuje dvěma vestibuly a bezbariérovým výtahovým výstupem na terén. Severní a jižní vestibul budou ústít do Projektu 1.

Zadávací řízení na zhotovitele stavby pro úsek Olbrachtova – Nové Dvory bylo vypsáno v květnu 2022. V současné době není zřejmé datum zahájení stavby z důvodu přezkumu rozhodnutí výběru zhotovitele.

Návrh bude koordinován se sousedícím projektem soukromého investora:

Na křižovatce ulic Chýnovská a Novodvorská je připravovaný projekt parkovacího a bytového domu soukromého vlastníka, v Územní studii vymezený jako blok B02_03b. S projektem může být v budoucnosti koordinováno zejména dopravní napojení Projektu.

Podklady investičních akcí uvedené v přílohách tohoto Zadání investora slouží pro vypracování soutěžního návrhu. Při zahájení plnění dle Smlouvy si vybraný Zhotovitel zajistí od všech probíhajících stavebních akcí v okolí vlastní aktualizované podklady.

2 Obecné požadavky na Projekt

2.1 VÝCHOZÍ PRINCIPY / OBECNÉ ZÁSADY

Investorem Projektů je hlavní město Praha. Projekt je proto nutné posuzovat z pohledu veřejného zadavatele, tj. jako investici financovanou z veřejných prostředků. Projekt je součástí budování širšího prostředí konkrétního města či jeho části.

Stavby významně ovlivňují výkon, psychickou i fyzickou pohodu a zdraví svých uživatelů a současně jsou nejvýznamnějším fyzickým reprezentantem stavebníka.

Optimální rovnováha mezi náklady na stavbu a jejími dlouhodobě udržitelnými příjmy je jedním z nejdůležitějších prvků investování veřejných prostředků.

Z výše uvedených důvodů platí pro veškerou výstavbu za účasti města tyto obecné principy:

- **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 opotřebení použitých materiálů. Dispoziční řešení musí umožňovat dostatečnou různorodost či adaptaci tak, aby budovy splňovaly 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 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 estetické, morální, ekonomické i technické.

Městská výstavba reprezentuje obec a je proto architektonicky kvalitní, přičemž spoluvytváří městské prostředí v urbanistickém měřítku a přispívá k jeho čitelnosti a srozumitelnosti.
- **Společenská odpovědnost:**
Město také plní bytovou výstavbou svůj klimatický závazek⁴ 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.
- **Estetický dojem a krása**

Navržené stavby budou esteticky příjemné, zlepšující kvalitu zážitku z prostředí. Ačkoli může být krása vnímána různými způsoby v závislosti na kultuře, době a osobních zkušenostech, existují některé obecné

⁴ Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy číslo 8/42 ze dne 20. 6. 2019 k vyhlášení klimatického závazku hl. m. Prahy.

rysy a vlastnosti, jejichž kombinace vyvolává příznivý pocit a jsou spojeny s pojem krásy v architektuře, jako například tvar, barva, forma, harmonie, symetrie, proporce, adekvátní lidské měřítko.

2.2 EFEKTIVITA NÁVRHU

Investor spatřuje efektivitu návrhu především:

- v maximálním využití potenciálu řešeného území;
- ve vysoké prostorové efektivitě projektového řešení, pro posouzení efektivity návrhu je stanoven poměr mezi PPP a Započ. HPP, který bude mimo zdůvodnitelné případy $> 0,7$;
- v hospodárném využití stavebních materiálů, navržených technických řešení a technologií.

Obecně platí snaha o minimalizování veškerých vstupních a provozních nákladů na jednotlivé budovy. V případě obytných budov se bude jednat o nájemní bydlení. Proto je nezbytné minimalizovat náročnost obsluhy domu a servisu instalovaných technických zařízení. Investor zdůrazňuje, že je pro něj důležitým měřítkem kvality návrhu jeho provozní nenáročnost, respektive jednoduchost. Tomu musí být přizpůsoben i návrh materiálů a konstrukčních detailů stavby.

2.3 CENY STAVEBNÍCH PRACÍ

Požadavkem Investora je dosažení vysoké cenové efektivity návrhu. Cenovou efektivitou se rozumí vyvážený poměr mezi náklady na stavbu a kvalitativním přínosem navrženého řešení. Cenový standard stavby je pro Investora natolik významným parametrem, že je součástí Smlouvy o dílo jakožto její příloha č. 4

2.4 PROVOZ A ÚDRŽBA

Budovy budou navrženy s ohledem na minimalizaci provozních nákladů, jednoduchost a nenáročnosti údržby. Musí však být dodržena ekonomika investičních výdajů.

3 Požadavky na urbanistické, architektonické a technické řešení Projektu

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 plán⁵, Stavební zákon č. 283/2021 Sb. a související vyhlášky, Pražské stavební předpisy v aktuálním znění⁶ (dále PSP) včetně jimi citovaných norem, Manuál tvorby veřejných prostranství⁷ a další předpisy a manuály vydávané odbornými organizacemi města. 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.

Podrobné požadavky na jednotlivé funkce využití budov jsou uvedeny dále v tomto dokumentu v kapitole 4.

3.1 LOKALITA

VZTAH K VEŘEJNÝM PROSTRANSTVÍM

Stavby budou svým objemem a umístěním pozitivně přispívat ke kvalitě veřejných prostranství.

Velký důraz bude kladen na návrh parteru (rozhraní přízemí budov a veřejných prostranství), jeho aktivního využití a orientaci do veřejných prostranství.

Ke kvalitě veřejných prostranství přispěje i lidské měřítko, členění fasád a návrh jednotlivých vstupů do budov. Požadavky na členění uličních front bloku jsou uvedeny v kapitole 3.2. Vjezdy do podzemních garáží budou navrženy tak, aby nenarušovaly vzhled stavby ani kvalitu přilehlých veřejných prostranství. Požadavky na podzemní garáže jsou uvedeny v kapitole 4.3.

U návrhu veřejných prostranství je třeba dbát na koordinaci s Územní studií, projektem Nové Dvory – Veřejná infrastruktura a projektem Tramvajové trati. Nedílnou součástí práce s veřejným prostorem je zohlednění závěrů a doporučení Environmentální studie Nové Dvory.

Přestože Územní studie zásadně vymezuje proporce veřejných prostranství, je požadováno, aby návrh v průběhu celého projektového procesu průběžně prověřoval kvalitu prostoru mezi domy. Ty by měly působit přiměřeným měřítkem, rozmanitostí a příjemnou mírou intimitu.

ZOHLEDNĚNÍ PŘÍRODNÍCH PODMÍNEK

Stavby budou reagovat na přírodní podmínky v území. Budou pečlivě vyhodnoceny a do návrhu reflektovány vlivy převládajícího směru větru, sluneční radiace a orientace ke světovými stranám. Budou maximalizovány tepelné zisky

⁵ 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, případně Metropolitní plán – připravovaný nový územní plán Prahy, dostupný z: <https://praha.eu/web/metropolitniplan>

⁶ Rada hlavního města Prahy se usnesla dne 24. 6. 2024 vydat podle § 44 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zákona č. 320/2002 Sb., a § 152 odst. 2 ve spojení s § 333 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 152/2023 Sb. (dále jen „stavební zákon“) nařízení hlavního města Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy).

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

budov během topné sezóny a minimalizovány během letního období, a to vše při zachování optimální požadované úrovně komfortu vnitřního prostředí. Návrh bude vycházet z doporučení Environmentální studie Nové Dvory tvoří **přílohu č. 3** tohoto zadání.

Vzhledem ke klesání terénu bude pečlivě navrženo výškové uspořádání budov tak, aby bylo možné optimálně umístit aktivní parter a vstupy do domů v jednotlivých domech přímo z úrovně terénu, optimálně umístit vjezdy do podzemních garáží a aby byl brán zřetel na bezbariérovost, dodrženy normové parametry a optimalizovány terénní úpravy a manipulace s půdou.

Požadavky na krajinářské řešení jsou uvedeny v bodě 3.5 tohoto zadání.

Geodetické zaměření a inženýrskogeologická rešerše tvoří **přílohu č. 7 a 8** tohoto zadání.

Investor pro vyloučení pochybností upozorňuje, že pro účely zhotovení projektové dokumentace vybraným Zhotovitelem bude nezbytné pořízení aktuálního komplexního inženýrsko-geologického a hydrogeologického průzkumu, zejména z důvodu správného návrhu způsobu zakládání objektů a komunikací, zhodnocení odtokových poměrů a možnosti vsakování dešťových vod a návrhu jejich likvidace odpovídajícímu technickým standardům budoucích správců technické infrastruktury a zeleně. (Poznámka: Inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum nebude v nabídkové ceně vybraného Zhotovitele, odborného dodavatele průzkumu vybere a náklady na tento průzkum uhradí Investor. Vybraný Zhotovitel však má povinnost zajistit veškeré nutné podklady a koordinaci při zadání, provádění a vyhodnocení průzkumu, zejména tedy zajistit jednoznačný, přehledný a komplexní popis objednané činnosti, na základě kterého, bude možné průzkum zodpovědně objednat, provést a následně zkontrolovat a vyhodnotit.)

3.2 BLOK A JEDNOTLIVÉ DOMY

Stavební blok bude navržený tak, aby umožňoval vhodné provětrání a osvětlení. Investor považuje za důležitou i pěší prostupnost blokem, ačkoli to není přímým požadavkem Územní studie.

V případě přerušení struktury bloku odstupem na celou výšku zástavby, bude tento odstup široký min. 15 m. V případě návrhu průchodu domem, bude otevření parteru navrženo v min. šířce 3 m. Prostup stavebním blokem bude navržen tak, aby logicky doplnil síť ulic o možnosti zkrácení pěšího pohybu zejména k zastávkám MHD, k důležitým veřejným prostranstvím apod. Prostupy by měly být navrženy primárně, tam kde je to možné, bezbariérově v jedné úrovni či s vhodným sklonem terénu. S vjezdem automobilů do vnitrobloků není uvažováno, s výjimkou údržby.

Průchody napříč stavebními bloky budou veřejné, případně poloveřejné (s průchodností v denním režimu s možností nočního uzavření).

Na nároží ulic Libušská a Chýnovská je Územní studii požadováno vytvoření podloubí z důvodu zúžení chodníku a prostoru pro cyklisty. Tento požadavek bude prověřen zejména s ohledem na návrh profilu komunikací v dokumentaci tramvajové trati.

VYUŽITÍ BLOKU

Řešený blok B02_07 se nachází na pozemcích hlavního města Prahy (HMP) a na pozemcích soukromých subjektů.

B02_07	pozemek	započ. HPP (m2)
HMP	8 473	45 377
soukromé subjekty	784	2 901
celkem	9 257	48 278

Investor na svých pozemcích (HMP) předpokládá přibližně následující kapacity HPP pro jednotlivé funkce:

funkce	započ. HPP (m2)	parkovací stání	počet
bydlení	40 408	vázaná	433
nebytové prostory	4 969	návštěvnická	94
celkem	45 377	celkem	527

DĚLITELNOST BLOKU

Prostorové uspořádání bloku B02_07 bude navrženo s důrazem na povahu majetkových vztahů a potřeby Investora. Za tímto účelem Investor předpokládá dělení do 4-5 samostatných celků – čísel popisných (objektů). Investor předpokládá 1 objekt na pozemcích soukromých subjektů a další 3-4 objekty na pozemcích Investora. Tyto celky umožní:

- nezávislé povolení záměru a zpracování prováděcí dokumentace (dle parametrů Smlouvy) pro jednotlivé objekty
- nezávislou stavební realizaci jednotlivých objektů
- nezávislé využití pozemků jednotlivými vlastníky
- možnost samostatného přístupu a dopravního napojení na stávající infrastrukturu
- nezávislé napojení na technickou infrastrukturu (koordinace s projektem Nové Dvory – Veřejná infrastruktura
- etapizaci výstavby bez větších vzájemných provozních kolizí

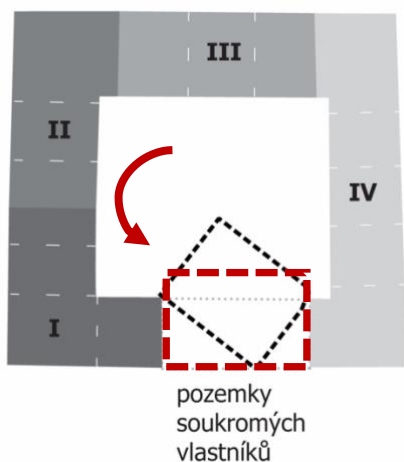
Objekty budou dále členěny na domy s vlastními vstupy tak, aby délka uliční fronty domů byla optimálně 20 m.

Členění bloků dle Územní studie je „ilustrací možné zástavby v rámci regulace“.

Součástí návrhu Projektu je i celková změna parcelace Řešeného území a nové vymezení pozemků soukromých subjektů. Záměrem Investora je navrhnout nový kompaktní tvar a umístění pozemků soukromých vlastníků (o shodné ploše jako mají pozemky stávající) tak, aby nově vzniklá parcela umožnila výstavbu korelující s urbanistickými principy zakotvenými v Územní studii. Soukromé pozemky by tak měly být vymezeny co nejbližší stávajícímu umístění, avšak s geometrií, která bude odpovídat návrhu bloku. I přes záměr nové parcelace tak nebudou budoucí stavby v majetku Investora situovány na stávajících soukromých pozemcích.

Navazující projektové práce (popsané ve Smlouvě) se budou týkat výhradně staveb na pozemcích Investora.

OBR / 04 Schematické vyjádření jedné z možností, jak stávající pozemky soukromých investorů nově definovat podél stavební čáry dané Územní studií.



DOMY - ARCHITEKTONICKÝ VÝRAZ

Architektonické řešení domů by mělo utvářet kvalitní a kultivované městské prostředí, které bude pozitivně přijímáno budoucími obyvateli i návštěvníky lokality. Důraz bude kladen zejména na lidské měřítko, čitelnost staveb a přirozenou estetiku vycházející z proporcí, rytmu a materiálového řešení.

Esteticky budou budovy navrženy tak, aby přinášely myslí intenzivní potěšení nebo hluboké uspokojení, pramenící zejména ze smyslových projevů (jako tvar, barva, zvuk apod.).

Exteriér:

Stavby budou navrženy s ohledem na lidské měřítko, budou mít logickou, přehlednou strukturu umožní snadnou orientaci uživatelů. Vstupy do budov budou jasně identifikovatelné a bezbariérově přístupné. Návrh bude přirozeně rozlišovat mezi veřejnými a soukromými prostory a zohlední také proměny vnímání budov v průběhu dne a roku, včetně práce se světlem, stínem a výhledy.

Pro dosažení vhodného měřítka městského prostředí investor požaduje zohlednění zejména následujících principů:

- členění bloků na více objektů (čísel popisných) s důrazem na lidské měřítko nadzemní části, přičemž jejich počet může vycházet z racionálního řešení podzemních garáží;
- členění objektů na jednotlivé sekce o šířce cca 20 m se samostatnými vstupy, odpovídající tradičnímu měřítku pražského činžovního domu; širší sekce jsou předpokládány zejména na nárožích a u výškových dominant;
- architektonické členění fasád, které eliminuje velké monotónní plochy a pracuje s hierarchií měřítek tak, aby byla architektura čitelná z různých vzdáleností.

Investor ocení zejména schopnost návrhu pracovat s harmonickými proporcemi, rytmem a organizovanou komplexitou fasád. Důležitá je také citlivá práce s materiály, barvami a detaily, která přispívá k přirozenějšímu a méně agresivnímu charakteru staveb.

Architektura domů by měla podporovat pocit bezpečí a sousedských vztahů, zejména v prostředí vnitrobloků. Ve výrazu staveb se zároveň přirozeně promítnou principy energeticky hospodárného řešení popsaného v dalších kapitolách Zadání investora a jeho přílohách.

Interiér:

Vnitřní prostory budou navrženy s důrazem na přehlednost, logickou návaznost a snadnou orientaci.

Budovy mají poskytovat zdravé a komfortní vnitřní prostředí s důrazem na kvalitu vnitřního vzduchu, dostatek denního světla a akustickou pohodu. Tam, kde to bude možné, bude upřednostňováno přirozené denního osvětlení a přirozeného větrání. Důležitý je také vizuální a fyzický kontakt interiéru s venkovním prostředím.

Minimální požadavky na kvalitu vnitřního prostředí jsou uvedeny v kapitole 3.3.

Detail:

Architektonický detail je chápán jako integrální součást celkové koncepce domů. Veškerá technická a vizuální napojení budou řešena tak, aby byla co nejvíce integrována do architektury budov a nepůsobila rušivě. Umístění prvků technické infrastruktury musí být citlivě začleněno do celkového řešení staveb.

Kvalitně navržené detaily pomáhají čitelnosti měřítka i kompozice stavby a významně přispívají k celkovému vnímání architektury. Základní principy klíčových detailů budou definovány již v rané fázi návrhu a dále rozpracovávány v průběhu projektové přípravy až do fáze prováděcí dokumentace.

U městského nájemního bydlení je zásadní skloubení odolnosti, funkčnosti a estetické kvality detailu, a to jak na budovách samotných, tak ve vztahu k veřejnému prostoru.

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.

Design manuál:

V průběhu následujících projekčních prací bude navržen design manuál pro jednotný orientační a navigační systém. Bude požadováno sjednocené reklamní značení všech obchodů a firem v parteru.

SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMŮ

Společné prostory 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, otěruvzdornost a snadnou údržbu použitých materiálů a technologií. Společné prostory budou podporovat příležitostný kontakt a setkávání obyvatel domu. Všechny společné prostory budou bezbariérově přístupné.

V exteriéru (vnitrobloku) budou navrženy kvalitní sdílené prostory pro pobyt obyvatel budovy.

Parametry společných prostor domu (interiérových i exteriérových) musí odpovídat požadavku Investora na obsazení bytů kategorie B osobami se sníženou schopností pohybu a orientace.

Vstupy:

Bude kladen důraz na snadnou orientaci a uživatelský komfort. Řazení vstupních prostor bude vhodně koncipovaného od zvětrání přes vstupní dveře do zádveří či vstupní haly o přiměřené velikosti. Zádveří bude obsahovat všechny nezbytné prvky včetně umístění domovních schránek a prostoru pro odložení zavazadel v případě manipulace se schránkou, nezbytností je umístění dostatečně dlouhé nášlapné čistící zóny.

Vstupy do jednotlivých funkčních částí objektů (bydlení a nebytové prostory) budou oddělené tak, aby byla zachována bezpečnost a dostatek soukromí.

Domovní komunikace:

Umístění schodiště a výtahu bude řešeno prostorově efektivně, například sdružením v rámci vertikálního komunikačního jádra.

Výběr výtahu bude brát ohled zejména na trvanlivost výrobku, jednoduchost čištění a údržby a na úspory energie. V odůvodněných případech bude navržen výtah o rozměrech umožňujících pohodlné převážení jízdnicích kol a kočárků. Umístění výtahové šachty bude řešeno vzhledem k minimalizaci hluku a případným hlukovým zatížením přilehlých bytových prostor.

Pro úklid společných částí domu bude v návaznosti na komunikační prostory každého domu navržena úklidová komora. Její umístění bude voleno s ohledem na dostupnost všech společných prostor domu.

Odpadové hospodářství:

Místnosti pro odpad budou umožňovat snadnou přístupnost a manipulaci s nádobami při odvozu odpadu a zároveň budou vhodně napojeny na chodby a výtahy v domě.

Místnosti na odpad budou prostorově umožňovat třídění odpadu, a to jak pro nájemníky bytových pater, tak odděleně pro provozovatele nebytových jednotek.

V případě, že budou místnosti na odpad přístupné z uličního prostranství, budou jejich vstupy vhodně začleněny tak, aby nenarušovaly vzhled fasád.

KONSTRUKCE A MATERIÁLY

Modulové rozměry:

Zvláštní pozornost je třeba věnovat návrhu vhodných konstrukčních modulů, které budou vyhovovat různým funkcím a zároveň zajistí flexibilitu dispozic. Modulové řešení zároveň umožní lepší koordinaci komponentů konstrukce, materiálů, obálky budovy, technologií a povrchů. Bude brán zřetel na modulová omezení použitých materiálů.

Hydroizolace a zakládání:

Zvláštní důraz bude kladen na pečlivý návrh hydroizolačního a drenážního systému.

Nosná konstrukce:

Návrh nosného systému jednotlivých objektů bude maximálně efektivní s minimalizací počtu dilatačních celků v rámci jednoho domu. Dále bude kladen důraz na akustické řešení jak obvodového pláště, tak vnitřních konstrukcí.

Při volbě užitých materiálů a konstrukčních řešení je třeba přihlížet nejen k jejich statickým a technickým parametrům, ale i k tepelně-izolačním a akumulacím vlastnostem. Nedílnou součástí komplexního přístupu k návrhu nosné konstrukce jsou její předpokládané realizační náklady a náklady na údržbu v rámci její předpokládané životnosti.

Světlé výšky:

Požadavky na světlé a konstrukční výšky jsou pro jednotlivá funkční využití (byty, nebytové prostory, garáže) uvedeny v kapitole 4 tohoto dokumentu.

Sokl a fasáda:

Sokly domů budou navrženy z odolného a trvanlivého materiálu se snadnou údržbou.

Investor předpokládá převěšení trakcí ze sloupů navržených v projektu Tramvajové trati na fasády domů v Projektu.

Fasády domů budou navrženy s uvažováním ekonomicky dostupného, nicméně odolného a snadno udržovatelného materiálu s ohledem na předpokládanou dlouhou životnost staveb. Při návrhu fasád musí být rovněž věnována velká pozornost snížení tepelných zisků ze slunečního záření při zohlednění orientace jednotlivých domů ke světovým stranám.

Střechy:

Střechy domů budou řešeny v souladu s výsledky Environmentální studie a požadavky Územní studie, tedy jako zelené vegetační střechy (s vegetačním souvrstvím tloušťky min 8 cm) tam, kde je to vhodné, případně jako solární a biosolární. Tento parametr nebrání vhodnému a účelnému využití střech (pobytové terasy, technická zařízení, solární panely apod.).

Použité materiály:

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. 305/2011⁸, deklarovaný v nezávisle zpracovaném environmentálním prohlášení o produktu (EPD), s certifikátem PEFC nebo FSC, při zachování požadované cenové a kvalitativní úrovně. Investorův zájem je při zachování cenové a kvalitativní úrovně upřednostnit materiály a výrobky obnovitelné, s podílem recyklovaných složek a regionálně vyrobené. Při odchýlení od tohoto principu musí být návrh výběru materiálu řádně zdůvodněn.

Při výběru materiálu bude brán zřetel na záruční dobu hydroizolace spodní stavby, na nosné konstrukce, obvodový plášť včetně skladby střech, teras a balkonů, která bude činit v optimálním případě 10 let.

Obecně platí, že každá navržená nosná konstrukce musí být Zhotovitelem holisticky posouzena z těchto pohledů:

- estetika
- konstrukční efektivita
- cenová náročnost
- vliv na energetický koncept objektu a vnitřní prostředí budovy
- inovativnost řešení
- předpokládaná životnost konstrukce
- předpokládaný cyklus nezbytné údržby
- náročnost udržovacích prací

3.3 ENERGETICKÁ KONCEPCE

VÝCHODISKA PRO ENERGETICKOU KONCEPCI

V návrhu bude kladen důraz na minimální spotřebu energie v průběhu výstavby a životnosti stavby s ohledem na zásady uvedené v kapitole 2.1.

Kromě zákonem stanovených požadavků na energetickou náročnost budov bude kladen důraz na komplexní kvalitu návrhu z hlediska udržitelné výstavby. Budova musí v současné době min. splňovat aktuálně platné legislativní

⁸ 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

požadavky na budovu s téměř nulovou spotřebou energie dle zákona⁹ a příslušné vyhlášky¹⁰ v aktuálním znění. Schválená předběžná dohoda směrnice EPBD IV (2023/12) stanovuje nulové emise u nových budov normou, tj. zero-emission budovy, které jsou definovány jako budovy energeticky velmi efektivní s velmi malou spotřebou energie, která bude pokryta energií z obnovitelných zdrojů a v daném místě vykazovat nulové emise z fosilních paliv, a to od 1. ledna 2028 u budov ve veřejném vlastnictví a od 1. ledna 2030 u všech ostatních nových budov s možností zvláštních výjimek. Zákonné požadavky, které budou budovy nájemního bydlení splňovat jsou uvedeny v **příloze č. 9**.

Návrh musí prokázat zejména:

- velmi nízkou potřebu tepla na vytápění
- kvalitní obálku budovy s vysokou vzduchotěsností
- zajištění kvalitního vnitřního prostředí, tj. letního tepelného komfortu bez nadměrné potřeby aktivního chlazení a zajištění dostatečného přívodu čerstvého vzduchu bez aktivního přičinění uživatele
- využití lokálních zdrojů energie a jejich maximální využití v místě.

Nejefektivnější cestou k úspoře energie je optimální návrh tvaru, orientace, konstrukcí a materiálů budovy s ohledem na komfort uživatelů.

Bude brán ohled na:

- lokální klima – porozumění lokálnímu mikroklimatu území (teplota, vlhkost, kvalita vzduchu, sluneční radiace, směr a rychlost větru, hluk). Bude zajištěna minimalizace solárních zisků v létě vhodnou orientací budov (pokud to nebude v rozporu s Územní studií), s využitím primárně venkovních pevných zastínění nebo využití krajinných prvků, a ochrana vstupů před převládajícím větrem.
- optimalizaci obálky budovy – bude navržen vhodný poměr mezi energetickou efektivitou fasády a dobrou úrovní denního světla v interiéru. V návrhu bude pečlivě zvážena proporce zasklení a její orientace ke světovým stranám, způsoby stínění (s preferencí pasivních prvků), úroveň zateplení konstrukcí a vzduchotěsnost obálky budov;
- tepelnou akumulaci – budou navrženy vhodné materiály a konstrukce s akumulačními vlastnostmi umožňující akumulovat teplo a zajišťovat setrvačnost při kolísání teploty;
- přirozené větrání;
- denní a umělé osvětlení – bude navrženo kvalitní vnitřní prostředí s dobrým dosahem denního světla a možností výhledů. Bude brán ohled na dobrou úroveň denního světla také ve společných částech domů tak, aby mohlo být omezeno umělé osvětlení během dne.

Zhotovitel je povinen v průběhu celého projektového procesu (již od fáze 1) dodržovat integrovaný přístup k návrhu opatření pro zajištění požadované kvality vnitřního prostředí.

Investor bude posuzovat navrhovaná řešení zejména podle celkového přístupu, konzistence návrhu a jeho vnitřní logické propojenosti technických systémů a zdrojů energie, a to z následujících pohledů:

⁹ Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰ Vyhláška č. 264/2020 Sb., vyhláška o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů

- minimalizace nákladů na údržbu a servis, tj. automatizovaný provoz s minimální nutností obsluhy, počty a druhy zařízení by měly být odůvodněně minimalizovány s ohledem na nutnost jejich pravidelné údržby a servisu;
- minimalizace provozních nákladů na energie – z návrhu musí být zřejmé, že jsou voleny takové energonositele, u kterých se nepředpokládá vysoká cena energie nebo celkové paušální platby za připojení;
- zdroje energie a technické systémy by měly být integrovány s ohledem na vizuální a akustický komfort;
- energetické a technické systémy budovy musí být vybaveny monitorováním (kvalita vnitřního prostředí, spotřeby energie, servisní hlášení);
- stavebně-konstrukční řešení budovy – izolační kvalita obálky budovy, využití akumulčních hmot pro snížení tepelné zátěže;
- zasklení a stínění – parametry zasklení, velikost ploch zasklení a orientace vůči světovým stranám, využití pasivních případně aktivních stínících prvků a systémů pro omezení přehřívání budov při uvažování větší četnosti letních extrémů v budoucnosti;
- technické systémy pro vytápění, přípravu teplé vody, větrání, osvětlení, případně chlazení – konkretizace systémů s ohledem na jejich účinnost a vhodnost pro dosažení kvality vnitřního prostředí v daných typech a provozech budov, zacházení s vlhkostí v budovách, dále způsob regulace systémů, náročnost na automatizovaný provoz a minimalizaci servisních nákladů.

SYSTÉM ZÁSBOVÁNÍ TEPEM A CHLADEM

Energetický systém území Nové Dvory je koncipován jako soustava chladné ambientní sítě (SZTE 5. generace¹¹), která bude postupně budována pro celé transformační území.

Jednotlivé bloky budou navrženy tak, aby byly schopny autonomního provozu, zároveň však umožňovaly budoucí zapojení do společné ambientní sítě využívající geotermální energii.

Primárním zdrojem energie budou tepelná čerpadla voda-voda napojená na geotermální vrty umístěné pod budovami v rámci Řešeného území, s ohledem na omezení z důvodu ochranného pásma metra. Pro pokrytí výkonových špiček bude uvažován bivalentní zdroj, typicky reverzibilní tepelná čerpadla vzduch-voda.

V Projektu budou řešeny zároveň dva provozní scénáře:

- konečný stav – napojení na ambientní síť
- mezitímní stav – autonomní provoz s využitím lokálního energocentra

¹¹ Ambientní síť (SZTE 5. generace – 5th Generation District Heating and Cooling) je nízkoteplotní soustava zásobování teplem a chladem, ve které cirkuluje teplotně nosná látka (voda nebo solanka) o teplotě blízké okolnímu prostředí, typicky přibližně 5-35 °C. V jednotlivých budovách jsou instalována lokální tepelná čerpadla, která z této sítě odebírají energii a zvyšují její teplotní úroveň na požadovanou úroveň pro vytápění nebo přípravu teplé vody; zároveň mohou vracet do sítě přebytečné teplo při chlazení. Tento typ soustavy umožňuje obousměrnou výměnu energie mezi budovami, integraci obnovitelných zdrojů a nízkoteplotních zdrojů energie (například geotermální energie, odpadní teplo, povrchové vody). Díky nízké provozní teplotě jsou distribuční ztráty minimální a systém umožňuje flexibilní energetické sdílení mezi objekty v rámci celé městské čtvrti. Zdroj například: [Fifth-generation district heating and cooling systems: A review of recent advancements and implementation barriers - ScienceDirect](#)

Cílem je do povolení záměrů zahrnout všechny součásti, které jsou potřeba pro realizaci obou variant (tj. přípojky, prostorové kapacity, řešení hluku apod).

Při realizaci se předpokládá autonomní provoz jednotlivých objektů, přičemž budou připraveny všechny rozvody a prostorové kapacity pro technologie pro budoucí napojení na ambientní síť. Dočasné zdroje tepla a chladu budou pro jejich zprovoznění využity jako záložní nebo přesunuty na jiné objekty.

V obou variantách jsou uvažována tepelná čerpadla využívající přírodní chladiva.

TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ, INFRASTRUKTURA A SYSTÉMY BUDOV

Bude navržen koherentní systém technických zařízení zajišťující zdravé vnitřní prostředí, optimální uživatelský komfort a ekologickou udržitelnost projektu při minimalizaci ekonomických nákladů.

Technické požadavky na návrh systémů vytápění, chlazení, větrání, přípravy teplé vody, měření a regulace jsou uvedeny v **příloze č. 9** Zadání. Zhotovitel tyto požadavky kriticky zhodnotí a integruje do komplexního návrhu energetického řešení.

Prostory pro technické zařízení budov (rozvaděče nízkého napětí, datové rozvaděče, bezpečnostní technologie) budou umístěny mimo vstupy do bytových a komerčních jednotek. Jejich poloha bude volena s dostatečným předstihem, s ohledem na zvolenou technologii.

Poloha a velikost instalačních šachet v objektech bude optimalizována. V rámci efektivity návrhu bude preferováno sdružování instalačních šachet a vertikálních komunikací. Umístění výduchů potrubí, otvorů a komínů na střeších a v okolí případných teras musí minimalizovat negativní dopady na jejich využití.

Lokální energocentra

Umístění energocenter pro jednotlivé objekty (čísla popisná) je preferované v suterén budov. Přesné umístění a prostorové nároky navrhne zpracovatel s ohledem na umístěvanou technologii (Investor předpokládá řádově 70 m² na objekt). Lokální energocentra jednotlivých objektů budou propojitelná prostřednictvím inženýrských sítí / koridorů z důvodu větší budoucí flexibility správy.

Při výběru technologií bude kladen důraz na životnost zařízení a minimalizaci nároků na údržbu. Optimální délka záruky na jednotlivé systémy je min 5 let.

Technické systémy musí umožňovat monitoring kvality vnitřního prostředí, spotřeby energie a servisních hlášení.

Je nutné počítat s dostatečnou únosností střech pro umístění venkovních technologických jednotek, včetně zatížení větrem a sněhem.

Do návrhu budou optimálně a se zvláštní pečlivostí integrovány následující systémy a technologie:

Zásobování pitnou vodou:

Předpokládá se napojení z veřejného řadu. Nezbytná je koordinace s projektem Nové Dvory – Veřejná infrastruktura. Součástí tohoto Projektu je souhrnné připojení Řešeného území až po napojovací bod/y do veřejného řadu, který/é budou určeny příslušným správcem technické infrastruktury.

Nakládání s dešťovou vodou:

Bude upřednostňována akumulace v rámci řešeného celku, využívání v budově či v rámci zálivky společných nebo polosoukromých zelených ploch, v odůvodněných případech retence a však. Investor upozorňuje, že výsledné řešení musí být akceptováno budoucími městskými správci zeleno-modré infrastruktury. Součástí tohoto Projektu je

souhrnné připojení Řešeného území až po napojovací bod/y do veřejného řadu, který/é budou určeny příslušným správcem technické infrastruktury.

Návrh strukturovaně vyřeší:

- koncepci střešních pláštů – celostní zhodnocení všech aspektů ovlivňujících finální způsob řešení střešního pláště (např. efektivita a přínos zadržování dešťové vody, možnosti čištění šedé odpadní vody, statika, požadavky na umístování technologií budovy a FVE, výpočet koeficientu zeleně apod.)
- koncepci likvidace/využití a hierarchizace dešťových vod ze zpevněných a zelených ploch – v koordinaci s Projektem veřejné infrastruktury

Rozsah opatření nelze zcela přesně navrhnout a posoudit bez integrovaného environmentálního posouzení řešeného území, do kterého je zapotřebí dosadit energetický koncept opírající se o orientaci ke světovým stranám, směry převládajícího proudění vzduchu, rozsah dalších zařízení pro získávání obnovitelné energie a zhodnocení ekosystémových služeb navržené zelenomodré infrastruktury.

Využívání šedé odpadní vody:

Bude zvážena ekonomická efektivita čištění šedých odpadních vod a jejich následné využití pro splachování WC nebo k údržbě okolí budovy.

Kanalizace:

Součástí Projektu je souhrnné odkanalizování Řešeného území až po napojovací bod/y do veřejného řadu, který/é budou určeny příslušným správcem technické infrastruktury.

Vytápění / chlazení, větrání:

Bude prověřeno efektivní využití větracích systémů s rekuperací tepla. Případné rekuperační jednotky musí být navrženy tak, aby byla minimalizována potřeba servisních zásahů uvnitř nájemních jednotek.

V bytových jednotkách se neuvažuje s aktivním chlazením. Je však vhodné zvážit možnost využití koncových prvků topného systému i na distribuci chladu a v případě návrhu větracích systémů eliminovat přívod teplého venkovního vzduchu. Tepelný komfort bude zajištěn především pasívními opatřeními, vhodným tvarováním budovy a kvalitním stíněním.

Pro ostatní provozy bude v případě potřeby navržen adekvátní systém kombinující větrání, vytápění, chlazení a rekuperaci.

Slaboproudé a datové rozvody:

Součástí Projektu je připojení Řešeného území až po napojovací bod/y do stávající rozvodné sítě, který bude určen příslušným správcem technické infrastruktury.

ZDROJE ENERGIE

Zdroje tepla, chladu a elektrické energie budou navrženy tak, aby vedly k vyváženému energetickému standardu, splnění legislativních požadavků a zároveň k vysokému využití obnovitelných zdrojů energie.

Zpracovatel komplexně vyhodnotí efektivitu návrhu zemních vrtů a fotovoltaických systémů.

Geotermální energie:

Podrobně popsáno v **příloze č. 9**.

Zásobování plynem:

Pro potřebu vytápění nebude preferováno. Plyn může být využit pouze v řádně a zevrubně odůvodněných případech.

Součástí Projektu je pak připojení Řešeného území (pokud to bude zapotřebí) až po napojovací bod/y do veřejného řadu, který bude určen příslušným správcem technické infrastruktury.

Zásobování elektrickou energií:

Projekt bude navržen s ohledem na minimalizaci spotřeby elektrické energie. V případě návrhu fotovoltaických systémů, musí být provedeno jejich podrobné technickoekonomické zhodnocení včetně způsobu využití nebo akumulace přebytků energie.

Součástí Projektu je připojení Řešeného území až po napojovací bod/y do stávající rozvodné sítě (včetně případného umístění a návrhu trafostanic), který bude určen příslušným správcem technické infrastruktury.

POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ZAŘÍZENÍ

Součástí Projektu jsou všechna potřebná opatření a požadavky požární ochrany (a to i mimo vlastní Řešené území) potřebná pro povolení záměru. Projektant požární ochrany musí být zapojen do projektového procesu již v úvodních fázích, protože je zde přímý vliv této profesní části na základní koncepci členění bloků, jak je popsáno v úvodu tohoto zadání. Investor rovněž upozorňuje, že je velmi pravděpodobné, že řešení nástupních ploch a poloh vstupů do objektů může mít podstatný vliv na koncepci členění bloku, a to i s ohledem na potřebu zahrnutí pozemků soukromých investorů do celkové koncepce. Investor upřednostňuje, pokud si to legislativní požadavky vyžadají, instalaci polostabilních hasicích zařízení před zařízeními stabilními.

3.4 MĚSTSKÁ INFRASTRUKTURA

Vedení sítí technické infrastruktury bude v maximální možné míře koordinováno v rámci uličních profilů a v návaznosti na projekt Nové Dvory – Veřejná infrastruktura (inv. akce č. 45887). Vybraný Zhotovitel se bude s projektem Nové Dvory – Veřejná infrastruktura po celou dobu projektového procesu a výstavby důsledně koordinovat. Současně platí, že rozsah Orientačního dotčeného území bude vybraným Zhotovitelem potřebně upravován s ohledem na finální připojovací body dopravní a technické infrastruktury stanovené příslušnými správci. V případě potřeby umístění jakékoliv infrastrukturní části, včetně jejího ochranného pásma, na pozemky cizích vlastníků je zapotřebí výslovný souhlas Investora s tímto řešením.

Cílem investora je zkoordinovat energetické a technické sítě v území a vytvořit přehlednou, provozně spolehlivou a dlouhodobě udržitelnou infrastrukturu. Rozvody energií a médií budou navrženy tak, aby umožňovaly postupné budování a budoucí rozšiřování energetického systému území, zejména s ohledem na plánovanou ambientní energetickou síť. Podrobnosti ohledně ambientní sítě jsou uvedeny v **příloze č. 9** tohoto zadání.

Oproti řešení v Územní studii investor preferuje sdružování sítí do společných tras nebo kolektorů, které umožní jejich snadnou údržbu, opravy a případné doplňování bez významného zásahu do veřejného prostoru, a které nebudou významně narušovat možnost sázení stromořadí a využívání vodních prvků na povrchu. Současně musí být zajištěna dostatečná kapacita a prostorové rezervy pro budoucí rozvoj technické infrastruktury v území.

3.5 KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Okolí budov bude koncepčně začleněné do širší prostorové koncepce území Nové Dvory. Základní principy krajinářského řešení a modrozelené infrastruktury obsažené v Územní studii budou dále rozpracovány. Návaznost stavby na veřejná prostranství bude koordinována s projektem Nové Dvory – Veřejná infrastruktura (inv. akce č. 45887).

Při navrhování je zapotřebí vycházet z dokumentů, které hl. m. Praha přijalo jako své standardy a metodiky. Z městských metodik a standardů se zejména, nikoliv však výlučně, jedná o:

- Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu (IPR Praha 2022)
- Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy (Magistrát hl. m. Prahy, ČUVT Praha)
- Metodický postup uvedení Standardů hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy do praxe (Hlavní město Praha, ČVUT Praha 2021)
- Manuál tvorby veřejných prostranství (IPR Praha 2014)

Investor klade důraz na holistický přístup k návrhu čistých terénních úprav, krajinářských řešení a modro-zelené infrastruktury. Zadržetí či zásak co největšího, ale rozumně využitelného, množství dešťových vod je základním požadavkem Investora v této oblasti návrhu. Z jímaných dešťových srážek je zapotřebí získat v rámci přiměřené investiční náročnosti co největší zpětný potenciál pro klima Řešeného území.

Na vhodných místech bude zvaženo umístění zeleně na střechách i fasádách pro snížení tepelné zátěže a hluku působícího na budovy i pro čištění a zvlhčování vzduchu. V maximální možné míře budou zavedena vhodná opatření zpomalující odtok dešťové vody do kanalizace.

Dendrologický průzkum tvoří **přílohu č. 10** tohoto zadání

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Návrh veřejných prostranství v Orientačním dotčeném území je popsán v kapitole 3.1.

VNITROBLOKY

Vnitroblok bude mít převážně pobytovou funkci. Může být doplněn o hřiště nebo sportoviště a nezbytné zázemí, a to s ohledem na vhodné umístění dále od oken obytných místností s oddělením výsadbou apod.

Vnitroblok bude navržen jako veřejný, případně poloveřejný (s průchodností v denním režimu s možností nočního uzavření). V rámci vnitrobloku je možné vymezit polosoukromé prostory (rezidentské části vnitrobloku, zahrady, hřiště) přístupné pouze rezidentům a uživatelům domu, případně soukromé prostory předzahrádek (jako doplněk nebytových prostor v parteru). Tyto prostory budou oddělené „měkkou hranou“ (výsadba, změna povrchu, mobiliář), bez oplocení.

V rámci vnitrobloku budou navrženy propustné/polopropustné povrchy a umístěny stromy s prokořenitelným objemem půdy tam, kde je to možné.

Ve vnitrobloku je třeba počítat s umístěním akumulární nádrže na dešťovou vodu zejména pro využití na zálivku.

3.6 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Dopravní řešení bude v dalších fázích projektové přípravy koordinováno s projektem Nové Dvory – Veřejná infrastruktura. Projekt však bude navržen tak, aby bylo vybraným Zhotovitelem vždy zajištěno (a povoleno) vlastní napojení na stávající komunikace, a to pro případ zdržení v rámci projektu Nové Dvory – Veřejná infrastruktura, nebo potřeby projednání změn v uličních profilech (respektive změn značení) vyvolané detailním zpracováním návrhu bloku.

Dopravní řešení bude koordinováno s aktuální projektovou dokumentací blokové smyčky tramvajové tratě Nové Dvory, která tvoří **přílohu č. 6** tohoto zadání a s dopravním řešením podrobněji navrženým pro ulici Chýnovská.

Základní principy pro řešení pěší dopravy, cyklistické dopravy, veřejné dopravy, zásobování, automobilové dopravy a parkování jsou obsaženy v Územní studii.

Většina komunikací s automobilovou dopravou mimo hlavní tahy je návrhem Územní studie zařazena do kategorie zóny 30 s použitím následujících prvků:

- vjezdová opatření na vjezdu do zóny 30 ze sběrné komunikace
- zvýšené křižovatkové plochy a zvýšená vozovka v místě přecházení mimo křižovatku
- plošná aplikace přednosti zprava
- základní minimální šířka obousměrné dvoupruhové komunikace 5,0 m
- prostorově úspornější bezpečnostní odstupy, poloměry oblouků atp.
- bez přechodů – místa křížení navržena s odpovídající úpravou zajišťující maximální komfort a bezpečnost tohoto přecházení (zvýšené plochy samostatné či v rámci zvýšených křižovatek). V blízkosti institucí často navštěvovaných dětmi může být zřízen přechod v rámci zóny 30 (zvýraznění).

V zónách 30 a v obytných zónách se předpokládá pohyb cyklistů ve všech směrech bez omezení a s minimem především vodorovného značení. Pouze v koncových úsecích připojení zklidněných ulic do křižovatky se sběrnou komunikací je vhodné zajistit cyklistům dostatečnou ochranu.

ZKLIDNĚNÁ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Území mimo hlavní dopravní tahy bude scelené do kompaktních zklidněných oblastí s minimem značení a jednoduchými pravidly fungování. Zamezení transitu skrz rezidenční oblasti bude dosaženo pomocí stavebních opatření, úprav režimů a systémů jednosměrek.

Návrh uličního profilu v Orientálním dotčeném území tak bude řešen s ohledem na zklidnění automobilové dopravy a zvýšení bezpečnosti chodců při využití:

- zúžení šířek profilů pro průjezd automobilů na minimum
- využití dopravních šikan
- využití nízkých poloměrů při změnách směrů a otáčení vozidel
- využití zpomalovacích prahů, zvýšených křižovatek a vozovek v místech přecházení
- využití strukturovaných povrchů;
- na vhodných místech může být navržen tzv. sdílených nebo společných zón (shared space).

PARKOVÁNÍ

V uličních profilech se předpokládá ponechání prostoru pouze pro krátkodobá zásobovací stání a stání typu K+R, nikoli pro dlouhodobé odstavování vozidel. Parkování na městských pozemcích ve vnitrobloku Investor vylučuje.

Vjezdy do parkovacích kapacit v rámci vymezených stavebních bloků budou řešeny tak, aby jejich rampy nezasahovaly do přilehlých veřejných prostranství. Preferované řešení vjezdů je chodníkový přejezd jasně definující přednost chodců.

Zvláštní pozornost bude věnována návrhu podzemních garáží, které budou svým umístěním, objemem a technickým řešením splňovat požadavky ekonomicky optimálního řešení i flexibilního využití parteru. Podrobnější požadavky na garáže jsou uvedeny v kapitole 4.3 tohoto Zadání investora.

ZÁSBOVÁNÍ

Parkování pro zásobování na povrchu bude řešeno krátkodobými stáními pro rozměrnější vozidla (dodávky).
Ve sběrných komunikacích a zónách 30 bude zásobování řešeno v rámci parkovacího zálivu přístupného z vozovky.
V obytných zónách bude zásobování řešeno z vymezených stání v bytovém prostoru obytné zóny.

4 Požadavky na funkční využití budov

4.1 POŽADAVKY NA NEBYTOVÉ PROSTORY – AKTIVNÍ PARTER

Aktivní parter označuje hranu zástavby s předepsaným vybavením, zejména komerčním nebo občanským, případně společnými prostory pro obyvatele domu nebo menší kanceláře. Předpokládá se především s umístěním maloobchodu a služeb reagujících na potřeby obyvatel lokality a místním zaměstnancům, s možným přesahem do širšího okolí.

Úroveň přízemí aktivního parteru musí navazovat na přilehlá veřejná prostranství přímo a bezbariérově.

Nebytové prostory budou umístěny v uliční frontě přízemí po celém obvodu bloku s přímými vstupy z ulice. Minimální konstrukční výška těchto prostor je 5,0 m. Investor předpokládá v rámci projektu cca 5000 m² HPP nebytových prostor.

Umístění nebytových prostor musí být koordinováno zejména s:

- požadavky Územní studie
- vstupy do společných částí domů
- vjezdy do podzemních garáží
- požadavky požární bezpečnosti.

STANDARD NEBYTOVÝCH PROSTOR

Nebytové prostory budou navrženy s ohledem na fungování uličního prostranství, dobrou přístupnost, komfortní pohyb pěších, lidské měřítko, přehlednost a uživatelskou přívětivost.

V návrhu bude kladen důrazem na flexibilitu a možnost pozdějších zásahů do dispozice (změn využití) po celou dobu životnosti staveb.

Bude kladen zvláštní důraz na mechanickou odolnost, oteřuvzdornost a snadnou údržbu použitých materiálů, konstrukcí a technologií.

Nebytové prostory budou navrženy do úrovně Shell & Core.

Součástí návrhu budou:

- všechny připojovací body technické infrastruktury,
- prostorové rezervy pro umístění TZB v rámci budov nebo na jejich střeších.

PROSTOROVÉ NÁROKY NEBYTOVÝCH PROSTOR

Maloobchodní jednotky budou navrženy s nezbytnou mírou variability a flexibilitou tak, aby umožnily fungování v rozdílných velikostech pronajímatelné podlahové plochy (terminologie GIF), a to včetně koncepce jejich připojení k inženýrským sítím.

Standard měření pronajímatelné plochy je tzv. GIF-MFG¹².

¹² Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (GIF-MFG) 2017.

4.2 POŽADAVKY NA BYTY

Byty budou umístěny od 2NP a výše.

STANDARD BYTŮ

Městské byty se dělí do tří návrhových standardů prostorového uspořádání:

- Minimální byt – standard **M** – Byty splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků. 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 byt¹³. Je předpokládán nájem osobami s pohybovým omezením, čemuž budou odpovídat nároky na prostor i vybavení bytu.
- Standardní byt – standard **S** – Byty splňující nároky na universální užívání vč. užívání osobami na vozíku (standard otáčení 120 cm dle požadavků normy¹³). Jsou předpokládány dlouhodobější nájmy.

Zastoupení velikostí jednotlivých bytů v bloku **B02_07** bude řešeno v souladu s rozmezím uvedeným v následující tabulce:

	ZASTOUPENÍ STANDARDU	VELIKOST BYTŮ	ZASTOUPENÍ VELIKOSTI
M	10-15 %	1+kk	50-100 %
		2+kk	0-50 %
		3+kk	0 %
		4+kk	0 %
B	15-20 %	1+kk	50-100 %
		2+kk	0-25 %
		3+kk	0-25 %
		4+kk	0 %
S	65-70 %	1+kk, 1+1	10-20 %
		2+kk, 2+1	25-50 %
		3+kk, 3+1	25-50 %
		4+kk, 4+1	5-20 %

PROSTOROVÉ POŽADAVKY NA BYTY

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

POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ	M	B	S
	min - max. m ² ČPP	min - max. m ² ČPP	min - max. m ² 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 **přílohy č. 11**.

¹³ dle Pražských stavebních předpisů a ČSN 734001 Přístupnost a bezbariérové užívání

U dispozic bytů s počtem denních obytných místností větším než 4, bude minimální plocha bytu přiměřeně navýšena dle **přílohy č. 11**. Všechny byty musí mít podlahovou plochu (dle definice Zákona o DPH¹⁴) menší než 120 m².

Důležitým požadavkem na tento Projekt je relativní maximalizace celkového počtu bytových jednotek, proto je obecnou snahou snížit velikost ČPP jednotlivých bytů vždy na spodní hranici daného rozpětí uvedeného v tabulce a navrhnout efektivní řešení provozu bytových domů zaměřená na minimalizaci spotřeby započítatelných HPP na společné prostory domu.

Dispozice bytů budou v přiměřené míře umožňovat flexibilní a jednoduché úpravy a modernizace. Budou upřednostňovány otevřené dispozice s plynulým napojením denních obytných místností a komunikačních prostor bytu. Byty budou bez výškových bariér. 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. 11** tohoto dokumentu. Místnosti budou prokazatelně zaříditelné nábytkem s běžně užívanými rozměry, podrobnější požadavky na zařaditelnost bytů jsou uvedeny v **příloze č. 12** tohoto dokumentu. Při návrhu místností je možné přihlídnout k ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů.

Dispoziční skladby bytů budou odpovídat tabulce č. 03:

POČET OBYT. MÍSTNOSTÍ	PŘEDSÍŇ / CHODBA	DENNÍ OBYTNÁ MÍSTNOST	KUCHYNĚ	1. LOŽNICE	2. LOŽNICE	3. LOŽNICE	KOUPELNA (+WC)	2. KOUPELNA	WC	KOMORA	VENKOVNÍ PROSTOR BYTU
M											
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											
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)
S											
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

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

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) a ČSN 7304301 Obytné Budovy, resp. ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů.

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 předzahrádek, budou mít rozměry umožňující komfortní sezení, s ohledem na velikost bytů. Důraz bude kladen na kvalitu výhledu a závětrí.

Venkovní prostory bytu nejsou, jak je uvedeno v tabulce č.3., striktně požadovány. Obecně je zapotřebí minimalizovat rozsah pochozích teras. Balkony a lodžie orientovat s rozmyslem tak, aby měly skutečný přínos a byly využitelné zároveň pro stínění letního slunce. Návrh privátních předzahrádek musí mít promyšlenou formu odpovídající svou orientací, tvarem a velikostí kategorií bytů ke kterým náleží.

Další požadavky:

- V bezbariérových bytech bude kladen důraz na komplexní užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně uspořádání kuchyňské linky, volby, umístění a přístupnosti zařizovacích předmětů. Do koupelen bytů standardu B bude možné umístit sprchový kout či vanu a je třeba počítat s dostatečnou únosností stěn a stropu pro případnou instalaci zvedacího systému (elektrický závěsný zvedák).
- 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.

SPECIFIKA PRO KONSTRUKCE A MATERIÁLY, TZB

Světlé výšky podlaží v bytovém domě budou voleny s ohledem na splnění požadavků platné legislativy.

Výška okenního parapetu obytných místností bude navržena s ohledem na vizuální kontakt s venkovním prostředím. Dveře i okna budou svým umístěním umožňovat rozmístění nábytku uvedeného v **příloze č.12**. Kolize dveří jsou vyloučeny. Umístování zařizovacích předmětů těsně před francouzská okna se rovněž vylučuje.

V případě, že budou v bytech navrženy rekuperační jednotky, nebo jiná technická zařízení, která lze efektivně centralizovat, upřednostňuje Investor tato řešení s ohledem na minimalizaci nutných servisních návštěv v nájemních bytech.

4.3 POŽADAVKY NA GARÁŽE

Podzemní garáže budou navrženy tak, aby zajistily dostatečnou kapacitu parkovacích stání pro jednotlivé objekty bloku, a to dle minimálních požadavků platných Pražských stavebních předpisů (nebo jiné v dané době závazné legislativy).

Podzemní garáže budou fungovat jako samostatně přístupné celky pro jednotlivé objekty bloku s vlastní přístupovou rampou. V případě omezeného prostoru pozemku soukromých subjektů je možné zvolit výtahy. Objekty bloku na pozemcích hl. m. Prahy by neměly mít nižší kapacitu než 90 parkovacích stání.

Investor preferuje umístit podzemní garáže do hloubky max 3 podzemních podlaží.

Podzemní podlaží představují ekonomicky významnou část nákladů na Stavbu. Přičemž s rostoucím počtem podzemních podlaží dochází spíše k exponenciálnímu růstu ceny. Z tohoto důvodu Investor požaduje, aby vybraný Zhotovitel věnoval velkou péči holisticky pojatému návrhu, při kterém vezme v potaz rovněž požadavky na zakládání a požární ochranu (například nikoliv však výlučně velikosti požárních úseků a jejich předěly, zařízení pro odtah tepla a kouře, větrání, stabilní nebo lépe polostabilní hasicí zařízení, apod.) a vyhodnotil a přesvědčivě zdůvodnil výslednou variantu. Správné vyhodnocení těchto faktorů pak může mít vliv i na optimální velikosti jednotlivých objektů.

STANDARD GARÁŽÍ

Přístupové rampy do podzemních garáží budou navrženy s odpovídajícím sklonem a s ohledem na průjezd osobních automobilů s výškou 2,1 m.

Parkovací kapacity pro bytovou funkci jsou preferovány v podzemních garážích. Parkovací kapacity pro nebytové prostory jsou naopak upřednostňovány v exteriéru, avšak v souladu s Územní studií. V případě společného umístění parkovacích kapacit pro bytové a nebytové prostory bude zajištěno jejich provozní oddělení.

V garážích bude zajištěno parkování pro elektromobily dle požadavků platné legislativy. Přáním Investora je současně umožnit vjezd, alespoň omezeného počtu, vozidel na plyn CNG a vodík (LPG se vylučuje). Elektromobily a vozidla na plyn budou moci zajíždět maximálně do prvního suterénu.

Pokud budou legislativní požadavky vyžadovat instalaci zařízení pro odvod tepla a kouře upřednostňuje Investor systémy „JET“.

SPECIFIKA PRO KONSTRUKCE A MATERIÁLY, TZB

Podlahy v podzemních podlažích budou bezodtokové a budou opatřeny nátěry odolnými vůči olejům a ropným produktům. Možnost přirozené ventilace v podzemních garážích by měla být podrobně prověřena.

Pokud budou pozemní garáže vyžadovat instalaci hasicího zařízení, dává Investor přednost polostabilnímu zařízení před stabilním hasicím zařízením, a to zejména z důvodu redukce objemu požárních nádrží.

5 Zvláštní požadavky na projektovou dokumentaci

Investor klade zvláštní důraz na integrovaný proces projektování, při kterém bude výsledná podoba Projektu vznikat za spolupráce všech profesních specialistů od samého počátku prací na projektu. Investor upozorňuje v této souvislosti na to, že ve všech pěti Fázích a jejich Podfázích tak, jak jsou definovány ve Smlouvě, je zapotřebí, aby Zhotovitel zpracoval, respektive stanovil koncepci v adekvátní podrobnosti pro všechny profesní části Projektu.

Zkratky a termíny používané v dokumentu

HPP: Hrubá podlažní plocha bude vypočtena dle definice Pražských stavebních předpisů (dále PSP)¹⁵ stanované v § 2 písm. c): „Hrubou podlažní plochou součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí, zejména balkonů, lodžii, průchodů nebo střešních teras; v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 metry nad úrovní podlahy“.

Započ. HPP: Započitatelná hrubá podlažní plocha dle definice Textové části územního plánu¹⁶ stanovená v oddíle 7 článku 7: „Započitatelná hrubá podlažní plocha, která je dána součtem hrubých podlažních ploch všech nadzemních podlaží a započitatelné části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží“

PPP: Pronajímatelná podlahová plocha bude vypočítána na základě podkladu **přílohy č. 13**.

NP: Nadzemní podlaží.

PP: Podzemní podlaží.

¹⁵ Rada hlavního města Prahy se usnesla dne 24. 6. 2024 vydat podle § 44 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zákona č. 320/2002 Sb., a § 152 odst. 2 ve spojení s § 333 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 152/2023 Sb. (dále jen „stavební zákon“) nařízení hlavního města Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy).

¹⁶ Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00

Přílohy a další podklady

PŘÍLOHY ZADÁNÍ INVESTORA

- dostupné z: <https://pdspraha.sharepoint.com/:f:/s/pdsveejn/IqAmEuGPY7dTQoWi6WiOAZcaAQDiLcwAjfzcEvfLVcpHCTc?e=ro0SbL>

Seznam příloh zadání investora

Příloha č. 1 – Územní studie Nové Dvory – Hlavní město Praha, UNIT architekti, s.r.o., 09/2022

Příloha č. 2 – Řešené území a Orientační dotčené území – Pražská developerská společnost, p.o.

Příloha č. 3 – Environmentální studie Nové Dvory – Pražská developerská společnost, p.o., BUILDIGO s.r.o., 07/2023

Příloha č. 4 – Zadání investiční akce Nové Dvory – Veřejná infrastruktura (inv. akce č. 45887)

Příloha č. 5 – Zadání investiční akce Městské bloky u stanice metra Nové Dvory – Projekt 6 ([inv. akce č. 45892](#))

Příloha č. 6 – Projektová dokumentace tramvajové trati Nové Dvory – situační výkresy – Dopravní podnik hl. m. Prahy, METROPROJEKT Praha a.s., 06/2025 (další části dokumentace a její elektronická verze jsou dostupné u Investora na vyžádání, případně budou předány po podpisu Smlouvy o dílo)

Příloha č. 7 – Geodetické zaměření – Pražská developerská společnost, p.o., ARITMET s.r.o. – 07-08/2021

Příloha č. 8 – Inženýrskogeologická rešerše – Pražská developerská společnost, p.o., K2H, s.r.o. – 03/2021

Příloha č. 9 – Energetická koncepce – Pražská developerská společnost, p.o., Teplo pro Prahu a.s., ECOTEN s.r.o. – 02/2026

Příloha č. 10 – Dendrologický průzkum – Pražská developerská společnost, p.o., ALL4TREES, s.r.o. – 09-10/2021

Příloha č. 11 – Požadavky na velikosti místností bytů – Pražská developerská společnost, p.o.

Příloha č. 12 – Požadavky na zařiditelnost bytů nábytkem – Pražská developerská společnost, p.o.

Příloha č. 13 – Metodika měření ploch – GIF – Pražská developerská společnost, p.o. dle Gessellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

INFORMACE O ÚZEMÍ

- dostupné zejména z: <https://geoportalpraha.cz/>, <https://uap.iprpraha.cz/>

DIGITÁLNÍ DATA O PRAZE

- dostupné zejména z: <https://geoportalpraha.cz/data-a-sluzby>