

Soutěžní zadání

Užší architektonická
soutěž o návrh:
Městský blok u stanice
metra Nové Dvory –
projekt 6

Porota

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

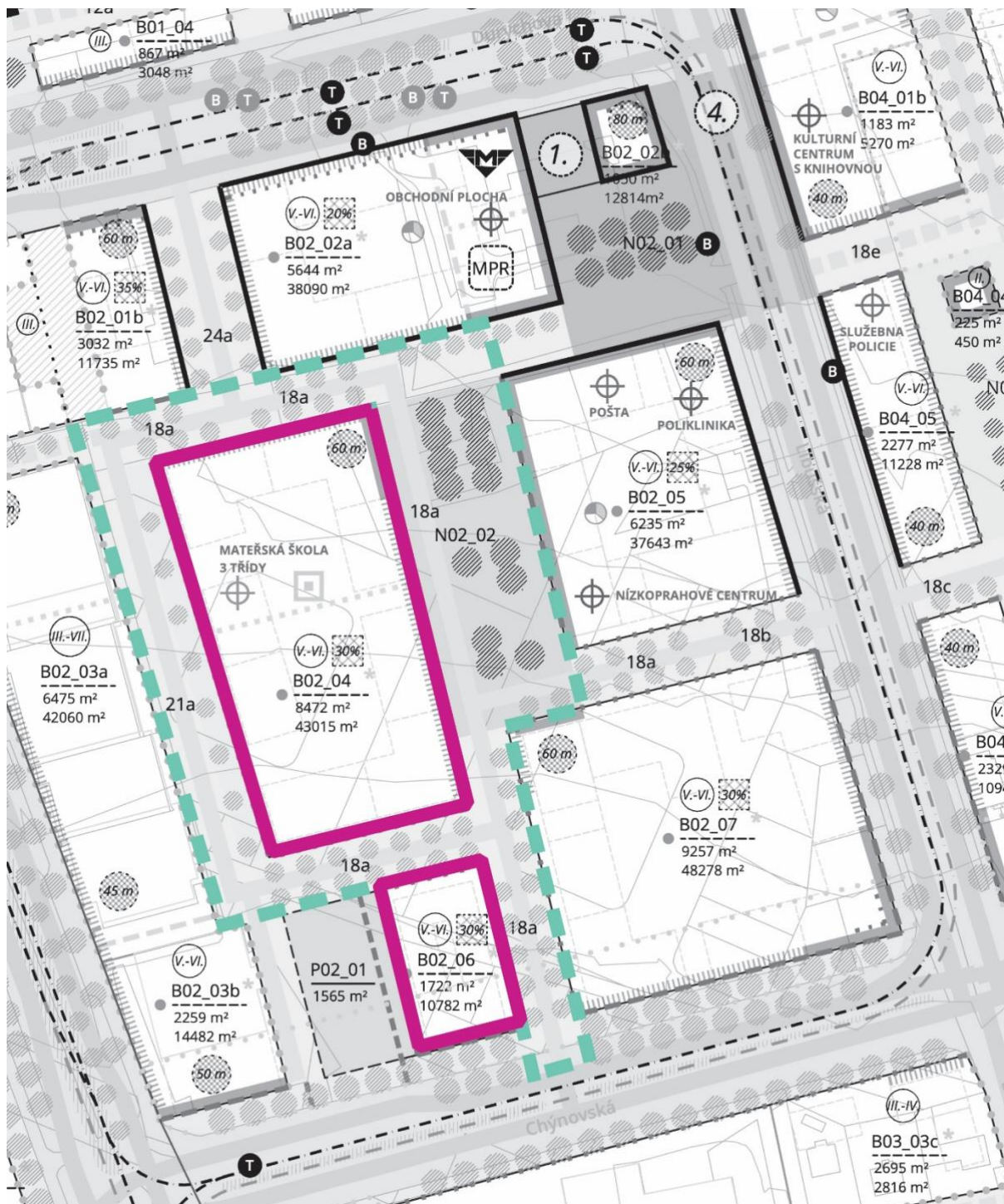
Jitka Romanov
Tomáš Lukeš
Ondřej Kubín
Zdeněk Vöfl
Michaela Kloudová
Patrik Opa
Viktória Jakubčíková

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 6

Projekt 6, investiční akce č. 0045892



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	7
	Územní plánování	7
	Podrobnější prověření záměru	8
	Sousedící záměry	9
2	Obecné požadavky na Projekt	13
2.1	Výchozí principy / obecné zásady	13
2.2	Efektivita návrhu	14
2.3	Ceny stavebních prací	14
2.4	Provoz a údržba	14
3	Požadavky na urbanistické, architektonické a technické řešení Projektu	15
3.1	Lokalita	15
	Vztah k veřejným prostranstvím	15
	Zohlednění přírodních podmínek	16
3.2	Blok a jednotlivé domy	16
	Využití bloku	16
	Dělitelnost bloku	17
	Domy - Architektonický výraz	17
	Společné části domů	19
	Konstrukce a materiály	19
3.3	Energetická koncepce	21
	Východiska pro energetickou koncepci	21
	Systém zásobování teplem a chladem	23
	Technické zařízení, infrastruktura a systémy budov	23
	Zdroje energie	25
	Požárně bezpečnostní zařízení	25
3.4	Městská infrastruktura	26
3.5	Krajinářské řešení	26
	Veřejná prostranství	27
	Vnitrobloky	27
3.6	Dopravní řešení	27
	Zklidněná automobilová doprava	28

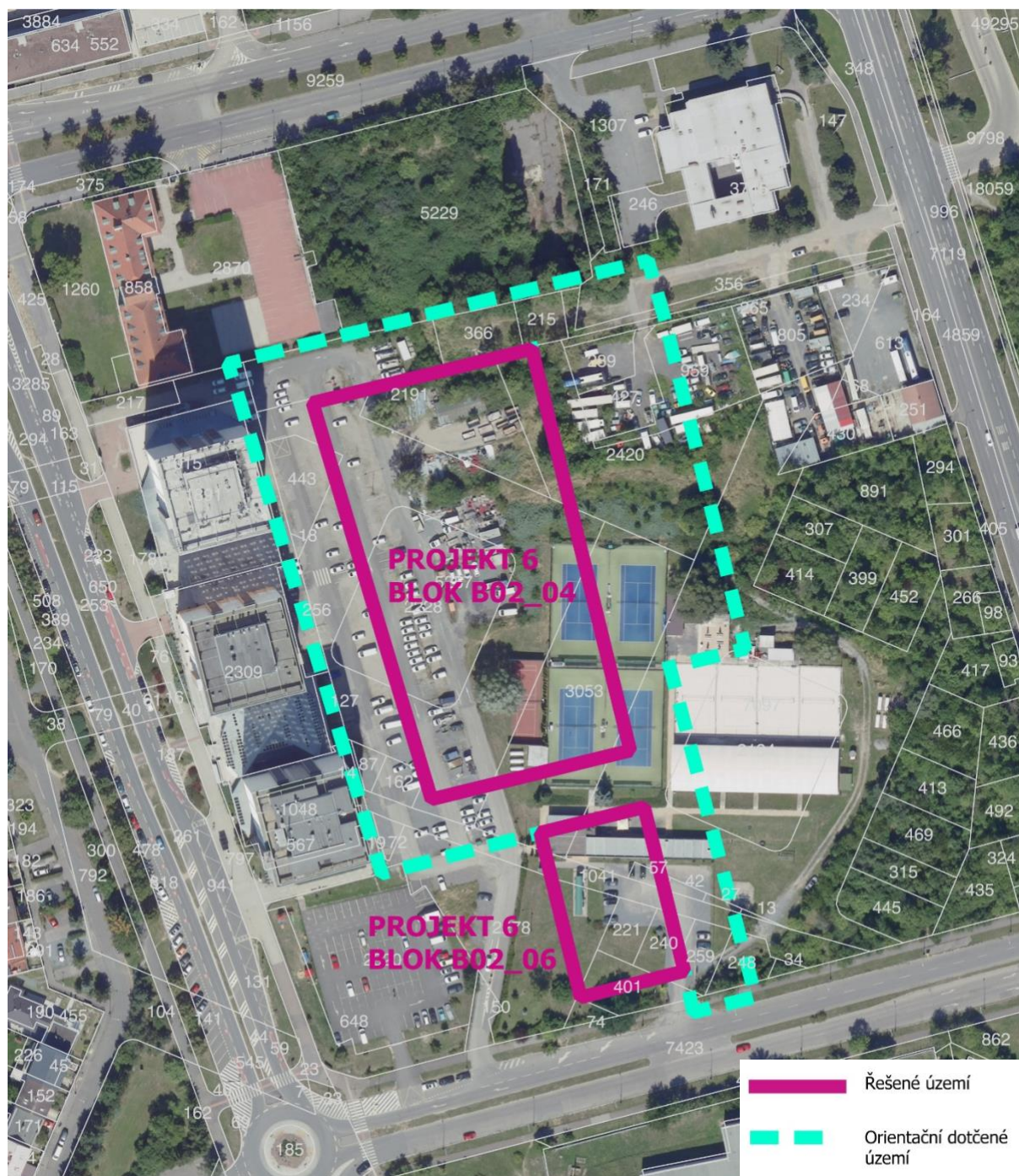
Parkování	28
Zásobování	28
4 Požadavky na funkční využití budov	29
4.1 Požadavky na nebytové prostory – aktivní parter	29
Standard nebytových prostor	29
Prostorové nároky nebytových prostor	29
4.2 Požadavky na byty	30
Standard bytů	30
Prostorové požadavky na byty	30
Specifika pro konstrukce a materiály, tzb	32
4.3 Požadavky na mateřskou školu	32
Standard místností	33
Prostorové nároky mateřské školy	35
4.4 Požadavky na garáže	35
Standard garáží	36
Specifika pro konstrukce a materiály, tzb	36
5 Požadavky na projektovou dokumentaci	37
Zkratky a termíny používané v dokumentu	37
Přílohy a další podklady	38
Přílohy zadání investora	38
Informace o území	38
Digitální data o Praze	38

1 Předmět a kontext Projektu

PŘEDMĚT PROJEKTU

Předmětem tohoto zadání je návrh dvou městských bloků s převážně bytovou funkcí a aktivním parterem v lokalitě Nové Dvory (Praha 4), na pozemcích o celkové výměře 10 197 m², parc. č. 1475, 1479, 1490, 1491, 1493, 1494, 1495, 1496, 1506, 1521/4, 1522, 1523, 1526 a 1993/2 v katastrálním území Lhotka (dále jen „Projekt“) pozemky jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy.

OBR / 01 Vymezení Řešeného území a Orientačního dotčeného území Projektu



Řešené území Projektu (dále jen „Řešené území“) je vymezeno hranicemi bloků B02_04 a B02_06 v Územní studii Nové Dvory¹ (**viz příloha č. 1**), zapsané v Evidenci územně plánovacích činností pod č. 1241703 (dále jen „Územní studie“).

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

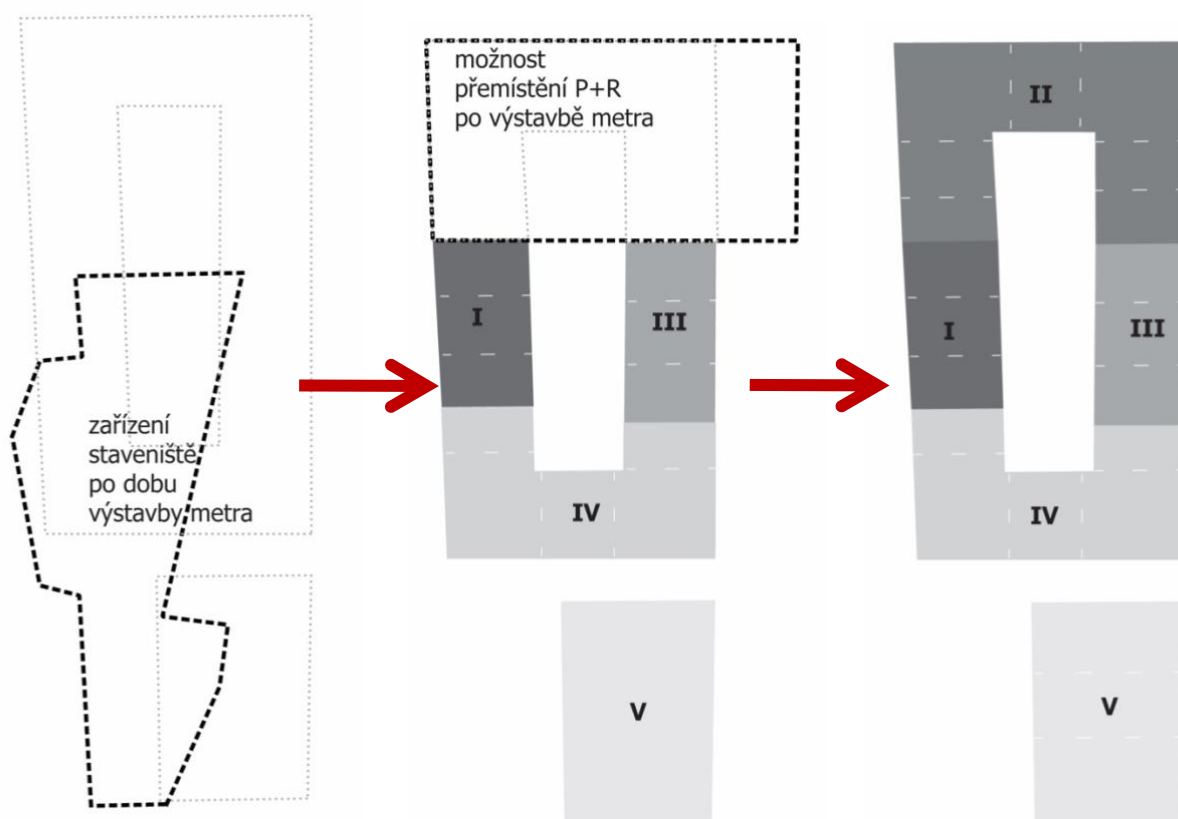
Řešené území a Orientační dotčené území jsou vymezeny **v příloze č.2**.

Předmětem návrhu budou bloky dělené 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:

- technických limitů v území popsaných dále v tomto (limity související se stavbou metra),
- 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.

¹ Zdroj: Studie dokončené - Územní plánování - MHMP

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.

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 obrat 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_04 a B02_06 uvedeny v hlavním výkresu [B/Hlavní výkres]. Pro stavební bloky 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.

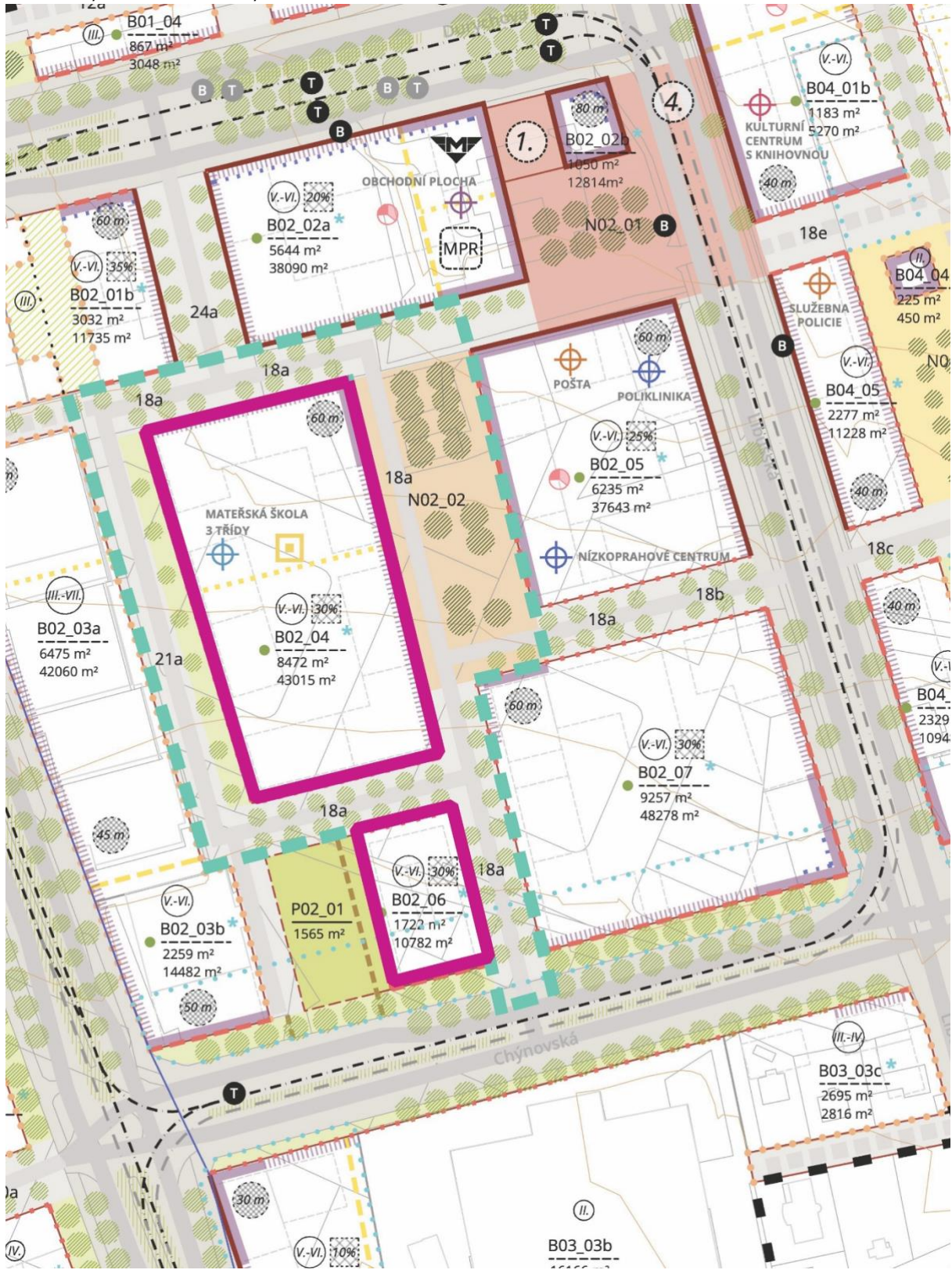
Pokud by byl v průběhu zpracování navazující projektové dokumentace zjištěn rozpor mezi územně plánovací dokumentacemi nebo územně plánovací dokumentací a podkladem (např. Metropolitní plán – Územní studie), platí obecné pravidlo, že nadřazeným dokumentem je platný územní plán. Odborné detailní vyhodnocení 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 Projektů.

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

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.

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



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

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 se 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 a umístění vjezdů do podzemních garáží. Projektová dokumentace veřejných prostranství bude primárně zpracována v projektu Nové Dvory – 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/ Městský blok u stanice metra Nové Dvory – PROJEKT 5 (inv. akce č. 0045891)

Projekt Městský blok u stanice metra Nové Dvory– PROJEKT 5 vymezený v Územní studii jako B02-07 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 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.

V průběhu realizace Projektu 1 bude pravděpodobně nutné přemístit parkoviště P+R související se stanicí metra, a dočasně jej umístit v rámci **Řešeného území tohoto Projektu**.

4/ 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.

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

1/ 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 jednolodní stanice s ostrovním nástupištěm cca 33 m pod úrovní terénu. Stanice disponuje dvěma

vestibuly a bezbariérovým výtahovým výstupem na terén. Severní a jižní vestibul budou ústit do Projektu 1 popsaného dále.

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.

Dokumentace stavebního povolení tvoří **přílohu č. 6** tohoto zadání.

Limity řešeného území související se stanicí metra

Zvláštní pozornost při návrhu Projektu je třeba věnovat zakládání nad tubusem metra, způsob zakládání bude zvolen adekvátně poměrům v území, se zřetelem na eliminaci negativních vlivů (otřesy, bludné proudy apod.).

01: šachta VZT

V rámci Řešeného území je navržena vzduchotechnická šachta metra D. Toto zařízení je nutné plně zohlednit v návrhu a koncepčně jej integrovat do architektonického a technického řešení Projektu.

Poloha šachty bude v rámci Projektu navržena a stabilizována tak, že její orientace bude oproti současnému stavu popsanému v Dokumentaci stavebního povolení metra (**příloha č. 6**) otočena a zarovnána rovnoběžně s hranou bloku (viz **příloha č. 7**), a to zejména s ohledem na efektivitu a využitelnost podzemních podlaží případně parteru budov. Výškové umístění je předmětem další koordinace s Dopravním podnikem hl. m. Prahy, přičemž preferovaným řešením je zakomponování hlavního tělesa šachty do konstrukčního systému suterénu Projektu. Navazující výdech šachty je nutné architektonicky a technicky začlenit do návrhu nadzemní části Projektu (např. vedením po fasádě či jiným způsobem) při zohlednění všech technických, provozních a požárně-bezpečnostních požadavků.

Návrh musí být v průběhu projektové přípravy průběžně koordinován s Dopravním podnikem hl. m. Prahy a s projektanty příslušné technologické části metra.

02: odvětrání tubusu (dočasné)

Návrh metra D počítá s dočasnou vzduchotechnickou šachtou, jejíž cílem je odvětrání tubusů metra. Je nutné, aby bylo zajištěno její fungování, a to do doby, než se ražba napojí na navazující sekce vedení metra D směrem na Libuš.

Ve spolupráci s projektantem projektu Nové Dvory – Veřejná infrastruktura, Dopravním podnikem hl. m. Prahy a projektanty příslušné technologické části metra bude rozhodnuto o nejvhodnějším začlenění nadzemní části této šachty do Projektu, ať už jako provizorní součástí veřejných prostranství nebo do navrhovaných objektů.

03: výtlač kanalizace

Stávající návrh trasování výtlačku kanalizace ze stanice metra předpokládá šikmé navrtání s vyústěním do vnitrobloku B02_04.

V případě zachování stávající trasy výtlačku kanalizace je nutné jej zakomponovat do návrhu veřejného prostranství uvnitř vnitrobloku. Preferovaná varianta však počítá s otočením výtlačku směrem do budící ulice 18a. V takovém případě je podmínkou výtlačku napojit na infrastrukturu kanalizační sítě. Při návrhu je nutné nesnižovat úhel sklonu výtlačku oproti stávajícím parametrům.

Návrh musí být v průběhu projektové přípravy průběžně koordinován s projektantem projektu Nové Dvory – Veřejná infrastruktura, Dopravním podnikem hl. m. Prahy a s projektanty příslušné technologické části metra.

Schematické znázornění umístění šachty VZT, dočasného odvětrání tubusu a výtlačku kanalizace jsou znázorněny **v příloze č. 7.**

Zařízení staveniště metra

Část pozemku Projektu bude využita pro zařízení staveniště po dobu výstavby metra. Hranice zařízení staveniště je vymezená v dokumentaci metra D v **příloze č. 6.**

Dočasné parkoviště P+R

Část pozemku Projektu může být dočasně využita pro přemístění parkoviště P+R, a to po dobu výstavby Projektu 1.

Blok tak bude dělitelný na samostatné sekce, které budou umožňovat samostatné povolení záměru a samostatnou realizaci, tak jak je popsáno v kapitole 3.2.

Limity řešeného území související s ochrannými pásmy stávající technické infrastruktury

Návrh zakládání objektů i koncepce veřejných prostranství musí být koordinován se správcem stávající technické infrastruktury. Zvýšenou pozornost je třeba věnovat vedení středotlakého plynovodu v ulici 18a a především vodovodnímu řadu, který probíhá uličním prostranstvím 21a (viz Územní studie). Primárně se jedná o:

- vodovodní potrubí DN 1200 OC
- 2x vodovodní potrubí DN 600 L
- vodovodní výpustní řad DN 600 ZB

Ochranné pásmo vodovodního potrubí činí 3,5 m od vnějšího líce potrubí. V tomto pásmu není přípustné umístit žádné stavby, včetně výsadby stromů. V případě parkové plochy P02_01 je nutné řešit případné umístění mobiliáře tak, aby byl vždy zajištěn přístup k vodovodnímu potrubí. Veškeré prvky (např. lavičky, herní prvky apod.) musí být navrženy jako přemístitelné.

Přesná poloha vedení vodovodních potrubí není známá a bude v nejbližší době ověřena pomocí sond v rámci projektu Nové Dvory – Veřejná infrastruktura. V rámci Soutěže budou účastníci vycházet z polohy uvedených v podkladech. V navazujících fázích Projektu budou Zhotovitelé vycházet z polohy ověřené sondami.

Vodovodní výpustní řad by měl být v Řešeném území odpojen a v návaznosti na projekt tramvajové trati přeložen do ulice Chýnovská.

2/ 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. 8** 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.

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. Před zahájením 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 preferována pasivní, energeticky úsporná řešení přispívající k dobrému a zdravému prostředí budov.
 - Estetický dojem a krása

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

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

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

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 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. 9 a 10** 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 objednávané činnosti, na základě kterého, bude možné průzkum zodpovědně objednat, provést a následně zkontrolovat a vyhodnotit.)

3.2 BLOK A JEDNOTLIVÉ DOMY

Stavební blok bude prostupný a navrženy tak, aby umožňoval vhodné provětrání a osvětlení.

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 navrženo 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).

VYUŽITÍ BLOKU

Řešené bloky B02_04 a B02_06 se nachází na pozemcích hlavního města Prahy (HMP), investor předpokládá přibližně následující kapacity HPP pro jednotlivé funkce a počty parkovacích stání:

Blok B02_04

funkce	započ. HPP (m2)	parkovací stání	počet
bydlení	39 215	vázaná	410
nebytové prostory – maloobchod	2 900	návštěvnícká	98
mateřská škola	900	celkem	508
celkem	43 015		

funkce	započ. HPP (m2)	parkovací stání	počet
bydlení	9 682	vázaná	105
nebytové prostory – maloobchod	1 100	návštěvnícká	24
celkem	10 782	celkem	129

DĚLITELNOST BLOKU

Prostorové uspořádání bloků bude navrženo s důrazem na technické limity pozemku související s výstavbou metra D a potřeby Investora. Za tímto účelem Investor předpokládá dělení do 4-5 samostatných celků – čísel popisných (objektů). Tyto celky umožní:

- nezávislé povolení záměru a zpracování prováděcí dokumentace (dle parametrů Smlouvy) pro jednotlivé objekty
- nezávislou stavební realizaci jednotlivých objektů
- 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.

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

rolišovat 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 bytovou 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 koncipované 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 jízdních 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 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, mateřská škola, 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

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

- 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 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. 11**.

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.

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

- 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:

- 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 akumulačních 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
- mezeitímní stav – autonomní provoz s využitím lokálního energocentra

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 po jejím 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. 11** 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

¹¹ Ambientní síť (SZTE 5. generace – 5th Generation District Heating and Cooling) je nízkoteplotní soustava zásobování teplem a chladem, ve které cirkuluje teplotně neutrální 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](#)

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 umístění 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. 11**.

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 předchozích kapitolách tohoto Zadání investora. 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 vyžádají, 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. 11** 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 zásah 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 střeších 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. 12** 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.

Dvůr mateřské školy bude vhodně začleněn do návrhu vnitrobloku a oddělen od ostatního prostoru bez použití plného plotu.

Vnitroblok (kromě dvoru mateřské školy) 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. 8** 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 Orientačním 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 pobytovém 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, včetně prostorů pro mateřskou školu (požadavky na MŠ jsou uvedeny v kapitole 4.3).

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 nároků¹³. 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 byt¹⁴. 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 normy¹⁴). 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 min - max. m ² ČPP	B min - max. m ² ČPP	S 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. 13**.

¹³ odchylka by neměla překročit +20% plochy na místnost a + 15% plochy na byt jako celek

¹⁴ 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. 13**. Všechny byty musí mít podlahovou plochu (dle definice Zákona o DPH¹⁵) 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. 13** tohoto dokumentu. Místnosti budou prokazatelně zařiditelné nábytkem s běžně užívanými rozměry, podrobnější požadavky na zařaditelnost bytů jsou uvedeny v **příloze č. 14** 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	KUCHYŇĚ	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

¹⁵ 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. 14**. Kolize dveří jsou vyloučeny. Umístování zařizovacích předmětů těsně před francouzská okna se rovněž vylučuje.

4.3 POŽADAVKY NA MATEŘSKOU ŠKOLU

Mateřská škola bude navržena dle požadavků Územní studie a bude tak zahrnovat 3 třídy pro předškolní vzdělávání dětí a další související prostory, administrativní a technické zázemí a venkovní prostor (dvůr / pobytovou zahradu) ve vnitrobloku.

Mateřská škola s vlastním vstupem z uličního prostranství bude umístěna v přízemí jednoho z objektů (čísla popisného) bloku B02_04 se zřetelem na dodržení platných požadavků požární ochrany, přístupnosti a bezbariérovosti řešení. Vzhledem k požadavku na podmíněnost staveb Územní studii, by měla být mateřská škola umístěna v objektu (čísla popisného), jehož povolení záměru a realizace nebudou závislé na přemístění parkoviště P+R, avšak při dodržení požadavků Územní studie.

Vzhledem k tomu, že bude mateřská škola navržena jako součást městského bloku, je preferováno efektivní a prostorově úsporné dispoziční řešení, s větší mírou integrace společných a sdílených prostor, při zachování přehlednosti a přívětivosti prostředí.

Mateřská škola bude provozně přiřčena k šestitřídní mateřské škole, která vznikne v území v bloku B04_07.

STANDARD MÍSTNOSTÍ

Třídy a jejich zázemí:

Budou navrženy tři samostatné třídy, dvě třídy budou určeny pro děti ve věku 3-6 let, jedna třída by měla sloužit pro děti do 3 let, případně pro děti se speciálními vzdělávacími potřebami, s možností modifikace na klasickou třídu. Třídy budou navrženy na maximální kapacitu 28 dětí, s předpokladem nižší obsazenosti v reálném provozu. Třídy budou navrženy dostatečně flexibilně pro různé zařízení nábytkem.

Každá třída bude obsahovat:

- aktivní část (prostor pro denní aktivity, cvičení, stravování a práci u stolků) a klidovou část (pro hraní a odpočinek). Obě části mohou být rozdělené do dvou místností nebo být součástí jedné místnosti s vhodným prostorovým oddělením například posuvnou stěnou nebo vloženým mezipatrem. Důležitá je přehlednost prostoru pro pedagogy;
- malý kuchyňský kout uzpůsobený pro vydávání svačin a zajištění pitného režimu dětí;
- umyvadlo s tekoucí vodou dostupné dětem;
- sklad lehátek a lůžkovin a sklad didaktických a výtvarných potřeb, které mohou být řešeny jako samostatné místnosti pro každou třídu, sdíleně pro více tříd nebo řešeny dostatečně dimenzovaným vestavěným nábytkem ve třídách;
- přímé propojení s hygienickým zázemím;
- přímý nebo snadný přístup do pobytové zahrady.

Hygienické zázemí pro třídy bude navrženo samostatně pro každou třídu nebo sdíleně pro 2 třídy a jedno samostatné a bude obsahovat:

- WC kabiny a umyvadla v odpovídajícím; počtu dle dětí;
- WC kabinu pro pedagoga;
- jeden bezbariérový sprchový kout;
- sklad hygienických potřeb.

Šatny budou umístěny u vstupu do každé třídy, a to samostatně nebo sdíleně pro více tříd.

Stravování bude zajištěno dovozem hotových jídel z kuchyně zbudované v rámci základní a mateřské školy v bloku B04_07 (dle Územní studie). Prostory související se zajištěním stravování tak budou zahrnovat:

- místnost na ohřívání jídla – ohřívací zařízení, pracovní plocha s dřezem, lednice, umístění vozíků na ohřívání jídla;

- umývárna nádobí s myčkou, dřezem a prostory pro ukládání nádobí;
- menší sklady pro uchování chlazených jídel a přípravu svačin – suchý a chlazený sklad;
- místnost na odpad a úklid.

Zásobování a odvoz odpadu by měly fungovat bez kolizně s provozem určeným pro děti.

Administrativa a personál

V mateřské škole je předpokládán následující personál:

- 6 učitelů / učitelek (2 na třídu) + 1 chůva (navíc pro třídu s dětmi do 3 let);;
- 3 asistenti / asistentky
- 1 ředitelka (při provozním propojení s mateřskou školou v bloku B04_07 bude hlavní část místností pro administrativu umístěna mimo řešenou mateřskou školu, nicméně se zázemím pro jednu kancelář ředitelky je třeba počítat);
- další 2-3 provozní zaměstnanci včetně správce a personálu pro přípravu jídla.

Na základě počtu personálu budou dimenzovány následující místnosti:

- kancelář ředitelky (umožňující zároveň jednání s rodiči) s uzamykatelnou spisovnou;
- denní místnost pedagogů se šatními skříňkami a malým kuchyňským koutem;
- šatna pro zaměstnance úklidu;
- hygienické zázemí personálu;
- zázemí správce.

Společné prostory

Součástí mateřské školy budou další prostory sdílené pro všechny třídy, a to:

- polyfunkční prostor pro kroužky / malá tělocvična (cca 40-60 m²) s vlastním skladem;
- místnost pro individuální práci s dětmi nebo konzultace s rodiči (cca 12 m²);
- WC pro návštěvy, včetně bezbariérového WC.

Technické a ostatní zázemí

Další prostory dimenzované vzhledem ke kapacitě mateřské školy budou zahrnovat:

- úklidovou komoru s bezpečným skladováním čistících prostředků;
- sklad čistého a špinavého prádla;
- příruční prádlnu pro denní praní (ostatní bude zajištěno externě);
- technickou místnost;
- sklad odpadu.

Pobytová zahrada / dvůr

Pobytová zahrada mateřské školy bude vhodně začleněna do návrhu vnitrobloku a oddělena od ostatního prostoru tak, aby zajišťovala bezpečnost dětí, avšak bez použití plotu s plnou výplní. Velikost zahrady bude navržena o dostatečné kapacitě tak, aby umožnila oddělený pobyt jednotlivých tříd s dostatek prostoru pro každou z nich. Zahrada by měla být co nejplynuleji napojena na třídy. V rámci zahrady by měla být navržena místa pro hru dětí se zastíněním nebo zastřešením.

Sklad zahradního náčiní, techniky a venkovních hraček bude součástí zahrady nebo interiéru, ale s co nejplynulejším napojením na zahradu.

PROSTOROVÉ NÁROKY MATEŘSKÉ ŠKOLY

Investor předpokládá kapacitu 900-1 300 m² HPP. Prostorové podmínky a vnitřní uspořádání mateřské školy musí splňovat požadavky aktuálně platné legislativy¹⁶.

Doporučené prostorové nároky pro místnosti mateřské školy jsou:

- 4 m²/1 dítě třídy v případě, kdy se jedná o 1 místnost s aktivní i klidovou částí (nutné dodržet požadavek na minimální kubaturu vzduchu 12 m³ na jednu pobývací osobu dle Pražských stavebních předpisů)
- 2 m²/1 dítě aktivní části třídy a 3 m²/1 dítě herny/ložnice v případě samostatných místností – v tomto případě by měla být aktivní a klidová část propojitelná pro pořádání společných akcí s rodiči
- 1,7 m² /1 dítě v případě řešení klidové části vestavného patra, v takovém případě je nutné řešit přístupnost a požární bezpečnost
- plocha šaten 0,25 m²/1 dítě
- 1 wc a umyvadlo na 5 dětí
- min 1 sprcha na třídu (při kapacitě nad 20 dětí bude řešení projednáno s místně příslušnou KHS)
- světlá výška tříd minimálně 3 m (možné lokálně snížit na 2,5 m při zachování požadavku na kubaturu vzduchu)
- venkovní plocha 4 m²/1 dítě

4.4 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. Objekty bloku by neměly mít nižší kapacitu než 90 parkovacích stání.

Investor preferuje umístit podzemní garáže do hloubky max 3 podzemních podlaží. Při návrhu založení objektu je nutné dbát na limity vzhledem k blízkosti k tubusu metra D.

¹⁶ zejména Vyhlášky č. 160/2024 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz dětských skupin a školských zařízení, Vyhlášky č. 14/2005 Sb., o předškolním vzdělávání, Pražské stavební předpisy

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 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)¹⁷ 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 plánu¹⁸ stanovaná v oddíle 7 článek 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. 15**.

NP: Nadzemní podlaží.

PP: Podzemní podlaží.

¹⁷ 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).

¹⁸ 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/IqAvAGsqViLNTJFIj2CCbBRuATtFXA_gw4aT_VW6X32aHxr8?e=naVLn3

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) – Pražská developerská společnost, p.o.

Příloha č. 5 – Zadání investiční akce Městské bloky u stanice metra Nové Dvory – Projekt 5 (inv. akce č. 0045891) – Pražská developerská společnost, p.o.

Příloha č. 6 – Projektová dokumentace stanice Metra D, Nové Dvory – Dopravní podnik hl. m. Prahy, METROPROJEKT Praha a.s., 12/2024 (další části dokumentace a její elektronická verze jsou dostupné u Investora na vyžádání, případně budou předány po podpisu Smlouvy o dílo)

Příloha č. 7 – Limity související se stavbou metra D – Pražská developerská společnost, p.o.

Příloha č. 8 – 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. 9 – Geodetické zaměření – Pražská developerská společnost, p.o., ARITMET s.r.o. – 07-08/2021

Příloha č. 10 – Inženýrskogeologická rešerše – Pražská developerská společnost, p.o., K2H, s.r.o. – 03/2021

Příloha č. 11 – Energetická koncepce– Pražská developerská společnost, p.o., Teplo pro Prahu a.s., ECOTEN s.r.o. – 02/2026

Příloha č. 12 – Dendrologický průzkum – Pražská developerská společnost, p.o., ALL4TREES, s.r.o. – 09-10/2021

Příloha č. 13 – Požadavky na velikosti místností bytů – Pražská developerská společnost, p.o.

Příloha č. 14 – Požadavky na zařiditelnost bytů nábytkem – Pražská developerská společnost, p.o.

Příloha č. 15 – 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>