

Soutěžní zadání

Tři městské domy pro
Prahu 3, které doplní
blokovou strukturu
a nabídnou dostupné
bydlení i občanskou
vybavenost na Žižkově.

Porota
Arild Eriksen
Barbora Šlechta Vlčková
Boris Redčenkov
Matyáš Cigler
Lenka Milerová
Michal Vronský
Pavel Dobeš
Ondřej Rut
Nikol Kroužek
Jan Bartko
Lada Kolaříková
Robert Hoffmann

Odevzdání
|10|10|2025|

Úvodní slovo

Hlavní město Praha, resp. městská část Praha 3 jsou vlastníky pouze několika zastavitelných pozemků v transformačním území NNŽ. Jejich zájmem je ty, které vlastní, v maximální možné míře využít ve prospěch svých obyvatel a přispět tak ke zlepšení dostupnosti bydlení

a sociálních služeb pro místní občany.

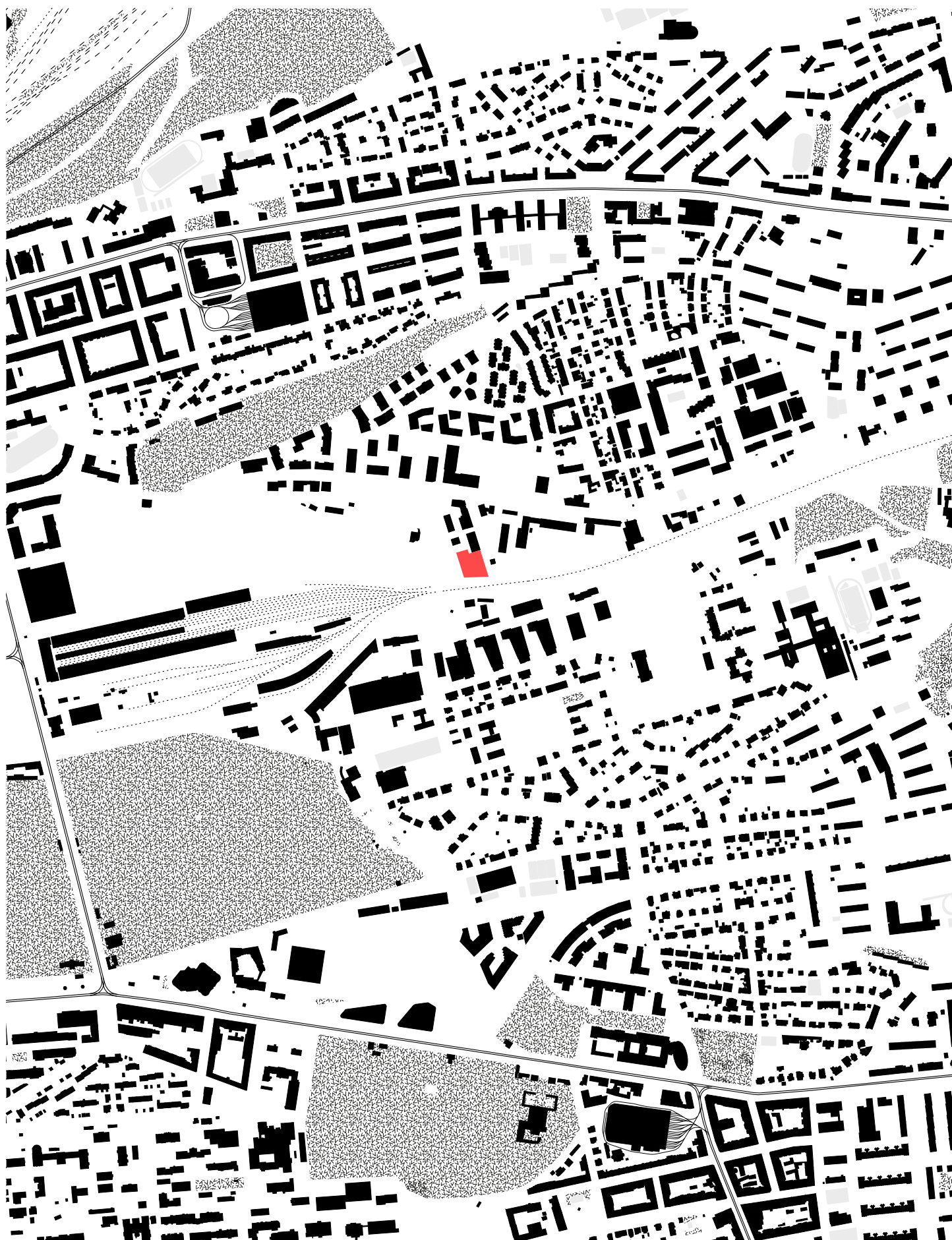
Denní stacionář vnímáme jako komunitní prostor, otevřený nejen klientům, ale i okolnímu sousedství, jako přirozené společenské centrum, které bude spojoval generace a posilovat sousedské vazby. Bytový dům by pak měl nabídnout kvalitní obecní bydlení s velkým podílem bezbariérových bytů. Důraz na udržitelnost a odpovědný přístup k budoucnosti je vyjádřen například požadavkem na potenciální využití dřeva jako stavebního materiálu.

Architektonická soutěž je pro nás nejen prvním technickým krokem k realizaci projektu - je pozváním ke společnému hledání budoucí podoby místa, které bude sloužit lidem v různých etapách jejich života.

Přáli bychom si, aby soutěžní návrhy nejen naplnily funkční zadání, ale aby přinesly nápad, vizi a cit pro kontext místa a dům, postavený podle nejlepšího z nich, obohatil městskou část o kvalitní a inovativní veřejnou stavbu, která bude inspirací i vzorem pro další rozvoj nově se rodící čtvrti.

Michal Vronský, starosta MČ Praha 3



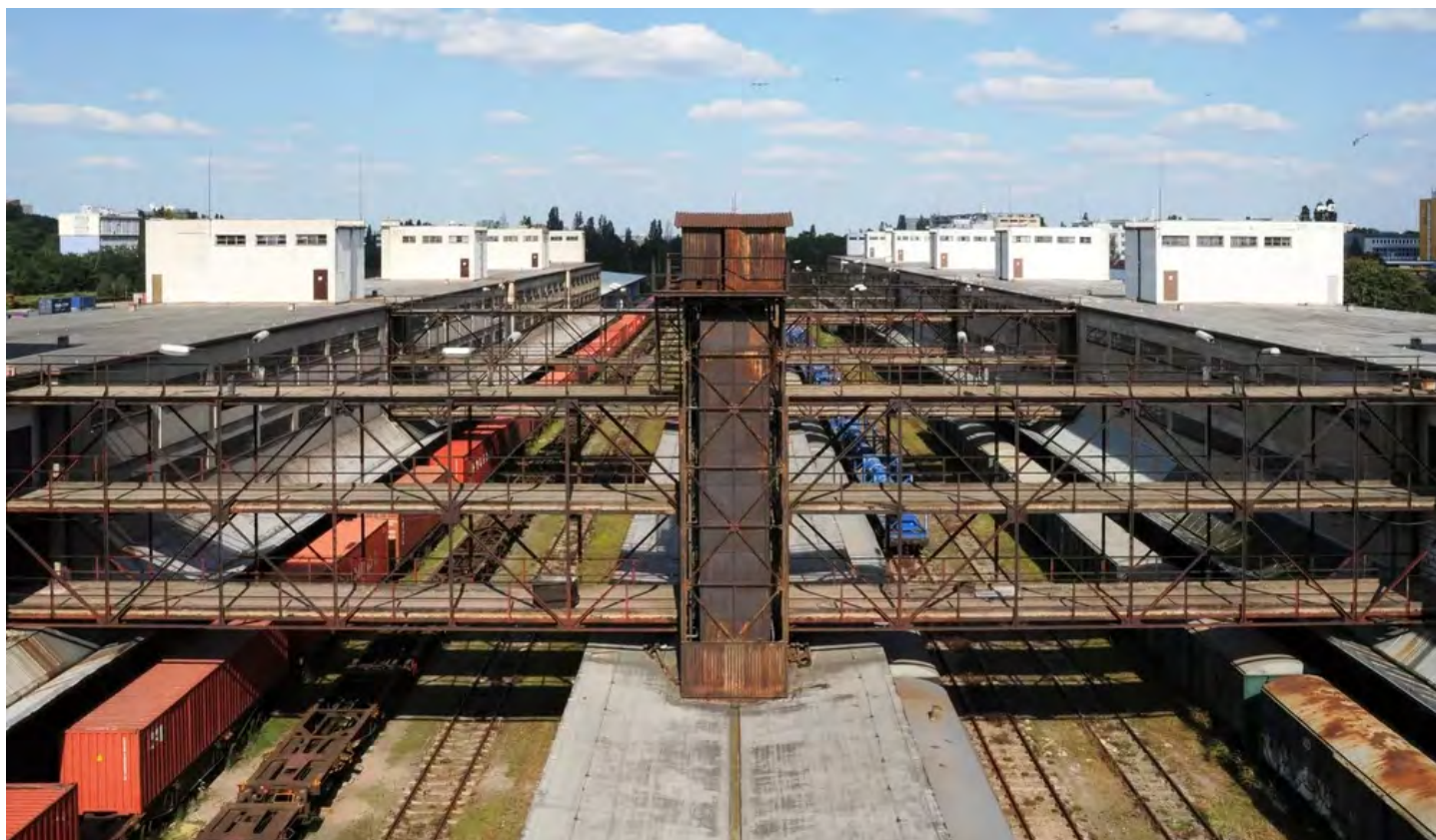


Lokalita

Řešené území se nachází v transformačním území Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ), které představuje jednu z nejvýznamnějších rozvojových ploch širšího centra Prahy. Nákladové nádraží Žižkov je jedním ze tří nákladových nádraží, která v minulosti zásobovala centrum Prahy a jeho průmyslové areály. Toto nádraží ve 20. století ztratilo svoje opodstatnění různými vlivy změnou orientace trhu. Dnes mají všechna tato území díky své blízkosti centru velký potenciál, kterého se město do budoucna snaží využít. Transformační území NNŽ je s rozlohou cca. 60 ha jedním z největších brownfieldů. Součástí areálu je funkcionalistická stavba Hlavní budovy, která je od roku 2012 prohlášena kulturní památkou.

V následujících letech čeká toto dlouhodobě nevyužívané území rozsáhlá proměna v živou městskou čtvrť. V roce 2022 byla schválena Urbanistická studie s prvky regulačního plánu (NNŽ), která určuje základní rámec budoucí zástavby. V roce 2023 pak byla podepsána první plánovací smlouva mezi hlavním městem Prahou, městskou částí Praha 3 a developerem Finep CZ.

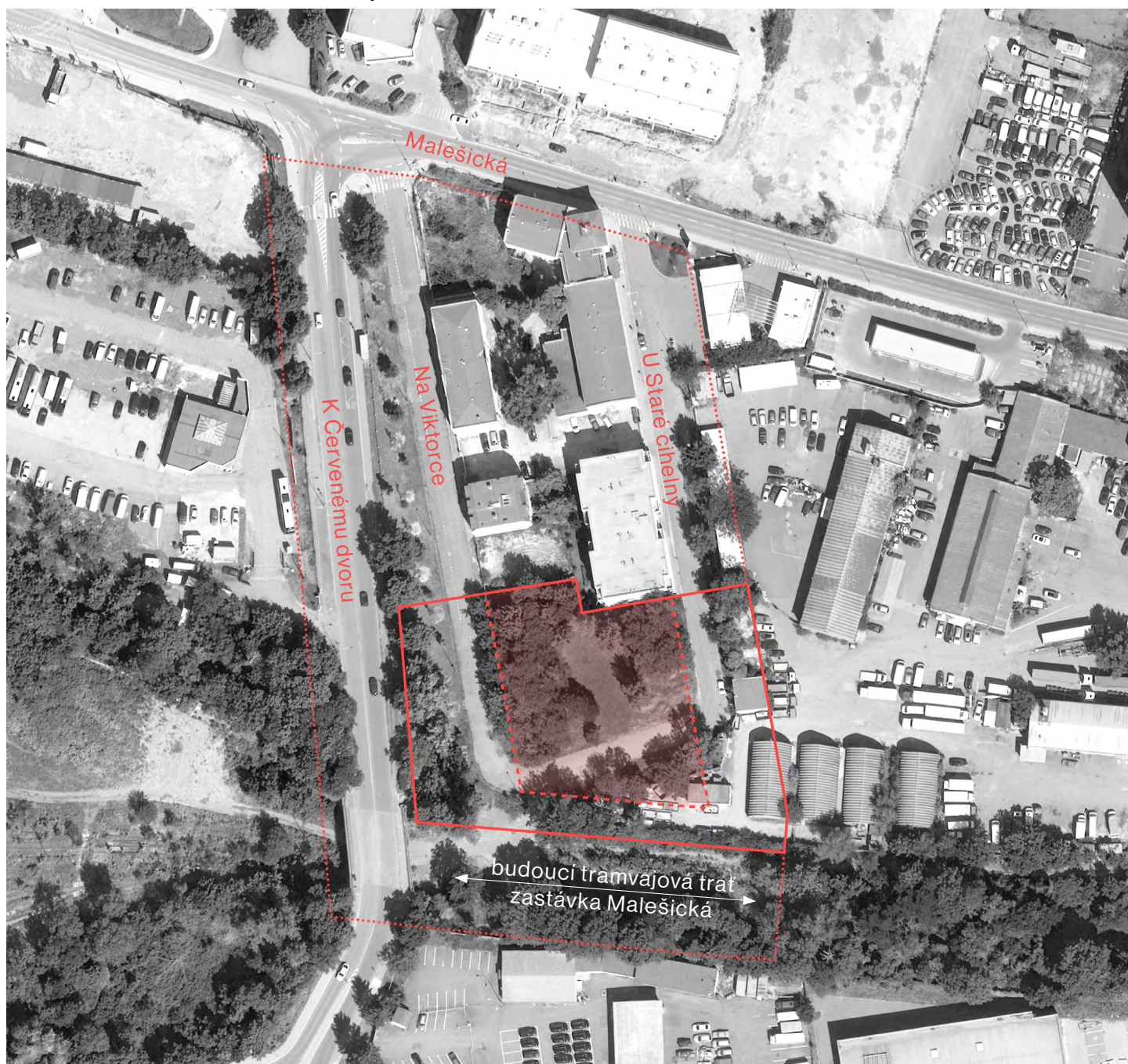
Dne 24. 4. 2025 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy změnu územního plánu pro lokalitu Nákladového nádraží Žižkov (Změna ÚP 2600). Po více než 20 letech je lokalita regulačně stabilizovaná a umožňuje realizaci zástavby. NNŽ se tak otevírá postupně výstavbě nové městské čtvrti pro desítky tisíc obyvatel, jejíž součástí bude mimo jiné nová tramvajová trať Olšanská – Habrová (s plánovaným zprovozněním v roce 2027) a komplexní konverze historické budovy nádraží, kterou město odkoupilo a plánuje v ní zřídit školský kampus, kulturní centrum, městské byty i administrativní zázemí. Projekt je chápán jako pilotní model odpovědného a vyváženého přístupu k rozvoji transformačních území, který má sloužit jako vzor pro budoucí proměny dalších rozsáhlých lokalit v Praze.





Řešené území

Řešené území o celkové výměře 2 619 m² zahrnuje pozemky parc. č. 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3505/18 a částečně i 3539/1 v katastrálním území Žižkov. Nachází se východně ulice K Červenému dvoru, na doposud nezastavěné ploše mezi ulicemi Na Viktorce a U Staré cihelny. Parcely jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, převážně ve správě městské části Praha 3. Navrhovaná zástavba bude rozdělena na tři etapy/objekty a měla by uzavřít dosud nedokončený blok podle regulace stanovené Urbanistickou studií pro lokalitu NNŽ. Stávající obvodová komunikace v jižní části (pozemek č. 3539/1) bude zrušena a dopravně nahrazena komunikací vedenou jižně od pozemku 3505/18, paralelně s budoucí tramvajovou tratí (dnes železniční). Na úrovni řešeného bloku bude tramvajová zastávka Malešická. Součástí řešeného území je i přilehlý prostor veřejné komunikace. V rámci širších vztahů je třeba řešit i navazující území celého bloku.





Zadání

Předmětem soutěže je urbanistické řešení dokončení bloku formou tří městských bytových domů určených pro dlouhodobé nájemní bydlení a architektonický návrh jednoho z nich. Blok je nutné v urbanistickém řešení rozdělit do tří samostatně realizovatelných etap, tj. bytových domů. Objekty budou řešeny jako vzájemně nezávislé, s tím, že podzemní parkování bude řešeno pro všechny společně. Kromě bydlení se v budovách bude nacházet i denní stacionář, pečovatelská služba, ordinace praktického lékaře a kavárna. Občanská vybavenost by měla být rozdělena do jednotlivých etap/objektů.

Urbanistické řešení

Cílem urbanistického řešení je zpracování návrhu bloku na úrovni objemového řešení – tedy s jasně definovanými parametry, jako jsou výšky, objemy a půdorysné stopy budoucích domů. Rovněž by měl být poskytnut návrh řešení fasád všech tří budov. Objemové řešení prověří, že pro bytové domy bude splněn požadavek osvětlení a oslunění, a to jak s ohledem na navrhované a stávající objekty v rámci bloku, tak na developerský projekt společnosti Finep ve východně sousedícím bloku B15.

Záměrem je, aby v návaznosti na vybraný návrh byly stanoveny základní regulativy, na jejichž základě bude možné v budoucnu vypsát architektonické soutěže na další dva domy. Tyto soutěže by měly probíhat v rámci pevně stanovených urbanistických pravidel vycházejících právě z vybraného soutěžního návrhu.

Architektonický návrh bude řešit výstavbu první etapy, která bude navazovat na objekt na parcele č. 3532 v ulici Na Viktorce, tedy západní část bloku. V bytovém domě první etapy se bude kromě městských bytů nacházet i denní stacionář pro seniory s navazující zahradou ve vnitrobloku. Klíčové je, aby součástí první etapy bylo řešení vjezdu do podzemních garáží pro všechny tři etapy, tak aby se další bytové domy napojily na již zrealizovaný podzemní parking. Vjezd do garáže by měl být situován na východní straně bloku z ulice U Staré cihelny.

Bytové domy druhé a třetí etapy budou doplněny o zázemí terénní pečovatelské služby a zdravotní službu pro seniory (bez nutné vazby na denní stacionář), geriatrickou ambulanci/ordinaci praktického lékaře, a kavárnu se seniorským klubem.

Přesné rozdělení území do jednotlivých etap je na úvaze soutěžící, etapy nemusejí respektovat vnitřní hranice současných parcel v rámci zastavitelné plochy.

Pro všechny etapy je požadována následující skladba bytů, s tím, že by všechny byty první etapy měly být koncipovány bezbariérově.

Dispozice	m ²	% z celkového počtu bytů
1+kk	30 – 35 m ²	20%
2+kk nebo 2+1	45 – 60 m ²	40%
3+kk nebo 3+1	65 – 75 m ²	40%

Stavební náklady

Minimalizace stavebních nákladů je klíčovým kritériem návrhu. Soutěžící by měli nabídnout řešení, jak prostřednictvím promyšlené dispozice, volby konstrukčních materiálů, technických a stavebních detailů nebo využitím principů modularity a prefabrikace je možné docílit ekonomicky efektivní výstavbu. Kreativitě se zde meze nekladou, měla by však být zachována vysoká architektonická, konstrukční a estetická úroveň.

Stavební materiál

Z konstrukčního hlediska je preferováno řešení, které využívá z velké části materiály z obnovitelných zdrojů, případně jejich spojení s jinými konstrukčními systémy, jako například dřevo v kombinaci se železobetonovou konstrukcí. Při volbě materiálu by měl být kladen důraz na statiku, akustiku, požární opatření i příznivé mikroklima.

Energetická koncepce

Návrh by měl vycházet z jasně definované energetické koncepce směřující ke standardu pasivního domu. Důraz je kladen na minimalizaci energetických ztrát pomocí kvalitního obálkového řešení, rekuperace a práci s orientací objektů vůči světovým stranám. Střešní plochy by měly využity pro instalaci fotovoltaických panelů (FVE), jejichž produkce bude zapojena do systému tzv. virtuální elektrárny. Pro zajištění vytápění a chlazení se počítá s využitím tepelných čerpadel. Cílem je energeticky soběstačný městský dům, který minimalizuje provozní náklady a ekologickou stopu.

Modrozelená infrastruktura

Součástí návrhu by měla být i promyšlená koncepce modrozelené infrastruktury, která bude přispívat k adaptaci města na změnu klimatu a zvyšovat kvalitu životního prostředí. Důraz je kladen na efektivní hospodaření s dešťovou vodou – její vsakování, retenci a případné využití pro zálivku vegetace nebo jiné technické účely. Střechy by měly být koncipovány převážně jako vegetační a přispívat tak k ochlazování mikroklimatu a ke zmírňování efektu tepelného ostrova.

Normy a regulativy

Při návrhu domu je nutné dbát na specifika pražských a českých regulativů a norem, které jsou nezbytné pro realizaci obytných místností a bytových domů. Jedná se především o Pražské stavební předpisy (PSP), stavební zákon a normy definující obytné budovy (určuje zásady návrhu bytů), tepelnou ochranu budov, normu na denní osvětlení dále normu Požární bezpečnost budov – obytné stavby a v neposlední řadě normu Ochrana proti hluku.

- Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy)
- Zákon č. 283/2021 Sb. (Stavební zákon)
- ČSN 73 4301 – Obytné budovy (určuje zásady návrhu bytů)
- ČSN 73 0540 – Tepelná ochrana budov
- ČSN 73 0532 – Denní osvětlení
- ČSN 73 0802 – Požární bezpečnost budov – obytné stavby
- ČSN 73 0831 – Ochrana proti hluku

Etapizace

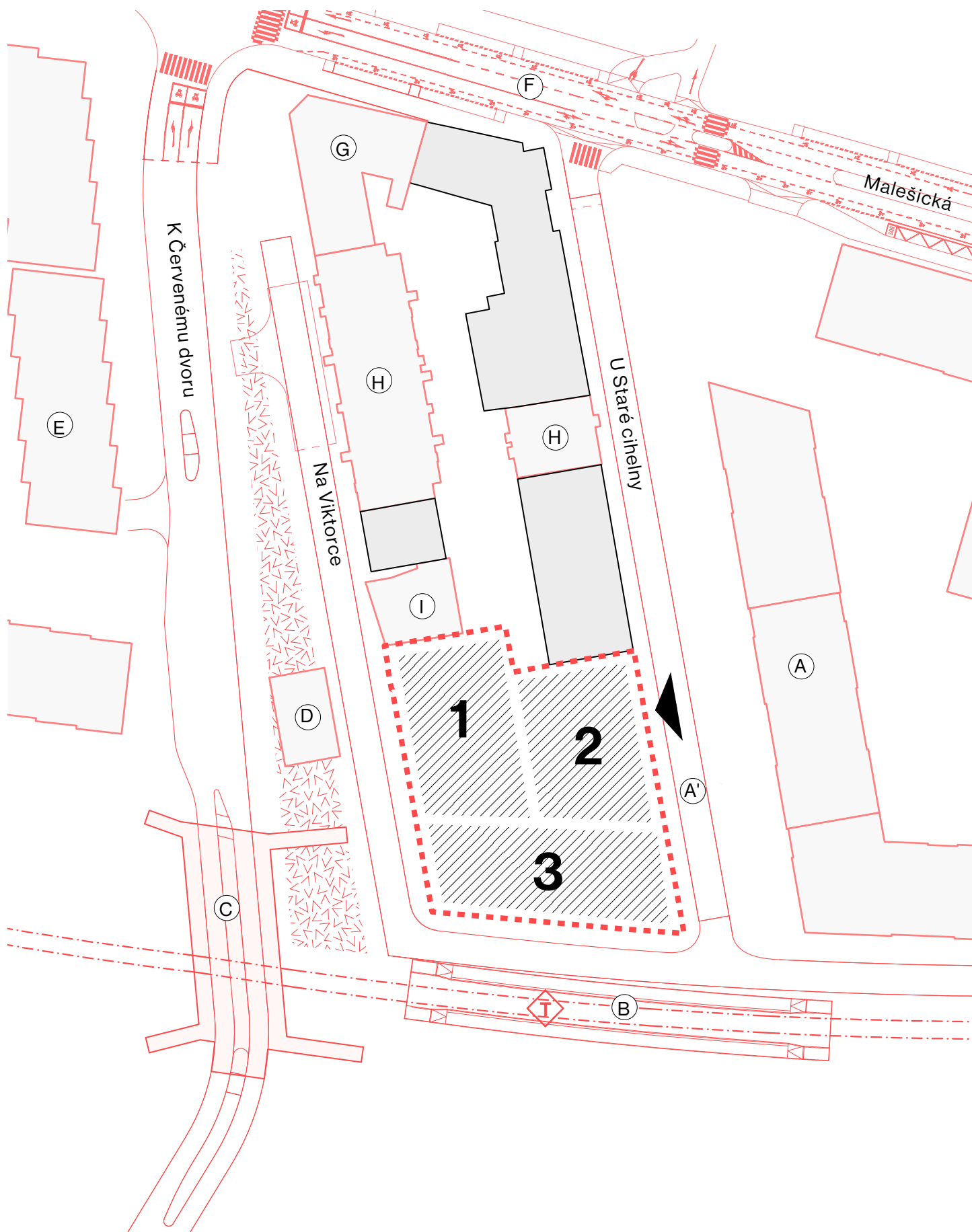
První bytový dům, jehož architektonický návrh je předmětem soutěžního zadání, bude umístěn v severozápadní části pozemku. Součástí první etapy bude také výstavba vjezdu do podzemních garáží, který se bude nacházet na opačné straně pozemku – z ulice U Staré cihelny. Druhý bytový dům by měl být situován v severovýchodní části, v místech plánovaného vjezdu do podzemního parkingu. Třetí etapa bude umístěna v jižní části pozemku, s fasádou k nové tramvajové trati. Přesné rozdělení zastavěné plochy je ponecháno na úvaze soutěžících.

Záměry v susedství

Území se nachází v transformační oblasti, proto je při návrhu nutné vycházet spíše z plánovaných záměrů v okolí než ze současného stavu. Základní urbanistický rámec vychází z urbanistické studie NNŽ, která stanovuje klíčové parametry pro zástavbu i veřejný prostor (popsány níže). Kromě toho je třeba zohlednit i konkrétní rozvojové záměry v susedství – výstavbu dalších bytových domů, dopravní infrastruktury a veřejných prostranství – které spoluvytvářejí budoucí charakter lokality. Dokumentace záměrů jsou součástí soutěžních podkladů.

- A Rezidenční bydlení "U Staré cihelny" developerské společnosti Finep
- A' Návrh ulice U Staré cihelny, Finep
 - respektovat /navazovat na navržené uspořádání a uliční profil
- B Tramvajová zastávka Malešická
 - respektovat řešení zastávky a projekt tramvajové trati Olšanská Osiková
- C Most přes tramvajovou trať, TSK
- D Budova trakční měnirny (v náspu mostu), DPP
- E Rezidenční bydlení developerské společnosti Penta
- F Dopravní studie Jarovská třída
 - respektovat navržené řešení
- G Bytový dům, Viktorka group
 - projekt z roku 2022, který se v současné době upravuje, pro účely soutěže počítat s poskytnutým objemovým řešením
- H Bytový dům Bělka
- I Bytový dům, Natland (již dokončený)

Záměry v sousedství a etapitace řešeného území



Regulace řešeného území podle Urbanistické studie NNŽ

Řešené území se nachází v bloku **B13**

- Blok je vymezen stavební čarou – otevřenou nebo uzavřenou, s možností ustoupení do 6m na jižní hraně bloku
- Blok je označen jako blok pro umístění sociální vybavenosti
- V parteru jižní a západní hrany je požadováno umístit veřejnou vybavenost
- Maximální výška zástavby = 7NP (max. 26m)
- Na jižní straně bloku vznikne nová tramvajová zastávka Malešická
- Procento zahrad bloku (PZ) je stanoveno na 15 %
- Je požadovaná zástavba s vegetačními střechami

Popis dotčeného bloku a veřejných prostranství dle urbanistické studie:

Charakter stavebního bloku – B13

Při ulici Na Viktorce je navrženo doplnění dnes nedokončeného bloku tak, aby jeho zástavba dotvářela nové prostranství s tramvajovou tratí. Studie počítá s vybaveností v parteru ve vazbě na budoucí zastávku tramvaje resp. zastávku autobusu v ulici K Červenému dvoru. Pro tento blok platí rovněž doporučení vystavět bloky z více samostatných domů či sekcí s vlastními vstupy, které více rozčlení navrhované uliční fronty. Z hlediska funkčního využití je v tomto bloku požadována realizace resp. rezerva pro ostatní občanskou vybavenost. Potenciálně by v rámci bloku (ideálně v jeho jižní části) mohlo vzniknout zařízení sociálních služeb zahrnující denní staci-onář, terénní služby a bezbariérové bydlení. V rámci bloku by v jeho jižní části měly vzniknout domy s městskými (dostupnými) byty.

Charakter veřejného prostranství – U19

Stávající ulice Na Viktorce je na severním konci navržena k zaslepení a na jižním zároveň prodloužena jako nová ulice mezi tramvajovou tratí a bloky B13, B15, B16, B17 a B18, do které se zapojují příčné ulice U15, U16, U17 a U18. Ulice v kategorii obytná zóna je navržena jako zklidněná s preferencí bezmotorové dopravy, ideálně se zvýšenou vozovkou, a to minimálně v části slepého úseku podél bloku B13 a tramvajové zastávky tak, aby ulice působila jako součást lineárního parku s tramvajovou tratí. V rámci konkrétního řešení je třeba ve vazbě na propojení z Vackova a Třebešína navrhnout vhodnou formu opatření pro cyklisty, umožňující pohodlné připojení na stezku podél tramvajové trati (za podjezdem), která vede na západ směrem do centra.

Charakter veřejného prostranství – P05

Část lineárního parku tvořená převážně tělesem tramvajové trati, alejí a doprovodnými stezkami pro pěší a cyklisty. Konkrétní řešení bude umožňovat příčnou prostupnost dle hlavního výkresu a zároveň případný průjezd IZS v části mezi ulicí Na Viktorce (U18) a novou ulicí U13. Dále bude třeba klást důraz na architektonicko-krajinářský detail řešení v části u křižovatky Malešická - Na Jarově - Jarovská a v okolí tramvajových zastávek. Tramvajové těleso bude mít povrch tvořený vegetací se schopností zadržování dešťové vody.

Charakter veřejného prostranství – P06

Parkově upravená část svahu mezi ulicí Na Viktorce (U18) a K Červenému dvoru (U04), založená na stávajících přírodních hodnotách. Konkrétní řešení bude umožňovat prostupnost mezi jmenovanými ulicemi, především s ohledem na přestup mezi zastávkami autobusové a tramvajové veřejné dopravy, a dále pobytové využití s ohledem na budoucí přilehlou zástavbu s aktivním parterem.

Platný územní plán

Funkční využití

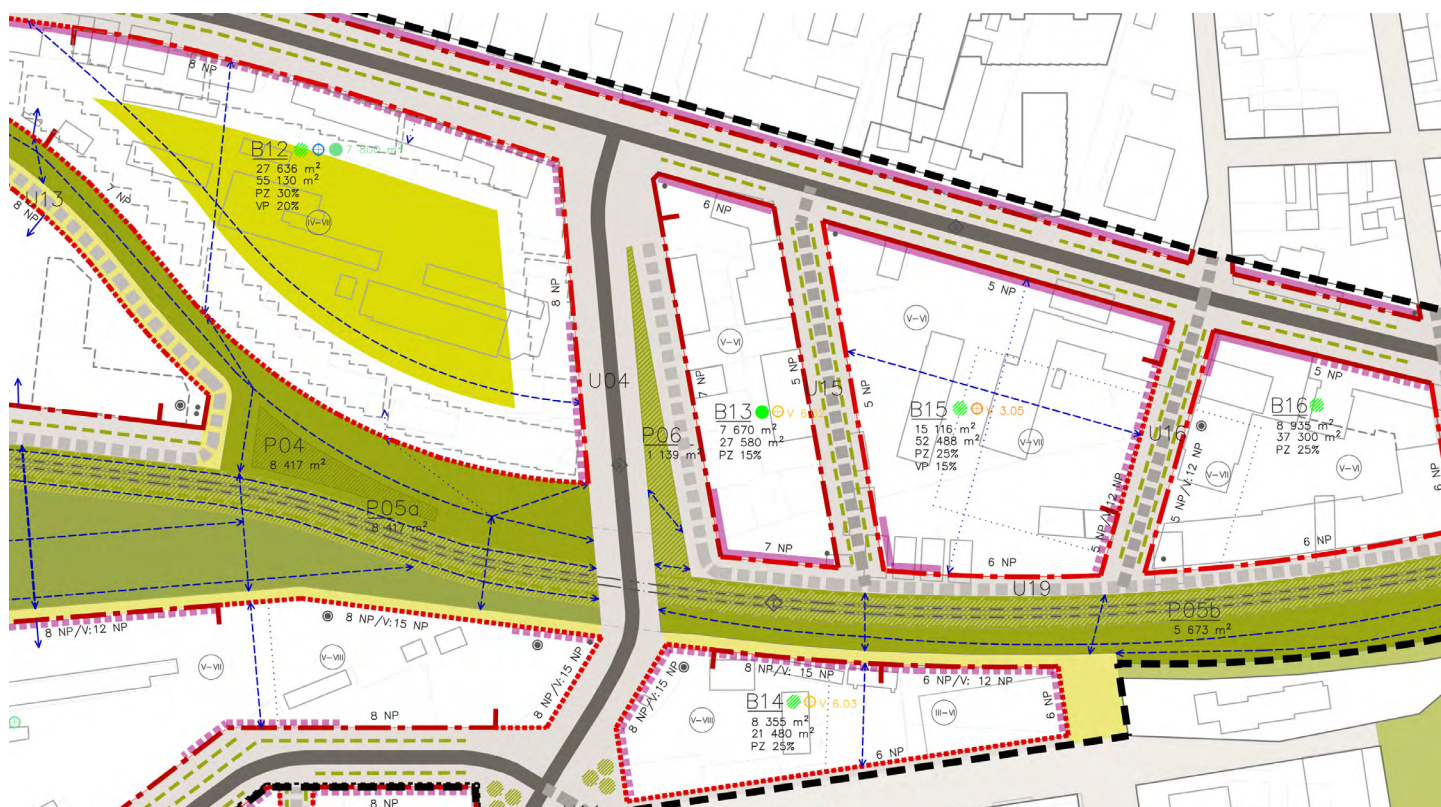
Pozemky se nacházejí v ploše s funkčním využitím SV-H „všeobecně smíšené“, která určuje jako hlavní typ využití „plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území“.

Koeficient podlažních ploch a zeleně

Koeficient podlažních ploch (KPP) je stanoven v kategorii H, tedy ve výši 2,2. Při započítání ploch přilehlých ulic U Staré cihelny, Na Viktorce a K Červenému dvoru, které tvoří řešené území soutěže, umožňuje tento koeficient maximální hrubou podlažní plochu (HPP) 9 770 m². Koeficient zeleně je při očekávané průměrné podlažnosti 7 stanoven na 0,4, což odpovídá 1 776 m².

Bilance

Funkční plocha dle ÚP	SV-H
Pozemek ve funkční ploše SV-H ve správě MČ3	4 441 m ²
Koeficient podlažní plochy KPP	2,2
Koeficient zeleně (Ø podlažnost 7)	0,4
Část stavebního bloku B13 ve správě MČ3, zastavitelná dle studie NNŽ	2 619 m ²
max. HPP (při KPP 2,2)	9 770 m ²
plocha zastavěná v 1.NP (dle výkresu potenciálu)	2 048 m ²
plocha vnitrobloku	571 m ²
počet bytových domů / etapizace	3 objekty



Výkres regulace

Stavební program

1.etapa

Bydlení

20% 1+kk

40% 2+kk nebo 2+1

40% 3+kk nebo 3+1

Všechny byty by měly být koncipovány bezbariérově. Obyvatele budou mít k dispozici skladové kóje, které se nemusí nacházet nutně ve sklepech.

Denní stacionář

Denní stacionář je ambulantní služba poskytovaná lidem, kteří z důvodu věku, zdravotních postižení, či dlouhodobého duševního onemocnění neobejdou bez neustále pomoci někoho jiného. Cílem služby je poskytnout bezpečné a příjemné zázemí pro klienty, nabídnout jim strukturovaný denní režim s důrazem na individuální péči, aktivizaci a sociální kontakt, a zároveň poskytnout odlehčení rodinám a pečujícím. Provoz bude fungovat v pracovních dnech v časech od ranních do odpoledních hodin, s kapacitou přibližně 10 klientů denně. Prostory stacionáře mají být navrženy jako bezbariérové, světlé a flexibilní, s přímým napojením na zahradu a zázemím pro personál i návštěvy. Architektonické řešení by mělo umožnit klidnou, důstojnou a komunitní atmosféru připomínající domácí prostředí, přičemž provozní schéma má zajistit funkční chod zařízení včetně hygienického, odpočinkového, společenského a stravovacího zázemí. Celková plocha se odhaduje na cca. 200 m².

Zahrada

Zahrada by měla fungovat jako poloveřejný, sdílený prostor sloužící dennímu stacionáři i obyvatelům obecních bytů. Bude koncipovaná jako společný prostor pro všechny tři objekty řešeného území. V pozdější fázi výstavby může sloužit i jako zahrádka kavárny.

Funkční a technické zázemí

- technické místnosti (dle zvoleného energetického konceptu)
- úklidová místnost
- prostor pro kola a kočárky
- odpadové hospodářství

2. etapa

Bydlení

20% 1+kk (z toho 2 bezbariérové)

40% 2+kk nebo 2+1 (z toho 6 bezbariérové)

40% 3+kk nebo 3+1 (z toho 3 bezbariérové)

Občanská vybavenost

— zázemí sociální a zdravotní služba pro seniory – domácí péče

— výdejní boxy

3. etapa

Bydlení

20% 1+kk (z toho 2 bezbariérové)

40% 2+kk nebo 2+1 (z toho 6 bezbariérové)

40% 3+kk nebo 3+1 (z toho 3 bezbariérové)

Občanská vybavenost

— kavárna a seniorský klub

— geriatrická ambulance, praktický lékař, apod.

Parkování

pro byty: min. dle PSP

pro stacionář: 1 místo + pohotovostní stání

pro zdravotní a sociální službu: 1 místo + pohotovostní stání

pro kavárnu

