Soutěžní zadání

Nový blok na Palmovce kombinuje kancelářské a rezidenční funkce. Důraz klade na kvalitní prostředí, podporu místní ekonomiky a přirozené začlenění do města.

Porota
Radek Kolařík
Ondřej Buršík
Martina Forejtová
Viktorie Souček
Lukáš Vacek
Martin Stára
Radomír Nepil
Petr Štyler
Dominik Aleš
Ivo Hermann
Jiří Koch

Předmětem architektonicko-urbanistické soutěže je návrh bloku mezi ulicemi Voctářova, Koželužská, Chocholouškova a Elsnicovo náměstí na území městské části Praha 8.

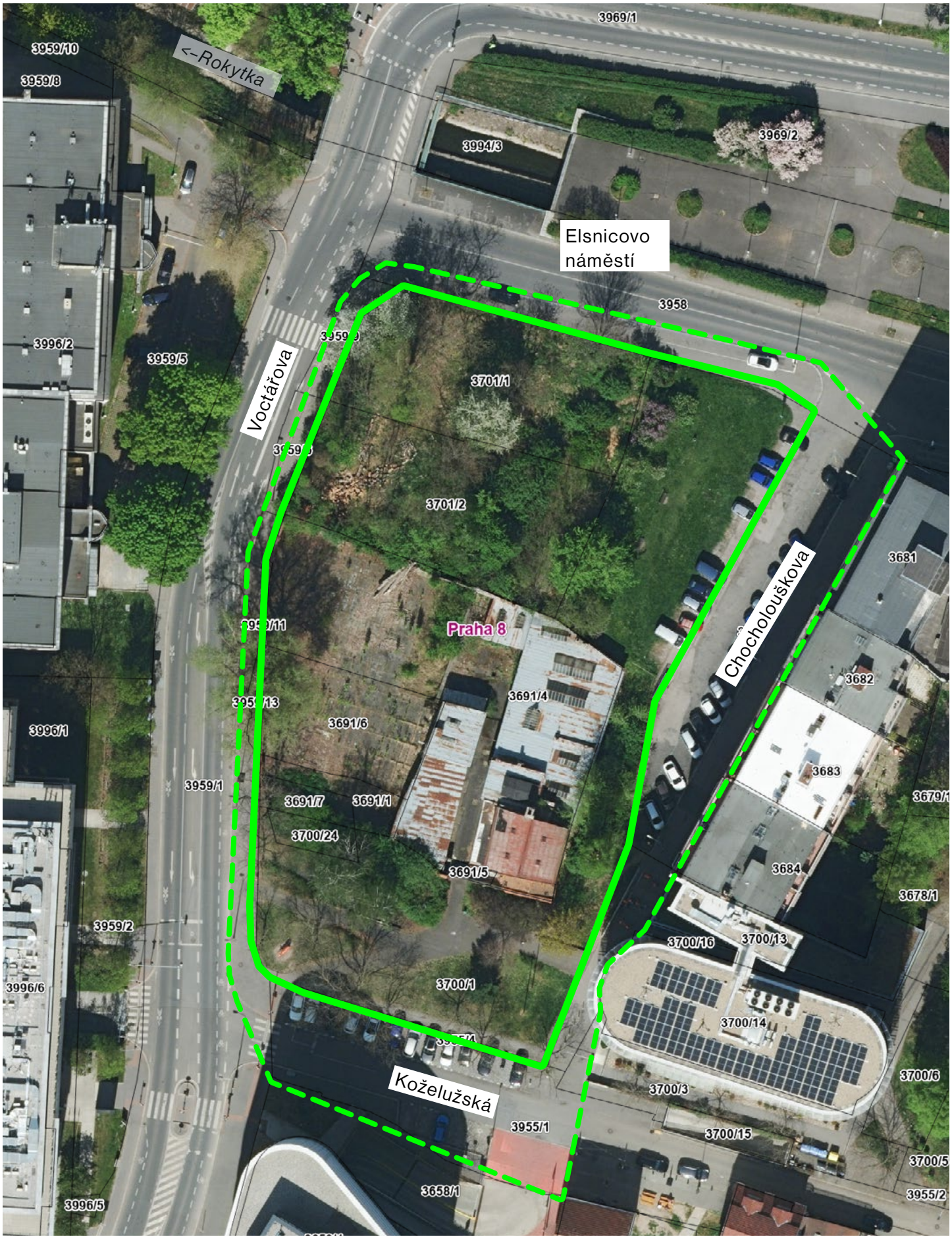
Blok se nachází v místě prolínání několika různých charakterů okolního města. Tato charakterová heterogenita je ostatně typickým znakem celé Libně, kterou je možné právě zde pocítit velmi intenzivně. Z jihu přiléhají bloky nových administrativních budov zakončující tento typ zástavby linoucí se podél Voctářovy ulice v podstatě až z Karlína. Z východu navazuje historický blok ohraničující enklávu Libně 19. století. Tomuto bloku vévodí Palác Svět – dnes sice uzavřený, ale v srdcích lidí stále přítomný a do budoucna potenciálně znovu provozuschopný středobod kulturního života čtvrti. Severně od řešeného bloku se pro změnu nachází Libeňský zámek a pitoreskní struktura historické Libně. Ze západu přiléhá rezidenční zástavba doků vnášející do území další specifický náboj bydlení u vody.

Velmi heterogenní jsou i okolní veřejná prostranství. Voctářova je hlavní třídou s intenzivním automobilovým provozem vnášejícím do území prvek velkoměsta. Naopak

Chocholouškova je nenápadnou klidnou boční ulicí s potenciálně příjemným rezidenčním a lokálním charakterem. Elsnicovo náměstí, ač v současnosti nevábné a nevyužívané, figuruje v hlavách Libeňáků jako společenské ústřední prostranství, se kterým se místní upřímně identifikují a považují ho za „své“. Jeho zamýšlená revitalizace představuje velký potenciál rozvoje tohoto veřejného prostoru, který se může dále multiplikovat s otevřením Paláce Svět. Severozápadním směrem za náměstím bezprostředně navazuje přírodní lokalita okolo Rokytky.

Všechny tyto rozličné charaktery představují potenciál, který nová zástavba může využít a dále je podpořit.

Místo je navíc obklopeno významnými libeňskými památkami, které jsou v dochozí vzdálenosti do 5 minut. Kromě Paláce Svět a Libeňského zámku se zde také nachází Löwitův mlýn, Libeňská synagoga, v těsné blízkosti místa nejstarší betonový most v Čechách a téměř na každém rohu je zmínka o Bohumilu Hrabalovi, který zde léta žil. Přestože jsou některé tyto objekty delší dobu nevyužívány, zažívá Palmovka v poslední době svou kulturní renesanci.


<-Rokytka
Elsnicovo náměstí
Voctářova
Chocholouškova
Koželužská
Praha 8
3969/1
3959/10
3959/8
3994/3
3969/2
3958
3996/2
3959/5
3701/1
3701/2
3681
3682
3691/4
3691/6
3996/1
3959/1
3691/7
3691/1
3700/24
3683
3679/1
3684
3691/5
3678/1
3959/2
3700/16
3700/13
3700/1
3996/6
3700/14
3700/6
3700/3
3955/1
3700/15
3700/5
3955/2
3658/1
3996/5

Řešené území

Dotčené území

Záměr stavebníka

Investor má v úmyslu na pozemcích vybudovat polyfunkční blok složený z administrativní budovy, která rozšíří stávající sídlo Skupiny Metrostav, a současně z bytových domů, jež nabídnou typ bydlení, který se snoubí se specifickým charakterem místa. Administrativní budova bude umístěna v jižní části bloku, aby vytvořila funkční vazbu s dnešním sídlem společnosti. Nová budova nabídne atraktivní pracovní prostředí se zohledněním soudobých trendů na pestrost pracovních míst s možností formálního i neformálního setkávání a spolupráce. Budova podpoří užívání venkovního prostředí včetně veřejného prostoru pro pracovní schůzky i relax zaměstnanců.
Bytové domy by měly oslovit primárně klienty se zájmem o městský život, kteří současně hledají blízkost rekreačních ploch. Vedle mladých párů a singles, kteří typicky vyhledávají bydlení v tomto pásmu Prahy, mohou být zajímavou cílovou skupinou také mladé rodiny s malými dětmi, kdy rodiče v minulosti s oblibou žili ve vnitřním městě a nyní kvůli dětem hledají místo s rekreačním vyžitím, kde se však nebudou muset vzdát svého městského způsobu života. U klientů tohoto typu se zároveň dá očekávat zájem o zapojení do sousedského života nejen svého domu, ale i celé čtvrti, což Elsnicovo náměstí a přilehlý Löwitův mlýn skýtají nejvíce z celé Libně. Dům by měl proto nabídnout nejen malé byty 1kk a 2kk, ale také dostatek bytů rodinných kategorií. Vždy by však mělo jít o byty s nižší výměrou v rámci své kategorie kvůli cenové dostupnosti pro mladé klienty (30-40 let). Dále by měl dům podpořit navazování sousedských vztahů a trávení času ve venkovním prostoru, měl by být vstřícný k převažujícímu ne-automobilovému pohybu rezidentů (pěšky, MHD, kolo), měl by využít blízkost Rokytky, Thomayerových sadů a Libeňských doků, a měl by se stát hrdým domem autentické Libně v sousedství Paláce Svět.

Územní studie Palmovka

Návrh je třeba koordinovat se schválenou územní studií Palmovka. Studie mimo jiné vymezuje uliční a stavební čáry, výšku zástavby, aktivní parter do Koželužské ulice a Elsnicova náměstí a očekává členění bloku na samostatné architektonicky svébytné domy (bytové domy by ovšem měly mít společnou garážovou podnož).
Pozn.: Územní studie zavádí číslování jednotlivých bloků, které je převzato dále v tomto zadání. Řešený blok má označení B02_06.

Základní hmotové členění

Hmotové řešení bloku lze uvažovat vícero způsoby v souladu s územní studií. Nebráníme se různým architektonickým konceptům. Naše výchozí představa nicméně uvažuje s uspořádáním, které naváže na koncept otevřeného bloku, který započaly již domy Metrostavu od Josefa Pleskota v rámci bloků B02_07 + B02_08 a dále jej rozvíjela zástavba bloku B02_10 (Palmovka Open Park III-VI) od Aulík Fišer Architekti. V případě nyní řešeného bloku B02_06 by mohlo jít o decentnější rozvolnění zástavby, které by vytvořilo charakterový přechod mezi více otevřenými bloky B02_08 + B02_10 a tradičními uzavřenými bloky historické Libně. Na rozdíl od velkých bloků B02_08 + B02_10 nepovažujeme za nutné vytvářet skrz nyní řešený malý blok veřejné průchody. Vnitroblok by měl být spíše polosoukromým prostorem sloužícím jeho obyvatelům a uživatelům. Poréznost bloku může v tomto případě spíše než veřejnou prostupnost nabídnout vizuální propojení ulice a dvora, nečekané průhledy, pestřejší spektrum výhledů z oken domů a celkově bohatší prostředí. Z hlediska prostupnosti může umožnit rezidentům příchod do vnitrobloku z vícero směrů. Sdílený vnitroblok by totiž mohl být nejen společným „zadním“ dvorem, ale i místem, kam ústí vstupy jednotlivých bytových sekcí, čímž lze příznivě budovat komunitu rezidentů přidáním

další vrstvy sousedství (sousedé na patře – v domě – v bloku).
Ať už bude blok navržen jako otevřený či uzavřený, předpokládáme, že rezidenční část bude tvořit jeden funkční celek se společnou garáží a společným vnitroblokem, zatímco administrativní budova bude nezávislým článkem bloku a bude se provozně orientovat více k navazujícím kancelářským domům v sousedních blocích. Hmoty jednotlivých objektů budou rozmístěny a tvarovány v souladu s regulativy územní studie a také s ohledem na příjemné proporce a měřítko prostorů mezi domy a dále též s ohledem na zajištění soukromí, příznivých výhledů, dostatečného osvětlení a ideálně i oslunění jednotlivých bytů.

Okolní veřejný prostor
Součástí záměru by měla být v rozumném rozsahu i revitalizace přilehlých prostranství. Před administrativní budovou se nabízí možnost vytvořit pobytovou piazzetu v rozšíření Koželužské ulice vymezenou domy Subterra, Metrostav a novou budovou. Místo by se mělo stát uzlem spojujícím jednotlivé budovy obývané Skupinou Metrostav. Mělo by být místem, kde lze bezpečně přebíhat z budovy do budovy, kde lze o samotě přemýšlet i diskutovat ve skupinkách. Jde o plně veřejný prostor, kterým zůstane i nadále, ale zároveň by zaměstnanci okolních budov měli pocítit, že tady jsou to oni, kdo jsou „domácí“.
Chocholouškova ulice bude v rámci záměru revitalizována do podoby příjemné a bezpečné obytné ulice. Automobilová doprava bude zachována v nezbytném rozsahu pro obsluhu stávajících domů včetně přiměřeného množství parkovacích míst, nicméně prioritu bude mít pěší pohyb.
Možnosti zásahů do Voctářovy ulice jsou omezené. V rámci záměru je nicméně nutné charakter ulice proměnit ze stávajícího automobilového průtahu v příjemnou městskou třídu. V rámci prostorových možností je třeba maximalizovat šířku chodníku, doplnit stromořadí a mobiliář. Parter zástavby bude podporovat zamýšlený charakter: V blízkosti nároží s Koželužskou a s Elsnicovým náměstím se mohou uplatnit výlohy retailových jednotek či vstupních lobby orientovaných primárně na jih a sever bloku. V mezilehlé části uprostřed bloku je umístění retailových jednotek diskutabilní (v kontextu konkrétního architektonického návrhu by mělo být zváženo), nicméně i bez retailových jednotek je i tuto pasáž nutné pojednat jako vstřícnou k uličnímu prostoru.
V případě Elsnicova náměstí je situace podobná – možnost zásahu do prostranství je omezená. Minimálně prostor přímo před domem by však měl být pojednán s maximální snahou o podpoření společenské a reprezentativní role náměstí. Stejně tak tomu bude odpovídat parter domu a celé jeho průčelí.

Etapizace
Návrh bude počítat s výstavbou administrativní budovy v první samostatné etapě, a to již za platnosti stávajícího územního plánu. Další dostavba rezidenční části bloku bude možná po schválení Metropolitního plánu, případně po adekvátní změně platného ÚP.

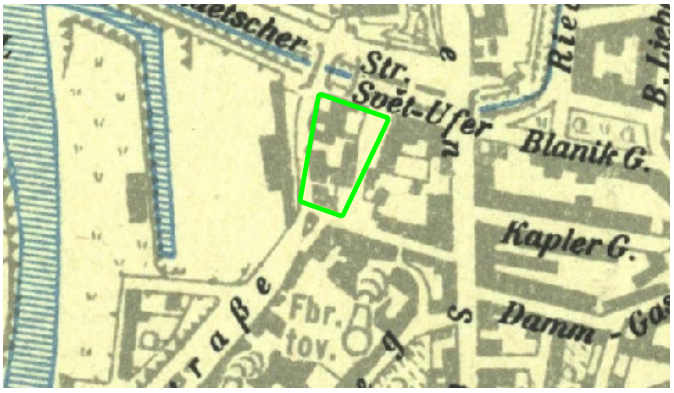
Architektura

Očekáváme, že návrh přinese nadčasovou architekturu s autentickými výrazovými prostředky, která vytvoří nový hodnotný dílek v mnohovrstevnaté mozaice Libně. Domy by měly na první pohled zaujmout, a přitom organicky a nenásilně zapadnout do okolního prostředí. Vůči sobě navzájem by si měly udržet přiměřenou míru svébytnosti a současně dohromady tvořit harmonický celek. Mělo by být patrné, který dům je kancelářský a který bytový. Kancelářská budova by měla ve svém architektonickém a stavebním pojetí jasně demonstrovat pozici Skupiny Metrostav jako největší stavební firmy v Česku, přičemž výraz budovy by měl napovídat, že je to právě stavebnictví, které je oborem činnosti Skupiny. Návrh by měl zároveň reflektovat ambici společnosti být atraktivním špičkovým zaměstnavatelem, který pro své zaměstnance umí vytvořit moderní, inspirativní a vysoce kvalitní pracovní prostředí.

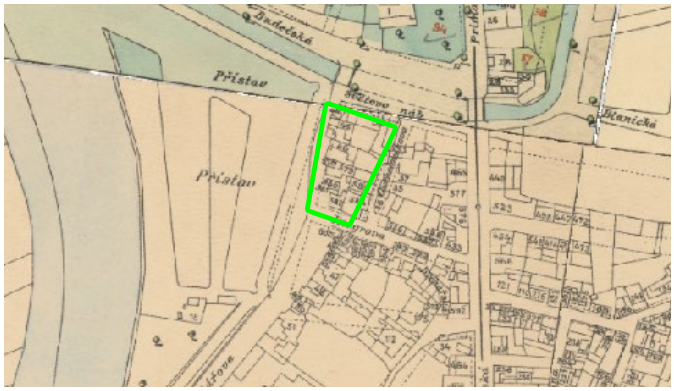
1996

2022

1938

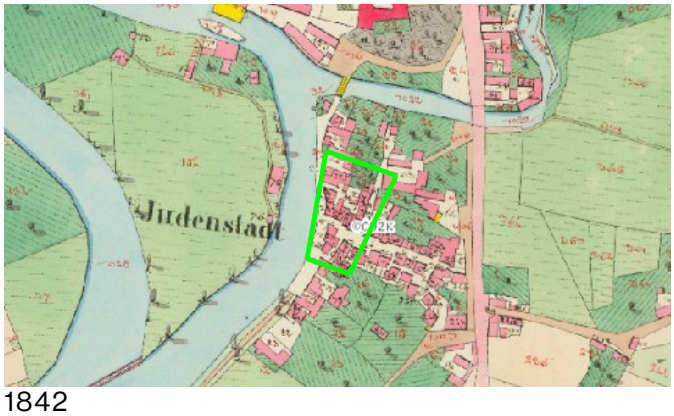


1944



1909-14

1920-24



1842

1889

Voctářova ulice
Voctářova ulice nese jméno po Josefu Voctářovi (1823–1908), starostovi Libně, který významně přispěl k modernizaci obce a jejímu připojení k Praze v roce 1901. Území podél řeky bylo dlouho záplavové a sloužilo hospodářským a průmyslovým účelům. Teprve regulace Vltavy na přelomu 19. a 20. století, spojená s napřímením toku a výstavbou nábřežních zdí, umožnila stabilní rozvoj a vznik nových městských ploch. Voctářova se tak stala osou průmyslového a dopravního využití.

Elsnicovo náměstí
Elsnicovo náměstí vzniklo v místě soutoku Rokytky s Vltavou, na někdejším Světově nábřeží. Nese jméno po Karlu Elsnicovi (1905–1941), odbojáři popraveném za nacistické okupace. Náměstí bylo od poloviny 20. století využíváno jako tržiště a společenské centrum čtvrti (včetně někdejšího Paláce Svět). Dnes představuje prostor s velkým potenciálem pro znovuoživení veřejného života, posílení vazby na Rokytku a vytvoření kvalitního nábřežního prostoru.

Chocholouškova ulice
Chocholouškova ulice je pojmenována po spisovateli a novináři Prokopu Chocholouškovi (1819–1864). Nachází se v severní části staré Libně, v blízkosti někdejší židovské čtvrti. Ulice nese stopy historické transformace – od vesnického a průmyslového prostředí přes obytnou strukturu až po současné smíšené využití. Pro urbanistické úvahy je důležitá její vazba na okolní blokovou zástavbu a potenciál navázat na původní uliční měřítko.

Koželužská ulice
Koželužská ulice byla hlavní osou historické židovské čtvrti v Dolní Libni, kde se koncentrovala místní komunita a stála zde i synagoga z 16.–17. století. Po zániku ghetta a následné industrializaci se okolí proměnilo v průmyslovou zónu. Dnes ulice ukazuje vrstvy vývoje Libně – od ghetta přes tovární areály až po současnou městskou transformaci.

Rokytka
Rokytka je jedním z největších pražských potoků (36 km, pramení u Kyjí a vlévá se do Vltavy právě na Palmovce). Právě toto ústí je historicky významné – určovalo podobu Dolní Libně i polohu Elsnicova náměstí. Do 19. století byla Rokytka volně meandrující tok, často způsobující záplavy. Při povodních zaplavovala široké okolí, včetně Voctářovy ulice. Proto byla postupně regulována a částečně zatrubněna (část pod Palmovkou byla zakryta v roce 1945). Přesto povodně v letech 2002 a 2013 znovu ukázaly její sílu a zranitelnost území. V posledních letech se Rokytka stává klíčovým urbanistickým motivem – město usiluje o její revitalizaci, otevření k řece a přeměnu břehů na lineární park a veřejný prostor. Tento „zelený koridor“ má posílit mikroklima, zvýšit retenční schopnost území a vytvořit nové pěší a cyklistické trasy.

Administrativní budova

Program: Budova je zamýšlena jako rozšíření sídla Skupiny Metrostav, současně však musí splnit standardní požadavky na tento typ staveb, aby mohla být případně i prodána a její kancelářské plochy byly následně pronajímány na otevřeném trhu více menším nájemcům. V budově od druhého podlaží výše budou kancelářské plochy (NIA) pro celkem 350 pracovních míst při zápočtu 14–16 m2 plochy na jedno pracovní místo (tj. celkem 4900–5600 m2 kancelářské plochy NIA). Nadto bude v přízemí zřízeno realitní centrum Metrostav Development (cca 15 pracovníků) o celkové výměře cca 500 m2. Realitní centrum (RC) bude obsahovat kanceláře pro příslušný počet zaměstnanců (hlavní kancelář pro vedoucího RC a pro ostatní zaměstnance kanceláře pro 2-4 osoby), celkem 4 zasedací místnosti (2 menší pro 4-5 lidí a 2 větší pro 6-10 lidí) a lounge pro top klienty. Dále zde budou umístěny prostory pro klientské změny/vzorkovna (min. 50 m2) a plocha pro virtuální realitu (cca 20 m2). Tyto dvě místnosti je možné nakombinovat do společného prostoru. Součástí RC bude také recepce, kuchyňka a sociální zařízení.

Objem HPP: Celková kapacita budovy není konkrétně stanovena, ale vyplyne z efektivity návrhu při naplnění požadované výměry kancelářské plochy (viz předchozí bod). Horním limitem HPP je pouze kapacita pozemku dle platného územního plánu, na němž lze v návaznosti na očekávané majetkoprávní uspořádání v součastnosti umístit max. 8.640 m2 HPP (administrativní budova musí být realizovatelná za současné podoby územního plánu).

Efektivita: V administrativní budově rozlišujeme následující typy ploch:

1 Kancelářská plocha (Net Internal Area = NIA) značí užitnou plochu nájemce zahrnující pracovní místa, zasedací místnosti, kuchyňky apod;
2 Pronajímatelná plocha (Net Leasable Area = NLA) označuje kancelářskou plochu rozšířenou o sociální zázemí (toalety apod.) a představuje plochu, za kterou se nájemci vypočítává základní nájem;
3 Účtovaná plocha (Gross Leasable Area = GLA) označuje pronajímatelnou plochu rozšířenou o tzv. add-on (což je podíl na společných prostorech zahrnující patrová lobby, vstupní halu apod, jehož pronájem se poměrově rozpočítává mezi všechny nájemce), čili GLA představuje plochu, ze které vlastníkovi budovy plyne příjem;
4 Pronajímatelná plocha retailů (Net Leasable Retail Area – NLA-R) je analogií pronajímatelé plochy kanceláří vztahující se na jednotky nacházející se v přízemí, které mají vlastní vstup z ulice a nevyužívají prostory spadající do „add-on“;
5 Hrubá podlažní plocha (Gross Floor Area = GFA nebo HPP) definovaná v Pražských stavebních předpisech označuje celkový objem stavby a přímo se odráží do stavebních nákladů.

V rámci posuzování efektivity jsou sledovány vztahy mezi jednotlivými typy ploch, tj. vztahy: NIA/NLA; NLA/GLA; (GLA+NLA-R)/GFA. Dalšími sledovanými parametry efektivity jsou poměr plochy podzemních a nadzemních podlaží a poměr rozlohy garáží vůči počtu parkovacích stání. Pro účely bilancí budou výměry ploch počítány dle standardů BOMA.

Charakter kancelářských ploch: V rozvržení fit-outu se předpokládá zastoupení relativně pestré škály typů pracovního prostředí. Cca 10 % pracovních míst bude

situováno v kancelářích pro jednu osobu, zbytek pracovních stanic by měl být rozmístěn formou semi-open space. Nadto se v rámci kancelářské plochy očekávají další formy prostorů podporující rozličné aktivity pracovníků. Celkové dělení kancelářské plochy předpokládáme přibližně v tomto rozložení: 70% prostor ke koncentraci (běžná pracovní místa, tiché zóny, uzavřené místnosti pro soustředění apod); 12% prostor ke komunikaci (telefonní budky, sdílené pracovní stoly apod.); 12% prostor ke spolupráci (jednací místnosti, diskuzní hnízda apod.); 7% komunitní prostor (coffee bar, relax apod.). Toto členění charakterově odpovídá přibližně modelu právnické firmy. Konkrétní návrh fit-outu kancelářských ploch není předmětem soutěžního návrhu, nicméně na jednom typickém podlaží soutěžící představí ideový návrh uspořádání kanceláří, tzv. vzorový space plan, jakožto průkaz reálné zařiditelnosti navržených kancelářských ploch. Tento ideový návrh bude uvažovat s umístěním jednoho nájemce na celé patro.

Dělitelnost kancelářských ploch: V základním scénáři budou jednotlivá patra využívána celá jednou entitou (tj. jednou společností či divizí Skupiny Metrostav, nebo jedním nájemcem v případě prodeje budovy). Základní dispozice budovy by nicméně měla umožnit i flexibilní dělení na menší nájemní celky, a to zejména ve vazbě na sociální a komunikační jádra. U jednoho typického podlaží proto soutěžící vykreslí variantu s rozdělením kancelářské plochy na 4 samostatné nájemce. V tomto rozvržení není třeba vykreslovat fit-out dle předchozího bodu.

Světlá výška: V kancelářích je požadována světlá výška 3,0 m, na chodbách je možné prostor snížit na 2,7 m. Při rozvaze o konstrukční výšce podlaží je třeba počítat s instalačními podhledy a se zdvojenými podlahami pro rozvody elektro.

Lobby: Vstupní hala bude navržena s adekvátní mírou velkorysosti a současně s přihlédnutím k faktu, že zbytečně rozlehlá hala nepříznivě ovlivňuje efektivitu vztahu NLA/GLA. Svým charakterem bude hala vypovídat o hlavních hodnotách Skupiny Metrostav (viz výše). V lobby budou zahrnuty pobytové a čekací zóny, místa pro méně formální schůzky a také místa pro příležitostnou práci. Celkově bude hala naplněna co-workingovou a „lounge“ atmosférou. V rozšíření vstupní haly se bude nacházet kavárna, která bude mít vlastní přístup z ulice, ale současně bude prostorově propojená s lobby.

Přízemí: Samotná vstupní hala s kavárnou a realitní centrum nejspíš nevyplní celý půdorys přízemí. Ve zbylé ploše je případně možné umístit samostatné obchodní jednotky nezávislé na provozu kanceláří s vlastním vstupem z ulice. Výměra těchto obchodních jednotek, stejně jako výměra kavárny přičleněné k lobby a výměra realitního centra se v rámci bilancí nezapočítá do NLA, nýbrž do NLA-R.

Nejvyšší podlaží: Horní podlaží by mělo sloužit pro cca 60 pracovních míst (tj. cca 900 m2 kancelářské plochy), což je třeba zohlednit v úvaze o hmotovém uspořádání a případných ustupujících podlažích.

Terasy: Na každém podlaží se bude nacházet menší terasa či terasy přístupné každému nájemci (v případě potenciálního členění podlaží do více nájemních celků). Při návrhu hloubky těchto teras je třeba dbát na jejich reálnou využitelnost (umístění sedacího nábytku apod.). Horní kancelářské podlaží bude mít k dispozici jednu větší terasu umožňující společné setkání všech 60 pracovníků. Na střeše pak bude sdílená terasa, kterou budou moci využívat pracovníci všech kanceláří.

Parkování: Počet stání bude co nejvyšší v souladu s limity PSP. Současně je však třeba dbát na racionalitu uspořádání suterénů, takže limit PSP nemusí být stoprocentně dočerpán, pokud by tím vyvstávala potřeba přidat další podzemní podlaží nebo neefektivně rozšířit půdorys suterénu. Z hlediska elektromobility je předpokládáno, že výhledově bude většina parkovacích míst vybavena nabíjecí stanicí. Minimální šířka parkovacího stání u administrativní budovy je 2,7 m. Návrh musí zahrnovat řešení krátkodobých stání pro poslíčky a doručovací služby a systém zásobování jak retailových jednotek (pravděpodobně z chodníku), tak kancelářských prostor. Součástí zadání je také vymezení místa pro zastavení menšího nákladního vozidla, například při stěhování nábytku, ideálně v suterénu s přímou návazností na vjezd do objektu. Kolárna: Budova bude vybavena dostatečně velkou kolárnou/kolárnami. Na jednotlivých patrech budou v rámci sociálního zázemí umístěny sprchy.

Technologie: Předpokládá se standardní napojení objektu na kanalizaci, vodovod, elektřinu a datové rozvody. Jako zdroj tepla a chladu uvažujeme geotermální vrty. Vytápění a chlazení počítáme formou stropních trámů či stropních registrů v podhledech. Centrální VZT bude dimenzovaná na potřebu 40 m3/hod./os. Současně by mělo být umožněno otevírání některých oken (pozn.: z hlediska vnitřního členění kanceláří považujeme za optimální modul fasády 2,7 m, respektive 1,35 m). Na východní, jižní a západní fasádě je třeba vnější stínění oken. Je vhodné počítat s retencí dešťových vod pro zálivku. Budova bude cílit na certifikaci LEED Platinum a splnění požadavků EU taxonomie.

Bytové domy

Program: Od druhého podlaží výše budou umístěny byty, jejichž bližší specifikace jsou rozvedeny v samostatné kapitole zadání. V přízemí směrem do Elsnicova náměstí bude jedna nebo více komerčních nebytových jednotek. Využití přízemí směrem do Voctářovy a Chocholouškovy je na zvážení. Retailové plochy zde nepovažujeme za perspektivní. Nabízí se umístění vstupních hal domů a může zde být nezbytná domovní a technická vybavenost. Přízemí by každopádně mělo být přátelské vůči přilehlým ulicím. Umístění bytů je v přízemí teoreticky možné, pokud jim bude zajištěno adekvátní soukromí.

Objem HPP: Kapacita celého bloku je v souladu s ÚS a s návrhem MP celkem 19.530 m2. Administrativní budova vyčerpá část této kapacity v souladu s požadavky uvedenými v předchozí kapitole zadání (přibližně půjde o 8.000 m2, maximálně však 8.640 m2). Rezidenční část pak využije celou zbylou kapacitu až do výše uvedené souhrnné kapacity bloku.

Efektivita návrhu: Očekáváno je maximální využití HPP a jejich co nejefektivnější přeměna na prodejní plochu bytů (PP – dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Minimální poměr PP/HPP je 73 %. Dalšími sledovanými parametry efektivity jsou poměr plochy podzemních a nadzemních podlaží a poměr rozlohy garáží vůči počtu parkovacích stání.

Standard domů: Domy budou navrženy s ohledem na přiměřenou technickou a finanční náročnost a s rozumnou potřebou údržby. Projekt je zamýšlen ve standardu střední cenové hladiny.

Vnitroblok: Vnitřní prostor mezi domy bude polosoukromý, tj. veřejně nepřístupný, sdílený obyvateli všech navrhovaných bytových domů. Vstupy do domů mohou být orientovány z tohoto prostoru – v takovém případě bude vnitroblok přístupný i návštěvám a doručovatelským službám, které budou vpouštěny přes interkom.

Vstup do domu: Vstupní partie domu budou navrženy s přiměřenou velkorysostí. V domě nebude recepce.

Komunikační uspořádání domu: Standardně v tomto typu projektu uvažujeme se schodišťovým, případně halovým systémem s menším počtem bytů na jedno jádro. Nepreferujeme chodbové uspořádání. Přirozené osvětlení patrové haly je výhodou. V tomto projektu jsme nicméně otevřeni i alternativním způsobům uspořádání, pokud budou dávat smysl. K prověření se nabízí například pavlačový systém nebo jiná forma otevřených chodeb – nutným předpokladem je ovšem zachování běžně očekávané míry soukromí a také přiměřená ochrana před deštěm a současně náležité využití výhod takového řešení, kterým může být podpora sousedských vztahů a zejména řádově vyšší efektivita PP/HPP.

Střechy: V případě ustoupených podlaží jsou vhodným využitím střech terasy bytů. V rámci společné vybavenosti bude na střeše menší komunitní terasa se stolováním a venkovní kuchyní. Ta však nesmí omezovat soukromí bytových teras. Neobytná část střech je preferována jako zelená, případně pro FVE. Odtok dešťové vody je vhodné zachytávat pro zálivku zeleně.

Domovní vybavenost: Obyvatelé domů budou mít k dispozici výše zmíněnou střešní terasu, menší společnou prádelnu, přiměřenou kočárkárnu a venkovní přístřešek pro kola s možností mytí kol. Uvedené prvky vybavenosti mohou být zkoncentrovány na jedno místo v rámci celého souboru, anebo mohou být rozděleny samostatně pro každý dům. Kočárkárna i přístřešek na kola budou umístěny na přirozených trasách do/z domu, aby byly dobře „při ruce“. Kapacita přístřešku/přístřešků bude odpovídat předpokladu, že poměrně velká část obyvatel bude pro pohyb po městě využívat svá kola a bude je parkovat právě zde.

Odpadové hospodářství: Popelnice na směsný a tříděný odpad budou vhodně integrovány do objektu. Nemusí jít nutně o interiérový prostor, ale musí být vizuálně i pachově náležitě odcloněn.

Sklepy: Ke každému bytu připadne jeden sklep. Buď mohou být sklepy umístěny jednotlivě vždy za parkovacím stáním, nebo společně v hromadných hnízdech. Mírně preferujeme první variantu, avšak ne na úkor konstrukční či dispoziční logiky domu jako celku. Otevírání dveří sklepních kójí je preferováno do prostoru vně sklepa.

Parkování: Počet stání bude co nejnižší dle požadavků PSP. Každé stání bude mít přípravu pro nabíjení, a to rozvodem z vlastního bytového rozvaděče (elektroměrové skříně proto musí být v přízemí či suterénu). V garáži by ideálně měla být jen stání vázaná. Případná návštěvnická stání by měla být na povrchu. Minimální šířka parkovacího stání v garáži bytových domů je 2,5 m.

Technologie: Předpokládá se standardní napojení objektu na kanalizaci, vodovod, elektřinu a datové rozvody. Jako zdroj tepla a chladu uvažujeme geotermální vrty. Vytápění a chlazení bytů počítáme formou stropních registrů. VZT preferujeme s minimálními nároky na technologie. Domy, které nejsou orientovány k rušným komunikacím, by si měly vystačit s prostým odtahem přes sociální zařízení a digestoře s přisáváním na fasádě. U zástavby podél Voctářovy předpokládáme povinnost nuceného větrání – zde tedy uvažujeme s centrální vzduchotechnikou s rekuperací.

SKLADBA A VELIKOST BYTŮ

	1kk	1kk +	2kk	2kk +	3kk	4kk	5kk
kategorie bytu							
zastoupení [1]	15%		35%		40%	8%	2%
výměra	25-30 m2	30-38 m2	42-50 m2	50-60 m2	60-75 m2	85-110 m2	105-120 m2
obývací pokoj							
optimální výměra	16-20 m2	20-25 m2	20-25 m2	25-30 m2	25-35 m2	30-40 m2	35-40 m2
minimální šířka	3,5 m				4 m		
vybavení	kuchyně jídelní kout obývací kout	kuchyně jídelní kout obývací kout výklenek pro lůžko š. min 1,6 m	kuchyně jídelní kout obývací kout	kuchyně jídelní kout obývací kout výklenek pro lůžko š. min 1,8 m	kuchyně jídelní kout obývací kout		
ložnice hlavní							
optimální výměra			14 m2 (minimálně 12 m2)				
minimální šířka			2,8 m				
vybavení			postel 180 cm skříň pro 2 osoby				
pokoje ostatní							
optimální výměra					12 m2 (minimálně 11 m2)		
minimální šířka					2,8 m		
vybavení					2x postel 90 cm 2x pracovní stůl skříň pro 2 osoby	1x postel 90 cm 1x pracovní stůl skříň pro 1 osobu	
koupelna hlavní							
minimální šířka			1,2 m				
vybavení	sprcha (min. 90 x 90 cm, případně 80x100) umyvadlo WC (pračka) [2]		sprcha (min. 90 x 90 cm, případně 80x100) umyvadlo WC (pračka) [2]		vana (75 x 170 cm) umyvadlo WC žebřík (pračka) [2]	vana (75 x 170 cm) umyvadlo WC žebřík	
koupelna u hlavní ložnice							
minimální šířka						1,2 m	
vybavení						sprcha (cca 90 x 120 cm) umyvadlo WC žebřík	
samostatný záchod							
minimální šířka					1,0 m		
vybavení					WC umyvadlo / umývátko [3]		
komora s pračkou							
optimálmí velikost			1-2 m2 [2]			2-3 m2	
balkon / lodžie / terasa							
optimálmí velikost	3-5 m2		4-6 m2		6-8 m2	8-12 m2	
optimální hloubka	1,5 m				1,8 m		
sklepy							
počet sklepů			1 sklep na každý byt				
optimální výměra			cca 3,5 m2				
minimální hloubka			1,5 m				
garážová stání							
počet stání			minimální možný počet dle PSP				
rozměry stání			2,5 m x 5 m				

[1] Údaj uvádí podíl počtu bytů příslušné kategorie z celkového počtu všech bytů. Od uvedeného procentuálního zastoupení se lze mírně odchýlit v zájmu kvalitního uspořádání bytů, které je prioritou.

[2] U bytů 2kk a 3kk s výměrou na dolní hranici v rámci své kategorie je možné komoru vypustit a pračku umístit v koupelně. U bytů 1kk s výměrou na dolní hranici své kategorie je možné pračku v bytě nenavrhovat, nebo navrhnout přípravu v kuchyňské lince.

[3] Preferované umístění samostatného záchodu je v denní části bytu, zatímco hlavní koupelna bude v noční části bytu. V takovém případě bude na samostatném záchodě plnohodnotné umyvadlo. Pokud však bude samostatný záchod umístěn v blízkosti hlavní koupelny, postačí u něj umývátko.

Byty

Kategorie bytů: Základní návrh zohlední požadované procentuální zastoupení jednotlivých kategorií dle přiložené tabulky, přičemž od uvedeného procenta je možné se mírně odchýlit v zájmu kvalitního a logického uspořádání bytů. Velkou výhodou návrhu bude, pokud předložené řešení umožní jednoduše slučovat a rozdělovat byty a tím měnit poměr mezi kategoriemi – zejména mezi kategoriemi 2kk a 3kk. Tím není myšlena možnost flexibilních přestaveb po kolaudaci projektu. Jde o možnost pružně přizpůsobovat nabídku bytů v průběhu prodeje během realizace hrubé stavby.

Velikost bytů: Rozměrové parametry bytů a jednotlivých místností jsou uvedeny v tabulce. Světlá výška bytů je zamýšlena 2,6 m (v technických místnostech, koupelnách a chodbách lze snížit).

Dispozice bytů: Ideální je umístění denní části bytu na jedné straně od vstupu a noční části na druhé straně. Obývací pokoj by měl být obecně co nejblíže ke vstupu. Je žádoucí vyvarovat se dlouhých chodeb. Uspořádání s ložnicemi u vstupu a obývacím pokojem na konci chodby není považováno za vhodné. U bytů 4kk a 5kk může být noční část přístupná průchodem přes obývací pokoj. U bytů 2kk a 3kk je toto řešení také možné, avšak v těchto kategoriích by mělo převažovat řešení bez průchozího obývacího pokoje. Orientace bytu k více světovým stranám je výhodou. Z akustického hlediska je žádoucí vyvarovat se sousedství obytných místností s koupelnami sousedních bytů, s instalačními šachtami a s výtahem.

Obývací pokoj s kuchyní: Kuchyně by měla být ideálně u vstupu do místnosti. U bytů 4kk a 5kk je výhodou kuchyně s ostrůvkem. I u malých bytů je žádoucí počítat s plnohodnotným jídelním stolem.

Ložnice: Z hlediska hluku je preferovaná orientace do klidných částí (vnitroblok, Chocholouškova ulice), z hlediska světových stran pokud možno na východ a sever. Ne však na úkor kvality ostatních částí bytu či celkového řešení záměru.

Předsíň: Vstupní prostor bytu by měl mít přiměřenou rozlohu odpovídající počtu členů domácnosti s odpovídajícími úložnými prostory. Není nutné oddělení předsíně od obývacího pokoje dveřmi. U bytů s výměrou na dolní hranici v rámci své kategorie je možné předsíň prostorově zcela spojit s obývacím pokojem.

Koupelny: U bytů 3kk a větších je vhodné umísťovat samostatný záchod v blízkosti obývacího pokoje, zatímco hlavní koupelnu v blízkosti ložnic. U bytů 4kk a 5kk má být navíc navržena druhá koupelna přístupná z hlavní ložnice. U větších bytů je obecně považováno za výhodu, pokud má koupelna okno.

Komory s pračkou: Kromě garsonek by byty měly standardně mít samostatnou komoru s pračkou. Nicméně u bytů 2kk a 3kk s výměrou na dolní hranici v rámci své kategorie je možné komoru vypustit a pračku pak uvažovat v koupelně. Byty 1kk komoru nemají nikdy, přičemž prostor pro pračku by měl být v koupelně, anebo u těch nejmenších bytů 1kk je možné s pračkou v bytě neuvažovat vůbec (v domě bude společná prádelna).

Balkony/lodžie/terasy: Ideálně by každý byt měl mít balkon, lodžii či terasu. Tento venkovní prostor by měl být přístupný z obývacího pokoje, v případě bytů 4kk a 5kk také z hlavní ložnice. Důraz by měl být kladen na kvalitu výhledu a soukromí (mj. zohlednit ve formě zábradlí).

Okna: Obecně preferujeme okna větších rozměrů, v obývacím pokoji se sníženým či nulovým parapetem (avšak výška okna maximálně 2,4 m). V návrhu je třeba dbát na zajištění možnosti běžného umývání venkovní strany oken. Pasivní vnější stínění proti přehřívání je výhodou.

Šachty: Je žádoucí minimalizovat počet šachet a vzdálenosti zařizovacích předmětů od šachet.