

# BYTOVÝ DŮM NOVÝ ZLÍCHOV; PRAHA 5 - SMÍCHOV

---

## TECHNICKÉ PODKLADY K PŘEDMĚTU VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

45875 NZL; ZADÁNÍ INVESTORA PRO MĚSTSKOU BYTOVOU VÝSTAVBU HL. M. PRAHY



Únor 2022

© Pražská developerská společnost, p. o.

Všechna práva vyhrazena



# Obsah

BYTOVÝ DŮM NOVÝ ZLÍCHOV; PRAHA 5 - SMÍCHOV	1
TECHNICKÉ PODKLADY K PŘEDMĚTU VEŘEJNÉ ZAKÁZKY	1
45875 NZL; ZADÁNÍ INVESTORA PRO MĚSTSKOU BYTOVOU VÝSTAVBU HL. M. PRAHY	1
1 Předmět a cíle projektu	4
1.1 Definice	4
1.2 NOVÝ ZLÍCHOV – BYTOVÝ DŮM, ZADÁNÍ	5
2 Obecné požadavky	7
2.1 Efektivita návrhu	7
2.2 Ceny stavebních prací	7
2.3 Provoz a údržba (facility management)	7
2.4 Standard bytů	7
2.5 Prostorové nároky bytů	8
3 Užší požadavky	8
3.1 Lokalita	9
3.2 Dům	9
3.3 Byty	11
3.4 Konstrukce a materiály	12
3.5 Technické zařízení	12
3.6 Energetický standard budovy	13
3.7 Doprava	14
3.8 Krajinářské řešení	14
Zkratky a termíny používané v dokumentu	15
Přílohy k technickým podkladům k předmětu veřejné zakázky (ZDI)	16

# 1 Předmět a cíle projektu

## 1.1 DEFINICE

Předmětem architektonického návrhu dle tohoto zadání je projekt městské bytové výstavby hlavního města Prahy. Uspokojování potřeby bydlení pro své občany je v souladu se samostatnou působností hl. m. Prahy<sup>1</sup>.

Každá stavba, a zejména ta financovaná z veřejných prostředků, je součástí budování širšího prostředí konkrétního města či jeho části.

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

Ekonomicky jsou stavby jednou z nejdůležitějších forem investování prostředků, ale nestrategická investice může stavebníka rovněž finančně vyčerpat.

Environmentálně představují stavby největší úhrnný faktor zátěže životního prostředí z hlediska spotřeby energie i produkce CO<sub>2</sub> na planetě.

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 dům splňoval uvedené požadavky v průběhu celé své předpokládané minimální životnosti. Stavby mají odpovídat především době své předpokládané životnosti (obvykle cca 100 let).

### **Soudržnost:**

Město dbá na budování a podporu výstavby přispívající k sociální soudržnosti a usnadňující soužití osob různého pohlaví, věku, vzdělání, zdravotního stavu, sociálního statusu, rasy, kultury i sexuální orientace.

### **Kvalita:**

Město dbá na navrhování staveb s výhledem dlouhodobé udržitelnosti. Domy budou v maximální možné míře navrhovány tak, aby důstojně stárly po stránce morální, ekonomické i technické. Město plánuje v řádu desetiletí a zohledňuje měnící se nároky na kvalitu bydlení a plošný standard na osobu. Město také plní bytovou výstavbou svůj klimatický závazek<sup>2</sup> a dbá na snižování množství ekvivalentních emisí oxidu uhličitého vzniklých během výstavby a životnosti domů. Jsou preferovaná pasivní, energeticky úsporná řešení přispívající k dobrému a zdravému prostředí budov. Městská výstavba reprezentuje obec a je proto architektonicky kvalitní, přičemž spoluvytváří městské prostředí v urbanistickém měřítku a přispívá k jeho čitelnosti a srozumitelnosti.

---

1 § 16 Zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

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

## 1.2 NOVÝ ZLÍCHOV – BYTOVÝ DŮM, ZADÁNÍ

### Urbanistické souvislosti

#### Lokalita

Rozlehlá zelená plocha Děvínského vrchu se prudce svažuje k levému Vltavskému břehu. Zlíchov je místo, kde se svah a řeka téměř dotýkají, mezi řekou a svahem se vklíní návrší s kostelem sv. Filipa a Jakuba. Dramatická morfologie terénu vytváří úzké hrdlo – bránu definující začátek Smíchova. Dopravní tepny železničních, automobilových a tramvajových tras míří z centra Prahy na jihozápad jsou zde sdružené do jednoho koridoru.

#### Urbanismus okolí

Zástavba východního svahu dole u řeky začíná intenzivními objemy většího měřítka podél dopravní infrastruktury. Směrem vzhůru proti svahu intenzita zástavby postupně klesá a měřítka se zdrobňuje. Horní hrana svahu je holá, zelená, bez zástavby.

Jižně s pozemkem sousedí zástavba několika pětipatrových bytových domů, které jsou na svahu naskládány v horizontálních řadách. Severně od pozemku začíná plocha nádraží Smíchov, na kterou navazují vícepodlažní, původně průmyslové objekty. Nejbližší okolí je zastavěno bytovými a rodinnými domy menšího měřítka, s výjimkou objektu sousední školy, který je rozlehlý a jeho měřítka odpovídá školní stavbě.

### Analýza stávající zástavby a územně plánovací dokumentace

#### Územní plán

Územní plán definuje předmětný pozemek jako stabilizované území, funkční plochu OB bez specifikace kódu míry využití území (koeficientu podlažní plochy).

#### Hlavní využití: Plochy pro bydlení.

Záměr postavit na pozemku bytový dům je v souladu s územním plánem.

### Míra využití území

Pro specifikaci koeficientu podlažní plochy byla provedena podrobná analýza stávající okolní zástavby sousedící s předmětným pozemkem. Rozborem okolní zástavby definujeme míru využití území předmětného pozemku, tedy pro plochu pozemku 1958 m<sup>2</sup> následovně:

<b>KZP – koeficient zastavěné plochy</b>	<b>35 %</b>	<b>maximálně 685 m<sup>2</sup> zastavěné plochy</b>
<b>KZ - koeficient zeleně</b>	<b>0,50</b>	<b>minimálně 979 m<sup>2</sup> zeleně</b>
<b>KPP – koeficient podlažní plochy</b>	<b>1,00</b>	<b>maximálně 1950 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy (HPP)</b>

### Popis konceptu bytového domu

Dnes je pozemek nevyužíván, jedná se o prudký svah neudržované zahrady zarostlý náletovou zelení s několika rozpadajícími se zděnými opěrnými stěnami. Sousední ulice Na Zlíchově nemá definovanou přesnou stopu, jedná se o asfaltovou plochu bez chodníků, obrubníků a dopravního značení.

Navržený koncept stavby bude dotvářet stávající urbanistickou strukturu. Bude reagovat na okolní zástavbu a mírou využití území vytvoří mezistupeň mezi intenzivnější zástavbou v jižní části svahu a rozvolněnější zástavbou severním směrem.

Umístění objektu předpokládáme na spodní hraně pozemku podél ulice Na Zlíchově. Uliční fasáda a výška její římsy bude respektovat výšku sousedních staveb.

Součástí zadání je celkové řešení související plochy ulice Na Zlíchově, dopravní řešení komunikace, chodníků, veřejného prostoru a parteru.

Předpokládáme návrh podsklepeného bytového domu s terasami a ustupujícími patry, čímž bude docíleno drobnějšího měřítka výrazu stavby. Úprava terénu zahrady bude provedena do formy vodorovných teras, které budou jako předzahrádka přístupné z bytů v jednotlivých patrech.

Požadujeme skladbu a velikosti bytů podle standardu PDS, odhad cca 22 bytů (19-25 bytů). Byty budou orientovány s ohledem oslunění, je snahou poskytnout většině bytů výhled přes Vltavu a zároveň balkón, terasu, nebo soukromou část zahrady.

#### **Předpokládané kapacity stavby:**

##### **Pozemek - tabulka ploch navrženého řešení**

Řešené území včetně souvisejícího veřejného prostoru	2 750 m <sup>2</sup>
Pozemek – plocha pozemku pro výstavbu bytového domu (parc. č. 702,705)	1 958 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	max. 685 m <sup>2</sup>
Zpevněná plocha na pozemku parc. č. 702, 705 – parking, chodník, atd.	cca 300 m <sup>2</sup>
Plocha zeleně na pozemku parc. č. 702,705 – zahrada na terénu	min. 979 m <sup>2</sup>
Veřejný parter – komunikace, chodníky apod.	cca 792 m <sup>2</sup>

##### **Objekt BYTOVÉHO DOMU – předpokládané kapacity**

Pětipodlažní terasovitý objekt se suterénem	
Zastavěná plocha	max 685 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažní plocha HPP	max 1 950 m <sup>2</sup>
Počet bytových jednotek (BJ)	cca 22 bytů (19 BJ až 25 BJ)
Počet parkovacích stání (PS), vázaná – suterén	min 19 PS
Počet parkovacích stání (PS), návštěvnická – na terénu	min. 3 PS

## 2 Obecné požadavky

### 2.1 EFEKTIVITA NÁVRHU

Investor spatřuje efektivitu návrhu především:

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

### 2.2 CENY STAVEBNÍCH PRACÍ

Projektové řešení bude reflektovat předpokládanou cenu stavebních prací ve výši určené zadavatelem v 56.000,- Kč/m<sup>2</sup> (počítáno pro ČPP v NP), ke které bude připočítána DPH v zákonné výši, a to ve specifikaci kvality bytů uvedených dále v tomto dokumentu, bez vnějších objektů infrastruktury, terénních a sadových úprav a komunikací. Cena stavebních prací je počítána jako průměrný agregovaný náklad na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů a nebytových prostorů dle aktuální Cenové soustavy ÚRS.

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

### 2.3 PROVOZ A ÚDRŽBA (FACILITY MANAGEMENT)

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

### 2.4 STANDARD BYTŮ

Městské byty budou rozděleny do tří návrhových standardů prostorového uspořádání:

- Minimální byt – standard **M** – Byty splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků<sup>3</sup>. Jsou předpokládány krátkodobé nájmy a častější střídání nájemníků, čemuž budou odpovídat i nároky na jednoduché a odolné vybavení bytu z trvanlivých materiálů. Tyto byty lze sdružovat v rámci skupinového bydlení.
- Bezbariérový byt – standard **B** – Byty splňující prostorové požadavky na upravitelný byt<sup>4</sup>. Je předpokládán nájem osobami s pohybovým omezením, čemuž budou odpovídat nároky na prostor i vybavení bytu.

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

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

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

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

tab / 01

STANDARD	ZASTOUPENÍ STANDARDU	VELIKOST BYTŮ	ZASTOUPENÍ VELIKOSTI
<b>M</b>	30 %	1+kk	20 %
		2+kk	35 %
		3+kk	30 %
		4+kk	15 %
<b>B</b>	10 %	1+kk	40 %
		2+kk	25 %
		3+kk	20 %
		4+kk	15 %
<b>S</b>	60 %	1+kk, 1+1	20 %
		2+kk, 2+1	30 %
		3+kk, 3+1	30 %
		4+kk, 4+1	20 %

## 2.5 PROSTOROVÉ NÁROKY BYTŮ

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

tab / 02

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

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

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

## 3 Užší požadavky

Navrhované stavby budou splňovat všechny aktuálně platné, relevantní právní předpisy, vyhlášky, normy, metodické dokumenty hl. m. Prahy a územně plánovací dokumenty a podklady, především platný územní plán<sup>5</sup>, Pražské stavební předpisy v aktuálním

<sup>5</sup> 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



znění<sup>6</sup> (dále PSP) včetně jimi citovaných norem, vyhlášku o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb<sup>7</sup>, Manuál tvorby veřejných prostranství<sup>8</sup> a další. Požadavky specifikované těmito předpisy jsou definovány jako nutné minimum. Při odlišné míře požadavků mezi tímto dokumentem a uvedenými předpisy, musí být dodržen předpis stanovující přísnější a podrobnější míru požadavků.

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

## 3.1 LOKALITA

### Územní plánování a širší vztahy

Návrh maximálně využije potenciál řešeného území dle platného územního plánu a bude v souladu se známými záměry v území, týkající se především výstavby dopravní a technické infrastruktury.

### Urbanismus a veřejná prostranství

Umístění domu na pozemku a jeho objem bude navržen v souladu s charakterem lokality.

Stavba bude svým objemem a umístěním pozitivně přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Velký důraz bude kladen na vztah k veřejnému prostoru, stanovení a respektování uličních a stavebních čar, využití aktivního parteru a orientaci denních obytných místností. Stavba bude v optimální míře podporovat přístupnost území, včetně sekundárních propojení (např. skrze vnitrobloky, sdílené zahrady, hřiště apod.).

Stavba bude využívat otevřená prostranství v širší škále míry soukromí (veřejný – poloveřejný – polosoukromý – soukromý) a na vhodných místech bude doplněna o předzahrádky, případně drobné soukromé nebo sdílené zahrady, navazující na společný prostor. U větších souborů umístěvaných staveb bude pamatováno na plochy pro dětská hřiště.

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

Umístění stavby bude přiměřeně reagovat na základové poměry na pozemku a tam kde je to možné, bude zachovávat stávající vegetaci a nenarušovat přirozené hydrologické podmínky. Umístění stavby na pozemku bude navrženo tak, aby minimalizovalo nároky na hrubé terénní úpravy a manipulaci s půdou.

## 3.2 DŮM

### Využití domu

---

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

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

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

Využití domu bude navrženo v souladu s potřebami investora a dané lokality. Byty budou navrženy v zastoupení standardu dle kapitoly 2.4.

## **Architektura**

### Exteriér:

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

### Interiér:

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

### Detail:

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

## **Společné prostory domu**

Důraz bude kladen na vybudování kvalitních společných prostor v exteriéru pro pobyt obyvatel budovy, a to v místech, kde to bude možné.

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

Společné prostory budou podporovat příležitostný kontakt a setkávání obyvatel domu. Všechny společné prostory budou bezbariérově přístupné.

### Domovní komunikace:

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

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 navržena úklidová komora. Její umístění bude voleno s ohledem na dostupnost všech společných prostor domu.

### 3.3 BYTY

Dispozice bytů budou v přiměřené míře umožňovat flexibilní a jednoduché úpravy a modernizace. 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. 1 tohoto dokumentu. Místnosti budou prokazatelně zařiditelné nábytkem s běžně užívanými rozměry, podrobnější požadavky na zařaditelnost bytů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto dokumentu. Při návrhu místností je možné přihlídnout k ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů.

Dispoziční skladby bytů budou odpovídat tabule č. 03:

tab / 03

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

Legenda: X – povinné, (X) - volitelné

#### Upřesnění požadavků na některé místnosti bytu:

##### Denní obytná místnost:

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

##### Předsíň / chodba:

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

##### Úložné prostory:

Úložné prostory mohou být řešeny v rámci předsíňe, 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.

#### Další požadavky:

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

### 3.4 KONSTRUKCE A MATERIÁLY

#### Hydroizolace a zakládání:

Zvláštní důraz bude kladen na pečlivý návrh hydroizolačního a drenážního systému. Způsob zakládání bude zvolen dle poměrů v území.

#### Nosná konstrukce:

Zvláštní zřetel bude brán na návrh stavby bez dilatačních spár. Dále bude kladen důraz na akustické řešení obvodových a mezibytových konstrukcí, které musí splnit minimálně normové požadavky na vzduchovou neprůzvučnost<sup>9</sup>. Důraz bude kladen na cenu konstrukce vzhledem k výšce stavby. V případě použití cihelných bloků bude brán ohled na modulová omezení.

#### Světlé výšky:

V odůvodněných případech bude světlá výška 1. NP volena s ohledem na jeho využití a okolní zástavbu.

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

#### Sokl a fasáda:

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

#### Okna/dveře:

Výška okenního parapetu obytných místností bude navržena s ohledem na vizuální kontakt s venkovním prostředím, včetně oken v podkrovních místnostech. Dveře i okna budou svým umístěním umožňovat rozmístění nábytku uvedeného v příloze č. 2. Kolize dveří nad 45° jsou vyloučeny.

#### Použité materiály:

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

### 3.5 TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ

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

9 ČSN 73 0532 - Akustika. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách – Požadavky

10 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

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

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

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

### 3.6 ENERGETICKÝ STANDARD BUDOVY

V návrhu bude kladen důraz na minimální spotřebu energie v průběhu výstavby a životnosti stavby. S ohledem na zvyšující se požadavky na energetickou náročnost staveb budou objekty městského bydlení splňovat požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie dle zákona<sup>11</sup> a příslušné vyhlášky<sup>12</sup>.

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

---

11 Zákon č. 406/2000 Sb. - Zákon o hospodaření energií

12 Vyhláška č. 264/2020 Sb. - Vyhláška o energetické náročnosti budov

## 3.7 DOPRAVA

Zvláštní pozornost bude věnována koncepci parkování, které bude svým umístěním, objemem a technickým řešením splňovat požadavky ekonomicky optimálního řešení i flexibilního využití parteru.

Návrh počítá s minimálními počty parkovacích stání dle platných právních předpisů s ohledem na trend udržitelné mobility. V případě společně řešených celků je vhodné uvažovat se sdruženým parkováním například v parkovacích domech nebo pod částí řešeného celku.

Pokud budou navrženy podzemní garáže, bude vjezd umístěn tak, aby byly prostorové nároky na vjezdové rampy minimalizovány a aby rampy nezasahovaly do veřejného prostranství. Ve stísněných podmínkách zejména centrální části města je možné uvažovat o zvedacích plošinách pro automobily, pokud je to ekonomicky možné.

Minimálně 5 % navržených parkovacích stání bude vybaveno nabíječkami pro elektromobily s pomalým nabíjením.

## 3.8 KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

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

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

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

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

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

# Zkratky a termíny používané v dokumentu

HPP: Hrubá podlažní plocha. Definice dle Pražských stavebních předpisů (dále PSP)<sup>13</sup>.

ČPP: Čistá podlahová plocha bytu bude vypočítána jako součet čistých podlahových ploch místností dle Metodiky prostorového určení interiéru a exteriéru budov (dále Metodika)<sup>14</sup>.

PP: Podlahová plocha ve smyslu Zákona o DPH<sup>15</sup>.

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

NP: Nadzemní podlaží.

PBR: Požárně bezpečnostní řešení.

UT+CH: Ústřední vytápění a chlazení. / TUV: Zařízení pro přípravu teplé užitkové vody. / VZT: Vzduchotechnika. / ZTI: Zdravotně technické instalace / NN: Nízké napětí.

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

---

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

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

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

# Přílohy k technickým podkladům k předmětu veřejné zakázky (ZDI)

ZDI Příloha č. 1 – Výměry místností

ZDI Příloha č. 2 – Tabulka zařiditelnosti místností nábytkem

ZDI Příloha č. 3 – Měření ploch (metodika GIF)

ZDI Příloha č. 4 – Geodetické zaměření polohopisu a výškopisu pozemku (GeoNet Pro s.r.o.; srpen 2020)

ZDI Příloha č. 5 – Dendrologický průzkum pozemku (RNDr. Vávra CSc.; červen 2021)