

P00 – ZADÁNÍ POLYFUNKČNÍ DŮM VRŠOVICKÁ – BOTIČ



Obsah

Obsah	2
Úvod	3
1/Předmět a cíle projektu	4
2/Obecné požadavky	6
2.1 Efektivita návrhu	6
2.2 Ceny stavebních prací	6
2.3 Provoz a údržba (facility management)	6
2.4 Legislativní požadavky	6
2.5 Územní plánování, území a širší vztahy	7
2.6 Urbanismus a veřejná prostranství	7
2.7 Architektonické řešení	8
2.8 Akustické řešení	8
2.9 Energetický standard budovy	8
2.10 Doprava	8
2.11 Krajinářské řešení	9
3/Užší požadavky	10
3.1 Polyfunkční dům s byty	10
3.2 Standard bytů	10
3.3 Prostorové nároky bytů	10
3.4 Dispozice bytů	11
3.5 Společné prostory domu	12
3.6 Konstrukce a materiály	13
3.7 Technické zařízení	14
Zkratky a termíny používané v dokumentu	15
Přílohy	15

Zadání bylo připraveno na základě Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy byla schválena Usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1192 ze dne 24. 5. 2021

Úvod

Pražská developerská společnost (dále PDS) je příspěvkovou organizací hlavního města Prahy, která má na starosti zhodnocení městských pozemků a přípravu výstavby především dostupného nájemního bydlení, event. dalších staveb ve veřejném zájmu. Soutěž o návrh na polyfunkční dům s byty v ulici Vršovická ve Vršovicích je další soutěží, kterou Pražská developerská společnost ve své krátké historii vypisuje a naplňuje tak strategický dokument Politika architektury a stavební kultury České republiky.

PDS velmi uvítá zájem architektonické obce o tuto soutěž, která prokáže, že veřejný zadavatel dokáže zrealizovat projekt kvalitního městského bydlení v centru Prahy, a to při standardních stavebních nákladech. Od tohoto projektu očekává PDS diskusi nad soutěžními návrhy, které budou hodnoceny podle celkové kvality urbanistického, architektonického a technického řešení a zároveň naplní níže uvedený stavební program. Zkušenosti z této soutěže budou sloužit k upřesnění standardů městského bydlení v Praze a také jako podklad k dalším záměrům, které PDS chystá v následujících letech.

Cílem soutěže je získat optimální a komplexní návrh řešení stavby městského bytového domu a jeho okolí a zároveň nalézt partnera, se kterým bude PDS v roli zadavatele po podpisu smlouvy spolupracovat v průběhu zpracování všech projektových fází dokumentace stavby. Stavba by měla odpovídat současným urbanistickým, architektonickým a technickým požadavkům, nabídnout pro město efektivní využití pozemku, vhodnou funkční skladbu a doplnit okolní blokovou zástavbu.

1/ Předmět a cíle projektu

Předmětem soutěže je architektonický návrh polyfunkčního domu s byty v ulici Vršovická, na parcele č. 1121/1 v k.ú. Vršovice svěřené k hospodaření PDS pro potřeby nájemního bydlení hl. m. Prahy. Městské byty budou po svém dokončení pronajímány široké cílové skupině, na základě potřeb města i městské části. Různorodá skladba bytů i nájemníků by měla vytvořit podmínky pro dlouhodobě sociálně, ekonomicky a environmentálně udržitelný projekt. Dostavba městského bloku zároveň doplní uliční profil Vršovické ulice a přispěje tak ke vzniku kvalitnějšího městského prostranství. Součástí návrhu budou i krajinářské úpravy pozemku.

Řešené území se nachází v místě dnešního parkoviště, v proluce uprostřed blokové zástavby pražských Vršovic, kde stál mezi tehdejšími dvěma rameny Botiče vrchnostenský dvůr s počátky v 17. století. Budovy byly bourány od 2. poloviny 20. století. Dnes jsou zbytky objektu hluboko pod vrstvou navážky.

V 90. letech byl pozemek svěřen městské části Praha 10, která pozemek pronajala společnosti provozující síť supermarketů, a vznikl **projekt Integrovaného obchodního a bytového domu Delvita, pro který bylo v roce 1998 vydáno rozhodnutí o umístění stavby a následně v roce 2001 stavební povolení. Stavbou byla zahájena realizací vjezdové rampy do podzemních garáží, sloužících i sousednímu objektu bytového domu. K výstavbě samotného domu však nedošlo.** Společnost Delvita předala práva vyplývající z projektové dokumentace akciové společnosti městské části Praha 10.

V roce 2018 byly pozemky odejmuty ze svěřené správy městské části a v současné době jsou svěřeny k hospodaření PDS, s cílem připravit stavbu bytového domu, který by odpovídal současným urbanistickým, architektonickým a technickým požadavkům a nabídnul pro město efektivnější využití a výhodnější funkční skladbu než existující projekt. **PDS pořídila v roce 2020 objemovou studii pro prověření možností využití změny stavby v rámci platného územního rozhodnutí. Na základě stanoviska Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je možné počítat s využitím budovy pro bydlení v kombinaci se službami v parteru. Celková kapacita hrubých podlažních ploch bude vycházet ze stavu navrženého v dokumentaci pro územní rozhodnutí a dokumentaci pro stavební povolení, tedy maximálně 14 975 m².** Vzhledem k nízké kapacitě pozemku v platném územním plánu je záměrem Pražské developerské společnosti zachovat kapacitu danou výrokovou částí územního rozhodnutí a pořídit nový návrh stavby a projektovou dokumentaci na změnu stavby v rámci platného územního rozhodnutí.

Na základě těchto skutečností připravila PDS architektonickou soutěž o návrh, prostřednictvím které hledá nový návrh stavby, který bude splňovat následující parametry vyplývající a zohledňující platné územní rozhodnutí:

- **dodržení maxima 14 975 m² HPP** (pouze nadzemní část);
- **zachování nebo zlepšení poměru zeleně na rostlém terénu** (oproti původně navrženému stavu);
- **umístění stavby na pozemku s ohledem na uliční čáry dané v situaci k územnímu rozhodnutí tvar domu bude odpovídat charakteru okolní blokové zástavby**
- **dodržení 6 nadzemních podlaží a 7. ustoupené nadzemní podlaží, s tím že 1. nadzemní podlaží bude sloužit pro komerční využití a služby, 2. – 7. nadzemní podlaží bude sloužit pro bydlení;**
- **dodržení umístění parkování do 1. – 2. podzemního podlaží, maximální počet stání bude vycházet z výrokové části územního rozhodnutí, tedy 228 parkovacích stání.**

Předběžné stanovisko k záměru Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je součástí podkladu P11.3. (03_vyjadreni_UZR_limity_uprav). Územní rozhodnutí i dokumentace ke stavebnímu povolení jsou součástí podkladu P11.2. Licenční práva k původnímu projektu vypořádala PDS s autorem návrhu a dokumentace stavby.

Obecné principy pro výstavbu za účasti města, které PDS sleduje jsou následující:

▪ 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 (obvykle cca 100 let).

▪ 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 závazek¹ 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.

▪ 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.

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

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 efektivitativy 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 56 500 Kč/m² (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. Stavební náklady na polyfunkční dům jsou odhadnuty na 594.000.000 Kč bez DPH. Na úpravu okolních veřejných prostranství a související infrastruktury na pozemku parc. č. 1121/1 počítá investor s náklady ve výši 26.000.000 Kč bez DPH.

Cena stavebních prací je počítána jako průměrný agregovaný náklad na 1 m² podlahové plochy bytů a nebytových prostorů dle aktuální Cenové soustavy ÚRS a aktuálně dostupných informacích z trhu v cenové úrovni 1Q/2022. Při zpracování projektu bude sledováno zařazení do nižší sazby daně z přidané hodnoty zejména s ohledem na znění § 48 odst. 5 zákona o DPH.

2.3 PROVOZ A ÚDRŽBA (FACILITY MANAGEMENT)

Městské bydlení i úpravy veřejných prostranství budou navrženy tak, aby byly minimalizované provozní náklady a údržba. Byty budou nájemní. Průměrná doba nájmu se předpokládá na 3–7 let. Nájemníci budou mít různorodou skladbu, věkovou, sociální i ekonomickou úroveň.

2.4 LEGISLATIVNÍ POŽADAVKY

V průběhu zpracování projektu bude muset navržené řešení splňovat všechny aktuálně platné, relevantní právní předpisy, vyhlášky, normy, metodické dokumenty hl. m. Prahy a územně plánovací dokumenty a podklady, především platný územní plán², Pražské stavební předpisy v aktuálním znění³ (dále PSP) včetně jimi citovaných norem, vyhlášku o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb⁴, Manuál tvorby veřejných prostranství⁵, Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí⁶ a další. Požadavky specifikované

2 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

3 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

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

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

6 Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu (IPR Praha, 10/2021)

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.

2.5 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Územní plán vymezuje na pozemku všeobecně smíšené využití s kódem míry využití G (SV-G), část pozemku leží v ploše městské a krajinné zeleně (ZMK), v části je podél Botiče vymezen územní systém ekologické stability. Kapacita hrubých podlažních ploch bude navržena dle platného územní rozhodnutí, tedy s kapacitou maximálně 14 975 m². Návrh maximálně využije tento potenciál.

Návrh bude v souladu se známými záměry v území, týkající se úprav veřejných prostranství podél Botiče a stavebních úprav stadionu Ďolíček na sousedních pozemcích v majetku hl. m. Prahy.

Záměr je situován v Městské památkové zóně Praha 2, 3, 10 – Vinohrady, Žižkov, Vršovice a v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. Dům by měl být navržen v souladu s charakterem lokality Vršovic. **Vyjádření Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy z roku 2000 k původnímu návrhu je součástí podkladu P11.2 (02_puvodni_projekt_Delvita, 03_archeologicky_pruzkum_pamatkova_ochrana).**

2.6 URBANISMUS A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Pozemek je dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP 2020) považován za proluku v blokové zástavbě. Je tedy možné postupovat v souladu s požadavky PSP na proluky.

Umístění domu na pozemku a jeho objem by měly být navrženy **v souladu se základními parametry platného územního rozhodnutí** a s charakterem lokality. 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 prostupnost územím, včetně sekundárních propojení (např. skrze vnitrobloky, sdílené zahrady, hřiště apod.).

Stavba bude využívat otevřená prostranství v širší škále míry soukromí (veřejný – poloveřejný – polosoukromý – soukromý). Součástí návrhu bude koncepční návrh veřejných prostranství na řešeném pozemku v souladu s **Generelem veřejných prostranství Prahy 10, který je součástí podkladu P11.5.** Ustoupení uliční čáry od ulice Vršovická, požadované v Generelu veřejných prostranství Prahy 10, není nutné dodržet vzhledem k nastavení uliční čáry v územním rozhodnutí. Rozšíření veřejného prostranství je možné dosáhnout například ustoupením stavby pouze v parteru.

Návrh vezme v potaz i základní principy nastíněné v **Urbanistické studii Botič městské části Praha 10**, která je součástí podkladu **P11.4.** Směrem ze Sámovy ulice až do Dannerova parku vznikne veřejné pěší, případně cyklistické propojení s lávkou přes Botič. Zároveň vznikne cyklostezka mezi tímto propojením směřující k Vršovické ulici, která naváže na cyklostezku A23 vedenou převážně údolím Botiče. Trasu pro cyklostezky a pěší propojení na pozemku je možné upravit dle konkrétního řešení úpravy břehů Botiče.

Oproti zmíněné urbanistické studii bude návrh řešit i propojení koryta Botiče s dalšími krajinářskými úpravami na pozemku. S ohledem na prostorové možnosti pozemku lze uvažovat například o snížení – zpozvolnění břehů Botiče. V rámci sníženého terénu rozšířeného koryta mohou vzniknout například i pobytové schody. Nicméně v rámci koryta je nutné počítat s bleskovými povodněmi, které mohou na Botiči způsobit velice rychlý nárůst hladiny a průtoku vody. Není tedy vhodné do koryta navrhovat umístění mobiliáře či jiných předmětů nebo staveb, které by mohla voda odnést, nebo by mohly tvořit překážku ve vodním toku. Zároveň ani není vhodné navrhovat pěší úseky vedené korytem.

Stavba bude reagovat na přírodní podmínky v území a měla by reflektovat vliv převládajícího směru větru a orientaci ke světovými stranám, s cílem maximalizovat tepelné zisky v zimním a minimalizovat v letním období, a to vše při zachování optimální požadované úrovně komfortu vnitřního prostředí. Orientace ke světovým stranám by zároveň neměla narušovat urbanistický kontext lokality.

Umístění stavby bude přiměřeně reagovat na základové poměry na pozemku nenarušovat přirozené hydrologické podmínky. Umístění stavby na pozemku bude navrženo tak, aby minimalizovalo nároky na hrubé terénní úpravy a manipulaci s půdou.

2.7 ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

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.

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, ovšem musí být splněny akustické normové požadavky.

2.8 AKUSTICKÉ ŘEŠENÍ

Dle ÚAP 2020) a dle §2, písmeno r) Pražských stavebních předpisů je na stavební pozemek pohlíženo jako na proluku s požadavky na ochranu proti hluku a vibracím podle §52 PSP⁷.

Dále bude kladen důraz na akustické řešení obvodových a mezibytových konstrukcí, které musí splnit minimálně normové požadavky na vzduchovou a kročejovou neprůzvučnost⁸.

2.9 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 zákona⁹ a příslušné vyhlášky¹⁰. Kromě těchto požadavků bude kladen důraz na komplexní kvalitu návrhu z hlediska udržitelné výstavby.

2.10 DOPRAVA

Navržená koncepce parkování by svým umístěním, objemem a technickým řešením měla zohlednit požadavky ekonomicky optimálního řešení a flexibilního využití parteru. **Počet parkovacích stání bude stanoven na základě navržených HPP v souladu s PSP při započtení maximálního procenta při přepočtu parkovacích stání v území pro zóny 03. Počet parkovacích stání nebude vyšší, než v platném územním rozhodnutí, tedy 228.** Pro vjezd od podzemních garáží je možné uvažovat s variantou připojení na stávající rampu na pozemku i nové napojení z ulice Petrohradská.

7 PSP §52 - Ochrana proti hluku a vibracím

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

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

10 Vyhláška č. 264/2020 Sb. - Vyhláška o energetické náročnosti budov, NZEB II

Nová stavba pro bydlení, která má více než 10 parkovacích stání, musí mít instalaci kabelovodů pro každé parkovací místo pro pozdější instalaci dobíjecí stanice pro elektrická vozidla (Vyhláška č. 266/2021 Sb. § 48b).

V parteru, případně v podzemních garážích, bude navržen prostor pro parkování jízdních kol v počtu 1 jízdní kolo na byt. Parkování kol bude vhodně umístěné, dobře dostupné a uzavíratelné. Vhodnější než jedna centrální kolárna, je návrh více míst pro ukládání kol, a to v návaznosti na jednotlivé vstupy.

2.11 KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Nedílnou součástí architektonického návrhu bude krajinářské řešení a řešení veřejných prostranství, především úprava navazujícího území směrem k Botiči a chodníků přímo navazujících na objekt polyfunkčního domu.

Současný stav vegetace na pozemku je popsán v **dendrologickém průzkumu**, který je uveden v podkladu P 08. Stromořadí v Petrohradské ulici bude nově navrženo či doplněno v souladu s Manuálem veřejných prostranství a Městským standardem plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí.

Břehový doprovod Botiče je z velké části tvořen náletovými a invazivními dřevinami. V případě úprav břehů koryta Botiče pro jeho lepší začlenění do veřejného prostoru (viz kapitola 2.6) se počítá s pokácením této vegetace a po provedení terénních úprav a nutného opevnění koryta pak i s dosadbou vhodné břehové vegetace.

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 na nezastavěném pozemku zavedena vhodná opatření zpomalující odtok dešťové vody a další opatření pro hospodaření s dešťovou vodou. Na vhodných místech bude zváženo umístění prvků modrozelené infrastruktury, zeleně na střeších i fasádách pro snížení tepelné zátěže a hluku působícího na budovu i pro čištění a zvlhčování vzduchu.

3/ Užší požadavky

3.1 POLYFUNKČNÍ DŮM S BYTY

V parteru domu budou navrženy prostory pro služby či veřejnou vybavenost, s flexibilními dispozicemi, které umožní jednoduché úpravy a modernizace. Byty v dalších nadzemních podlažích budou navrženy v početním zastoupení a prostorovém standardu dle kapitoly 3.2.

3.2 STANDARD BYTŮ

Městské byty budou rozděleny do tří návrhových standardů prostorového uspořádání:

- Minimální byt – standard M – Byty splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků¹¹. 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 byt¹². 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). Jsou předpokládány dlouhodobější nájmy.
-

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

STANDARD	ZASTOUPENÍ STANDARDU	VELIKOST BYTŮ	ZASTOUPENÍ VELIKOSTI
M	30-40 %	1+kk	30 %
		2+kk	30 %
		3+kk	25 %
		4+kk	15 %
B	5-10 %	1+kk	40 %
		2+kk	30 %
		3+kk	20 %
		4+kk	10 %
S	50-65 %	1+kk, 1+1	20 %
		2+kk, 2+1	20 %
		3+kk, 3+1	40 %
		4+kk, 4+1	20 %

Hodnoty jsou doporučené a vyjadřují potřeby hl. m. Prahy na bytový fond.

3.3 PROSTOROVÉ NÁROKY BYTŮ

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

Hodnoty jsou doporučené a vyjadřují potřeby hl. m. Prahy na bytový fond.

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

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

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 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 by neměl mít podlahovou plochu (PP) větší než 120 m².**

3.4 DISPOZICE BYTŮ

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 vybavenost bytů mobiliářem 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 tabulce:

POČET OBYTNÝCH 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

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 s úložnými prostory, pracovní plochou, dřezem, digestoří s odtahem vzduchu mimo objekt a spotřebiči dle přílohy č. 2

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 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.

Další požadavky:

- 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.
- 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, případně i kuchyň, by měly být nejlépe umístěny tak, aby byly napojené na stejnou šachtu vytápění, větrání a ZTI.

3.5 SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU

Společné prostory domu

Důraz bude kladen na vybudování kvalitních společných prostor v exteriéru pro pobyt obyvatel budovy.

Společné prostory v interiéru budou navrženy s důrazem na pobytovou kvalitu, větrání, přirozené světlo, přehlednost a přístupnost. U společných prostor bude kladen zvláštní důraz na mechanickou odolnost, otěruvzdornost a snadnou údržbu použitých materiálů a technologií. Společné prostory budou podporovat příležitostný kontakt a setkávání obyvatel domu. Všechny společné prostory budou bezbariérově přístupné.

Bude kladen důraz na vytvoření vhodného závětrí u vstupu do domu. Zádveří a vstupní hala budou 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. 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.

Sdílené prostory

V domě budou umístěny sklady kol a kočárků, vhodné je zvážit možnost jejich umytí. Sklad kol bude dimenzován na minimální počet jedno kolo na bytovou jednotku, ve vhodných případech bude doplněno o druhé, které je možné umístit mimo dům.

Sklepy a skladovací prostory

Pokud nebude v bytové jednotce navržena komora, bude v rámci domu umístěn dostatečný počet, sklepních nebo skladovacích kójí s výměrou min. 2 m².

Odpadové hospodářství

Návrh umožní uživatelský komfort pro třídění a recyklaci odpadu a zjednodušení nakládání s odpadem, vhodné je uvažovat i s umístěním popelnic na biologický odpad nebo kompost. Velikost a počet nádob na směsný a tříděný odpad bude odpovídat počtu bytových jednotek.

3.6 KONSTRUKCE A MATERIÁLY

Zakládání:

Založení objektu je třeba navrhnout s ohledem na vysokou hladinu spodní vody. **Podrobnosti k základovým poměrům jsou uvedené v inženýrskogeologické a hydrologické rešerši v podkladu P08.**

Podkroví:

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.

Okenní otvory:

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.

Použité materiály:

Fasáda domu bude navržena z odolného a snadno udržovatelného materiálu s ohledem na životnost a celkové náklady stavby.

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. 305/2011¹³, 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

¹³ 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

stavby, která bude činit v optimálním případě nejméně 10 let.

3.7 TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ

Do návrhu budou optimálně integrovány systémy technického zařízení.

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

Z hlediska nakládání s dešťovou vodou bude upřednostňována akumulace na pozemku a její využívání v budově či v rámci zálivky společných nebo polosoukromých zelených ploch. Pokud to bude ekonomicky efektivní, je možné navrhnout systém čištění šedých splaškových vod (z praní, mytí, sprchování) čištěny a následné používání pro splachování WC nebo k údržbě okolí budovy.

Pro vytápění (chlazení) bude preferováno využití tepelných čerpadel či dálkového vytápění. Nejbližší vedení dálkového tepla je v ulici K Louži a je třeba zvážit ekonomickou efektivitu tohoto napojení vůči využití jiných systémů. Návrh bude předcházet výrazným tepelným ziskům vhodnou orientací a pasivními systémy (venkovní stínění přednostně pevné). Neuvažuje se s aktivním chlazením.

Nebude podporováno zásobování plynem.

U větrání bude prověřeno efektivní využití větracích systémů s rekuperací.

Využití fotovoltaiky bude zváženo s ohledem na ekonomickou efektivitu a umístění v Městské památkové zóně Praha 2, 3, 10 – Vinohrady, Žižkov, Vršovice a v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace.

Zkratky a termíny používané v dokumentu

HPP: Hrubá podlažní plocha. Definice dle Pražských stavebních předpisů (dále PSP)¹⁴.

ČPP: Čistá podlahová plocha bytu bude vypočítána jako součet čistých podlahových ploch místností dle Metodiky prostorového určení interiéru a exteriéru budov (dále Metodika)¹⁵.

PP: Podlahová plocha ve smyslu Zákona o DPH¹⁶.

PPP: Pronajímatelná podlahová plocha bude vypočítána dle podkladu P16 (s přihlédnutím k Metodice).

DPH: Daň z přidané hodnoty. Definice dle zákona¹⁵.

Přílohy

Příloha č. 1 – Výměry místností

Příloha č. 2 – Zařiditelnost místností mobiliářem

14 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)

15 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.

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