

DOLNÍ POČERNICE – PROJEKT 1“

INVESTIČNÍ AKCE PDS Č. 0045709 (VEŘEJNÁ ZAKÁZKA)

TECHNICKÉ PODKLADY K PŘEDMĚTU VEŘEJNÉ ZAKÁZKY (TPVZ)



Tyto technické podklady k předmětu veřejné zakázky (dále jen „**TPVZ**“) byly zpracovány metodicky v souladu se „Směrnici pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy“ schválené usnesením Rady hl. m. Prahy číslo 1192 ze dne 24. 5. 2021. Struktura zadání odpovídá „Směrnici pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy“, (dále jen „**ZDI**“). Text psaný *kurzívou* obsahuje zvláštní požadavky zadavatele pro tento konkrétní stavební záměr.

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Pražská developerská společnost, p. o.
2021-12
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu „Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy“ včetně příloh je dostupná na:

www.pdspraha.eu

Obsah

1	Předmět a cíle projektu	3
1.1	Obecné cíle návrhu	3
1.2	Předmět a cíle konkrétního projektu	4
2	Obecné požadavky	8
2.1	Efektivita návrhu	8
2.2	Ceny stavebních prací	9
2.3	Provoz a údržba (facility management)	10
2.4	Standard bytů	10
2.5	Prostorové nároky bytů	11
3	Užší požadavky	11
3.1	Lokalita	12
3.2	Dům	15
3.3	Byty	19
3.4	Konstrukce a materiály	21
3.5	Technická infrastruktura a technické zařízení budov	22
3.6	Energetický standard budov	25
3.7	Doprava	27
3.8	Krajinářské řešení, modrozelená infrastruktura (MZI)	31
3.9	zvláštní požadavky na projektovou dokumentaci	33
	Zkratky a termíny používané v dokumentu	34
	Přílohy k technickým podkladům (TPVZ)	35

1 Předmět a cíle projektu

1.1 OBECNÉ CÍLE NÁVRHU

Definované cíle v tomto úvodním odstavci nastavují hodnotový rámec a měly by platit pro veškerou městskou výstavbu, nehledě na její náplň a požadavky Podrobného zadání. Předmětem 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. Prahy¹. 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 CO₂ 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).
Předpokládaná návrhová technická životnost stavby bude v tomto konkrétním případě 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 stály po stránce morální,

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

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 závazek² 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.

1.2 PŘEDMĚT A CÍLE KONKRÉTNÍHO PROJEKTU

Návrh městského polyfunkčního převážně bytového bydlení mezi ulicemi U Konečné a Českobrodská v Dolních Počernicích ve správním obvodu Praha 14.

Zřizovací listinou Pražské developerské společnosti, p. o., schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 17/3 ze dne 21.5.2020, byly této organizaci svěřeny k hospodaření pozemky V Dolních Počernicích za účelem přípravy stavebních akcí města v této oblasti. Soubor městských pozemků je vymezen ze západu ulicí U Konečné a ze severu ulicí Českobrodská. Z jižní a východní strany navazuje na pozemky určené k plnění funkcí lesa, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

Vzhledem k rozloze celého území je plánovaná výstavba rozdělena do dvou etap. První etapa Dolní Počernice – Projekt 1, která je předmětem tohoto zadání, má rozlohu celkem 57 196 m². Druhá etapa Dolní Počernice – Projekt 2 má rozlohu 129 000 m², a i když není předmětem zadání, je zapotřebí na ni koncepčně navázat.

Výstavba

Katastr	Parcela č.	Vlastník/Svěřeno	Výměra dle KN	Výměra Projektu 1
Dolní Počernice	1493/1	HMP/PDS	183 800	54 517
Dolní Počernice	1494/1	HMP/PDS	531	531
Dolní Počernice	1494/2	HMP/PDS	26	26
Dolní Počernice	1494/3	HMP/PDS	685	685
Dolní Počernice	1587/6	HMP/PDS	152	152
Dolní Počernice	1587/1	HMP	1 459	1 285

Čísla parcel, jejich výměry a plochy připadající do lokality Projektu 1. Výstavba na těchto parcelách bude předmětem územního řízení.

*Z urbanistického hlediska se jedná o dva samostatné celky, které budou rozděleny horizontálně pozemní komunikací (dále jen „**Tangenta**“), jež je vymezena v platném územním plánu. Oba celky musí splnit předpoklad na vzájemné budoucí logické propojení – urbanistické, architektonické i technické (příprava infrastruktury).*

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

Tangenta dělicí Projekt 1 a Projekt 2

Katastr	Parcela č.	Vlastník/Svěřeno	Výměra dle KN
Dolní Počernice	1493/1	HMP/PDS	183 800
Dolní Počernice	1587/13	Galstian & Galstian Group s.r.o.	124
Dolní Počernice	1587/12	Galstian & Galstian Group s.r.o.	288
Dolní Počernice	1328/208	Galstian & Galstian Group s.r.o.	319
Dolní Počernice	1328/209	Galstian & Galstian Group s.r.o.	545
Dolní Počernice	1328/24	SVJ	2972
Dolní Počernice	1328/244	SVJ	730
Dolní Počernice	1328/25	Galstian & Galstian Group s.r.o.	12776
Dolní Počernice	1328/12	AUTOSPACE s.r.o.	3392
Dolní Počernice	1326	AUTOSPACE s.r.o.	1926
Dolní Počernice	1613/2	HMP	147
Dolní Počernice	1519/1	Fyzické osoby	6
Dolní Počernice	1329/4	Fyzické osoby	319
Dolní Počernice	1519/17	Fyzické osoby	11
Dolní Počernice	1519/16	Fyzické osoby	9
Dolní Počernice	1613/3	Fyzické osoby	6

Parcely, do nichž Tangenta v úseku U Konečné – Národních hrdinů zasahuje, nejsou součástí lokality projektu a nebudou součástí předmětného územního řízení.

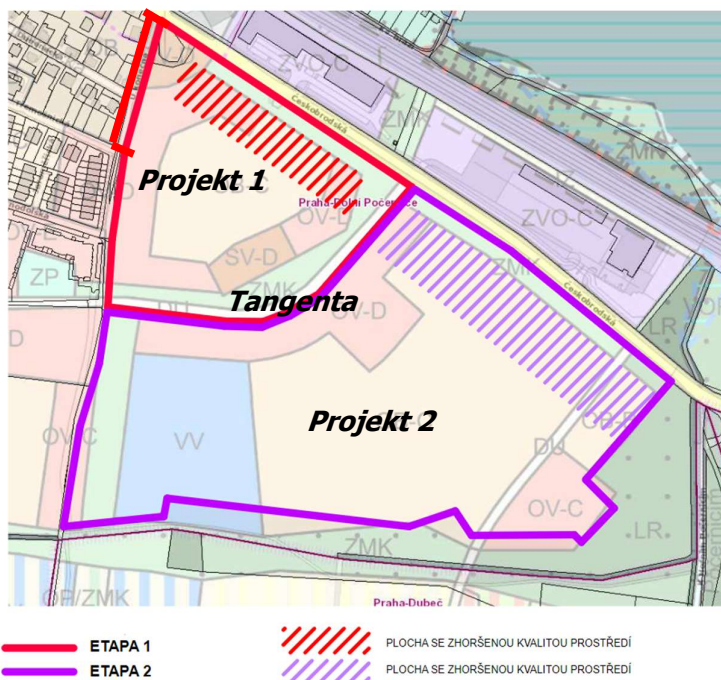


Schéma etap výstavby. Předmětem tohoto Zadáání je oblast **Projekt 1** ohraničená červenou linií.

*Tento stavební záměr se týká konkrétně pozemků č. **1493/1; 1494/1; 1494/2; 1494/3; 1587/6 a 1587/1** v katastrálním území Dolní Počernice. Hlavní město Praha zde plánuje výstavbu přibližně 33 domů, které budou dotvářet územní celek Dolních Počernic. Vznikne tak moderní čtvrť, vlastněná metropolí, poskytující nájemní bydlení pro klíčové městské profese. Navrhovaná uliční síť je v převážné části tvořena obytnou zónou se značnou redukcí odstavných automobilových stání uvnitř ulic. Veřejné prostory kladou důraz na detail povrchových úprav, intimitu prostředí a kvalitní řešení zelenomodré infrastruktury se vzrostlou zelení poskytující účinné ekosystémové služby.*

*V návrhu rozlišujeme 4 typy objektů: Bariérové domy, Polyfunkční dům – dominanta A, Polyfunkční dům – dominanta B a jednotlivé obytné bloky (dále jen „**Obytný soubor**“). Prostranství dělíme obecně na: Veřejná (komunikace a veřejná zeleň), Poloveřejná (parkovací a komunikační plochy vnitrobloků) a Soukromá (zahradky a předzahradky bytových a rodinných domů).*

Bariérové domy mají celkem 2 nadzemní podlaží. Prostor v 1NP slouží jako nebytový s funkcí obchodních zařízení. Jeho předpokládaná a orientačně stanovená světlá výška je cca 6 m. 2NP bude vyhrazeno bytovým jednotkám, kde předpokládáme byty 2+kk (2+1) v minimálním standardu (Standard „M“ dle „ZDI“). Variantně lze ve 2NP v traktu směrem do ulice Českobrodská uvažovat o vymezení nebytových jednotek, které budou propojeny s 1NP privátním vnitřním schodištěm. Tím lze vytvořit provoz, který umožňuje mít k většímu prostoru v přízemí zázemí v patře. Konstrukce domu musí dovolit snadné příčné dělení na jednotlivé nebytové prostory. Základní obchodní jednotka bude mít plochu přibližně 100 m² a tyto moduly bude možné dále slučovat dle zájmu a potřeb nájemců.

Tento typ domů je v návrhu umístěn podél ulice Českobrodská, a mimo jeho hlavní funkci (způsob užívání) slouží současně jako vizuální a akustická bariera. Při zpracování projektové dokumentace je zapotřebí dbát na jejich snadnou dopravní obslužnost a kvalitní optické propojení s potenciálními zákazníky obchodních ploch, kteří budou přijíždět po Českobrodské ulici. Ploché vegetační střechy objektů budou využity pro umístění fotovoltaických panelů (případně dalších technologií, budou-li vyžadovány). V pásu Bariérových domů bude v ideálním případě umístěn i centrální zdroj tepla pro tuto etapu výstavby. Podrobně viz. kapitola 3.5.

Polyfunkční dům – dominanta A je nárožní budova (přímo sevřená ulicemi U Konečné a Českobrodská), která má plnit funkci lokální dominanty, jež uvítá návštěvníka/obyvatele areálu a rovněž bude sloužit jako orientační bod v území.

V návrhu této stavby předpokládáme 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V 1 PP je vhodné navrhnout parkovací stání a potřebné technické a provozní zázemí. 1NP a 2NP budou obsahovat obchodní zařízení, nerušící služby a zařízení veřejného stravování (obecně pronajímatelné jednotky), ambulantní zdravotnická zařízení (pronajímatelné ordinace) a mimoškolní zařízení pro děti a mládež (klubovnu) se standardním hygienickým zázemím a

čajovými kuchyňkami. Přesný seznam těchto jednotek bude řešen dle požadavků Městské části. Zbylá podlaží jsou čistě obytná.

Do tohoto objektu je možné umístit bezbariérové byty do vyšších nadzemních podlaží. S ohledem na umístění bezbariérových bytů je zároveň třeba splnit veškeré normové požadavky.

Požadované je propojení garážových stání v suterénu tohoto objektu s garážemi v suterénu bariérových domů. S je tím spojena větší variabilita při hledání optimálního vjezdu a výjezdu z tohoto podzemního podlaží. Pojetí budovy a okolního veřejného prostoru by mělo odpovídat lokalitě, která je hlavním propojujícím bodem s přirozeným centrem Dolních Počernic a nachází se v blízkosti zastávek MHD.

Polyfunkční dům – dominanta B, podobně jako dominanta A, kombinuje nebytové a bytové jednotky. Objekt předpokládá celkem pět nadzemních a jedno podzemní podlaží. Do 1 PP je vhodné umístit parkovací stání a potřebné technické a provozní zázemí, v 1 NP a 2 NP obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování a nerušící služby se zázemím a v 3-5 NP bytové jednotky. V tomto případě je taktéž možnost umístění bezbariérových bytů do vyšších pater za předpokladu splnění požadovaných norem.

Polyfunkční dům – dominanta B je v návrhu umístěn v jižní části. Tvar budovy musí reagovat na několik typů veřejného prostoru v nejbližším okolí. Na východě budova sousedí s parkem, západní fasády jsou obráceny do malého náměstíčka, které utváří lokální centrum této první ucelené stavební etapy (Dolní Počernice – Projekt 1). Jižní část budovy dominuje důležitému jižnímu vstupu a vjezdu do území. Proto bude opět kladen vyšší důraz na vzhled budovy a její kvalitu provedení. Význam tohoto napojení vzroste po dobudování základní školy, jejíž výstavbu navrhujeme v rámci Projektu 2. Vybudováním této části dojde k propojení s rekreační lesní zónou oddělující území městské výstavby od plánované Zóny malého a středního podnikání Dubeč.

Obytný soubor je tvořen typově různými bytovými domy (případně rodinnými domy), jejichž objemové parametry musí respektovat a optimálně využít všechny kapacity stávajícího územního plánu.

V parteru všech domů požadujeme možnost budoucího umístění nebytové/retailové jednotky pro využití typu: obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování nebo nerušící služby místního významu namísto bytových jednotek (bez ohledu na fázi projektu). To v praxi znamená, že tyto jednotky budeme projektovat jako bytové s možností úpravy na nebytové.

Všude v parteru proto požadujeme světlou výšku min. 3 m. Zároveň je třeba zvolit vhodný konstrukční systém, který nám umožní relativně snadno zaměnit standardní okna s parapetem za výkladce.

Jednotlivé domy mají vždy maximálně 3 nadzemní podlaží a jejich funkcí je bydlení s výjimkou vybraných nebytových jednotek v přízemí, kde se předpokládá kombinace obchodních zařízení do celkové plochy 2000 m², zařízení veřejného stravování a nerušících služeb místního významu. Jednotlivé obytné skupiny jsou situovány tak, aby vytvářely soukromé či

polosoukromé vnitrobloky, do kterých následně umístíme odstavná parkovací stání (vždy pro daný blok), místa pro hospodaření s odpady, nástupní plochy IZS a další. Pouze nezbytná návštěvnická stání a stání pro účely zásobování nebytových prostor budou umístována do ulice. Parkovací stání budou primárně řešena na povrchu, tzn. žádný z těchto obytných objektů nebude mít podzemní podlaží. Společné prostory, jako jsou například kočárkárny, sklepní kóje, prostory pro odstav jízdních kol apod., budou primárně umístěny vždy v 1 NP jedné vybrané budovy a budou sloužit společně pro celý blok. Podobné prostory mohou být umístěny i v samostatném objektu v rámci vnitrobloku (ne však na úkor HPP bytů). Tyto prostory musí být pro uživatele přístupné ze samostatného vchodu.

Všechny typy objektů budou navrženy s maximální efektivitou a využitím nejvyšší možné hrubé podlažní plochy dle platného územního plánu. Zároveň budou tyto navrženy s ohledem na hospodárnost a vstupní a provozní náklady.

Čtvrť má splňovat veškeré požadavky pro udržitelný rozvoj a poskytovat příjemné a zdravé bydlení pro její obyvatele. Důležitá je podpora vzniku sociálních vazeb. Proto je zde třeba vytvořit škálu k tomu přispívajících veřejných prostorů. Počínaje jedním větším a jedním menším náměstíčkem, přes pobytové ulice až po intimnější prostředí vnitrobloků, které si ovšem zachovávají dobrou pěší prostupnost. Do náměstí a atraktivních uličních lokalit situujeme nebytové/retailové jednotky, které nejsou soustředěny záměrně na jedno místo, ale jsou rozprostřeny po celém území. Veřejné prostory jsou doplněny stromy se zapěstovanými korunami s posezením pod nimi, a trvalkové záhony, které budou podporovat městský život, setkávání lidí a dotvářet příjemný charakter celé lokality. Řešené území je doplněno velkým množstvím doprovodné zeleně tak, aby splnilo veškeré požadavky vyplývající z územního plánu. V jihovýchodní části, v souladu s územním plánem, plánujeme vytvořit malý veřejný park s dětským hřištěm.

2 Obecné požadavky

2.1 EFEKTIVITA NÁVRHU

Investor spatřuje efektivitu návrhu především:

- v maximálním využití potenciálu řešeného území;

Masterplan, jenž slouží jako podklad pro toto Zadáání, navrhuje umístění jednotlivých objektů v souladu s platným územním plánem. Neprobíhá zde žádná změna ÚP a zároveň ani s myšlenkou na podání jeho změny PDS dále nepracuje.

Území se dle platného územního plánu skládá z několika funkčních ploch s různým funkčním využitím a odpovídajícími koeficienty KPP a KZ: SV-D, OV-D, OB-C, DU a ZMK. Využitelnost těchto ploch je třeba důkladně prověřit a dosáhnout zisku maxima hrubých

podlažních ploch. Obecně je toto území z hlediska územního plánu velice řídké zastavitelné, proto je předpoklad a cíl maximální využitelnosti zásadní.

- 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;

Předpokládáme, že podzemní podlaží bude řešeno pouze v rámci Polyfunkčního domu – dominanta A v propojení s bariérovými domy, a v Polyfunkčním domě – dominanta B.

- v hospodárném využití stavebních materiálů, navržených technických řešení a technologií.

Obecně platí snaha o minimalizování veškerých vstupních a provozních nákladů na jednotlivé budovy. Vzhledem k tomu, že se bude jednat o nájemní bydlení, je nezbytné minimalizovat náročnost obsluhy domu a servisu instalovaných technických zařízení. Naší snahou proto bude v rámci možností rozsah těchto technologií (rekuperace, chlazení, ...) minimalizovat. Požadavky a parametry pro hodnocení energetické náročnosti budov (NZEB II) jsou blíže specifikovány v dokumentu Studie energetického řešení výstavby Dolní Počernice – podklad pro přípravu zadání projektové dokumentace k územnímu řízení výstavbového projektu HMP zpracovaném pro toto zadání poradenskou organizací Univerzitní centrum energeticky efektivních budov ČVUT v Praze (Příloha TPVZ č. 1.6) a v Design manuálu (Příloha TPVZ č. 1.7).

2.2 CENY STAVEBNÍCH PRACÍ

Projektové řešení bude reflektovat předpokládanou cenu stavebních prací ve výši určené zadavatelem v 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. Cena stavebních prací je počítána jako průměrný agregovaný náklad na 1 m² podlahové plochy bytů a nebytových prostorů.

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

Orientační cena stavebních prací stanovená expertním odhadem PDS pro předpokládanou ČPP: 19823 m² je 54 000,-Kč bez DPH / m². Přičemž „orientační cenou“ se rozumí cena dosažitelná v 2. kvartálu roku 2022 u výstavbového projektu zadávaného formou „Design-Build“ zevrubně popsanou ve Smlouvě o dílo, která je přílohou č. 7 Zadávací dokumentace, včetně ve smlouvě uvedených garancí.

Orientační cena dalších stavebních prací jako jsou dopravní a technická infrastruktura, terénní úpravy, zeleň, vodní prvky a další náklady je stanovena expertním odhadem PDS pro předpokládanou ČPP 19823 m² na 12 000,- Kč bez 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 nároků³. 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 byt⁴. 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 č. 01:

STANDARD	ZASTOUPENÍ STANDARDU	VELIKOST BYTŮ	ZASTOUPENÍ VELIKOSTI
M	20 %	1+kk	0 %
		2+kk	50 %
		3+kk	50 %
		4+kk	0 %
B	14 %	1+kk	0 %
		2+kk	50 %
		3+kk	50 %
		4+kk	0 %
S	66 %	1+kk, 1+1	10 %
		2+kk, 2+1	30 %
		3+kk, 3+1	40 %
		4+kk, 4+1	20 %

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

tab. 01 - Požadavky Zadavatele na přibližné proporce výsledného bytového mixu v této etapě

Předpokládaný (navrhovaný) mix bytů dle zpracovaného Masterplanu je přiložen v tabulce (Příloha TPVZ č. 1.9)

2.5 PROSTOROVÉ NÁROKY BYTŮ

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

POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ	M	B	S
	min - max. m ² ČPP	min - max. m ² ČPP	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

tab. 02

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

U dispozic bytů s počtem denních obytných místností větším než 4, bude minimální plocha bytu přiměřeně navýšena dle tabulky v příloze ZDI č. 1. Žádný byt nesmí mít podlahovou plochu (PP) větší než 120 m².

Důležitým požadavkem na tento projekt je maximalizace celkového počtu bytových jednotek, proto je obecnou snahou snížit velikost ČPP jednotlivých bytů vždy na spodní hranici daného rozpětí uvedeného v tabulce 02 ZDI.

V rámci přípravného projektového Workshopu bylo navrženo orientačně 289 bytů. Jejich celkový konečný počet ovšem závisí na konečném rozsahu nebytových ploch, a právě na počtu a velikosti větších kategorií. Celkový konečný počet bytových jednotek, ze kterých se budou počítat kapacity projektu, by se měl pohybovat kolem (v ideálním případě nad) tří set. Tomu musí odpovídat i výsledná dopravní a technická infrastruktura.

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 plán⁵, Pražské stavební předpisy v aktuálním znění⁶ (dále PSP) včetně jimi citovaných norem, vyhlášku o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb⁷, Manuál tvorby veřejných prostranství⁸ 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.

V celém Projektu 1 je aktuálně uvažováno s přibližně 35 byty tohoto typu. K těmto bytům musí zároveň připadat i odpovídající počet vyhrazených automobilových stání v objektu (v případě polyfunkčních domů) nebo na terénu. S ohledem na umístění bezbariérových bytů je třeba dodržet veškeré požadované technické požadavky na společné prostory a přístupové komunikace.

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.

V současné době se pozemky využívají jako zemědělská půda. Řešená oblast svou západní částí přímo navazuje na zastavěnou jižní část Dolních Počernic. Severozápadní hrana řešeného území se táhne podél ulice Českobrodská na jejíž opačné straně se nachází lineární zástavba komerčních objektů. Jihozápadní a jižní část lokality je ohraničena plánovanou Tangentou propojující ulice Národních hrdinů a Českobrodská, za kterou posléze naváže městská výstavba, kterou označujeme jako „Dolní Počernice – Projekt 2; investiční akce PDS 45900“.

Základním podkladem pro Zpracovatele dokumentace pro územní řízení je Masterplan

- 5 Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999 je platný se všemi pořízenými změnami ÚP SÚ hl. m. Prahy
- 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)

(TPVZ č. 1.4 a 1.8), který reflektuje základní požadavky na hlavní dopravní a pěší vazby s širším okolím, orientační objemové parametry zástavby, limity a hodnoty lokality.

Současnou hlavní dopravní tepnou zajišťující dopravní obsluhu je ulice Českobrodská. Západní hranici území tvoří ulice U Konečné, kterou zde zároveň končí stávající rezidenční zástavba obce. Pro obsluhu nově navržené čtvrti bude zásadní vybudování Tangenty propojující ulice Českobrodská a Národních Hrdinů. Toto propojení vychází z platného územního plánu.

Součástí zadání je technické vyřešení této Tangenty v celém úseku Českobrodská – Národních Hrdinů. Úsek ke křížení Tangenty s ulicí Národních hrdinů je z hlediska majetkoprávních vztahů komplikovaný, proto bude snaha projednat záměr bez tohoto připojení, případně s podmínkou jeho budoucí realizace. Součástí povolovacího procesu v rámci územního řízení bude pouze úsek mezi ulicemi Českobrodská – U Konečné. Úsek U Konečné – Národních hrdinů bude vyřešen pouze technicky a nebude součástí povolovacího procesu v rámci územního řízení.

Stávající konečná autobusů MHD na pozemcích č. 1494/1, 1494/2 a 1494/3 bude v rámci tohoto projektu přesunuta do dočasné polohy na okraj území Projektu 2. Její orientační možné umístění je vyznačeno v Masterplanu (Přílohy TPVZ č. 1.4.3 a 1.8). Zpracovatel musí, stejně tak jako ostatní teze zadávací koncepce, prověřit a projednat její umístění s příslušnými dotčenými orgány statní správy. Její definitivní poloha bude ukotvena až v rámci finálního řešení území Projektu 2. Podle předběžných jednání v této věci s Dopravním podnikem hl. m. Prahy, ROPID a IPR se předpokládá umístění konečné zastávky poblíž ulice Českobrodská, která má i nadále zůstat hlavní dopravní trasou s množstvím autobusových linek. Pokud bude do území Projektu 1 a Projektu 2 zavedena autobusová linka, bude to pravděpodobně pouze jedna linka s větším časovým intervalem.

Severní část řešeného území při křižovatce ulic Českobrodská – U konečné je hlavním místem pěšího propojení s přirozeným centrem Dolních Počernic, které je dostupné ulicí Národních hrdinů a leží severním směrem za železniční tratí.

Při návrhu zástavby je nezbytné přihlížet i k plánovanému rozvoji lokality, které bude následně probíhat v rámci Projektu 2. Významným požadavkem je výstavba základní školy v rámci funkční plochy VV v ploše pozemků 1493/1 a 1493/2 (zadání pro tuto školu je v přípravě). Ve zbytku území Projektu 2 předpokládáme obdobný charakter zástavby (Příloha TPVZ č. 1.14). Lokalita Projektu 2 není předmětem tohoto výběrového řízení.

Se stavebním rozvojem oblasti je třeba počítat i na soukromých, dosud nezastavěných, pozemcích ležících západním, jižním a jihovýchodním směrem od plánované školy.

Jižně je v platném územním plánu vyznačena územní rezerva, ve které probíhá projednání změny územního plánu pro záměr „Zóna malého a středního podnikání Dubeč“. Lesní pozemek oddělující území Projektu 2 od plánované Zóny malého a středního podnikání představuje důležitou lokální rekreační plochu. Severojižním směrem vede přes řešené území cyklotrasa zakotvená v územním plánu. Severně pokračuje po hrázi Počernického rybníka a na opačné straně (v jihozápadním cípu území) se rozdvouje na směr k Dubči a na obchvat jižní části Dolních Počernic.

Zastavěnou plochu a objemy jednotlivých objektů je třeba navrhnout tak, abychom využili co nejvíce dosažitelné hrubé podlažní plochy při dodržení všech ostatních limitů lokality a platného územního plánu.

URBANISMUS A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Základní podmínky pro umístění a dimenzování objemu zástavby vychází ze společného Poradního projektového Workshopu ke stavebnímu záměru „Dolní Počernice – Projekt 1“, kterého se zúčastnila architektonická studia ARCHUM architekti s.r.o., CAMA Architekti s.r.o., PATA & FRYDECKÝ ARCHITEKTI s.r.o. a CtrlA.

V přílohách (Přílohy TPVZ č. 1.10–1.13) jsou přiloženy finální výstupy z tohoto Workshopu, jehož smyslem byla konzultace a spolupráce při formulaci tohoto zadání. Výsledky této přípravné fáze byly PDS, p.o. předběžně projednány s:

- 1) Odbor územního rozvoje MHMP (UZR),*
- 2) MHMP; Odbor dopravy,*
- 3) IPR; Doprava*
- 4) MČ Praha 14; odbor výstavby*
- 5) MČ Praha 14; odbor dopravy*
- 6) MČ Dolní Počernice; Rada MČ, Zastupitelstvo MČ, veřejné představení záměru*
- 7) MHMP - doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, 1. náměstek primátora – Oblast územního rozvoje*
- 8) MHMP – radní Mgr. Adam Zábranský – Oblast bydlení*

Zhotovitel bude při zpracování projektové dokumentace pro územní rozhodnutí vycházet z Masterplanu, který je výsledkem výše uvedeného projektového Workshopu. Dílčí úpravy koncepce uliční sítě jsou možné, pokud to budou vyžadovat legislativní požadavky nebo jiné skutečnosti zjištěné během projektové přípravy. Na všech změnách musí být učiněna dohoda se Zadavatelem a v souladu s postupem stanoveným ve smlouvě o dílo.

Objekty zakreslené do Masterplanu vychází z typologie domů, kterou zkoumaly čtyři výše uvedené týmy v rámci Workshopu (Každý tým řešil jeden ze čtyř hlavních bloků). Přesná poloha domu v rámci bloku, objemy budov a dispozice bytů považujeme pouze za orientační. Smyslem jejich předběžného návrhu bylo ukázat Zpracovateli představu Zadavatele o:

- 1) charakteru a působení zástavby (celková atmosféra);*
- 2) orientačním rozsahu potřebné různorodosti a variability použitých řešení (škála přístupu od tradičněji chápaného bytového domu se standardními dispozicemi přes intimnější seskupení domků s podporou komunitní funkce a tomu odpovídajícími dispozicemi, k vilodomům s mezonetovými byty);*
- 3) způsobu využití kapacit stávajícího územního plánu za situace, kdy byl tento plán pořízen pro jinou konfiguraci zástavby;*

- 4) *charakteru dopravní obsluhy, parkování a hierarchizaci veřejných, polosoukromých a soukromých prostorů;*
- 5) *energetické koncepci souboru;*
- 6) *koncepci bariérových domů a dominantních objektů*
- 7) *koncepci optimalizace bytového mixu*
- 8) *koncepci rozmístění nebytových prostor*

Zadavatel požaduje, aby veškeré objekty, navržené v rámci tohoto stupně projektové dokumentace, byly navrženy pouze v rozsahu nezbytném pro získání územního rozhodnutí. Stavební detaily, design fasád a finální povrchové úpravy, budou řešeny ve vyšším projektovém stupni.

V platnosti zůstávají všechny obecné požadavky směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy.

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 prostupnost území, včetně sekundárních propojení (např. skrze vnitrobloky, sdílené zahrady, hřiště apod.).

Stavba bude reagovat na přírodní podmínky v území. Budou pečlivě vyhodnoceny a do návrhu reflektovány vlivy převládajícího směru větru a orientace ke světovým 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

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.

Soubor naváže na zástavbu jižního okraje obce, která je tvořena starší různorodou zástavbou individuálních rodinných domů, níže pak řadovými a bytovými domy odlišného měřítka z nedávného období.

Nová městská výstavba nesmí působit monotónně a je třeba se vyhnout strojovému opakování množství stejných prvků. Architektura jednotlivých domů (zejména těch čistě bytových) by měla navodit příjemnou intimitu a bezpečnost, ale zároveň podpořit možnosti budování sociálních vazeb mezi obyvateli. V architektuře domů se také jistě odrazí požadavky zadavatele na hospodaření s energiemi, které jsou zevrubně popsány v dalších kapitolách a přílohách TPVZ.

Zadavatel nechal zpracovat pro tento projekt Design manuál, který bude pro Zhotovitele závazným podkladem pro navrhování (Příloha TPVZ č. 1.7).

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.

Zevrubně bude řešen ve vyšším stupni projektové dokumentace.

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.

Zevrubně bude řešeno ve vyšším stupni projektové dokumentace.

PROVOZY V SUTERÉNU

V případě bytových domů Obytného souboru nepředpokládáme žádné provozy v suterénu. Suterén bude řešen pouze v případě polyfunkčních objektů (Dominanta A/B) a pod částí zástavby bariérových domů.

Prostor v suterénu bude využit výhradně pro parkovací stání a doplňkově jako prostor pro umístění sklepních kójí případně technických místností, kočárkárny a dalších.

V těchto konkrétních domech uvažujeme pouze s jedním podzemním podlažím, které považujeme za optimální a ekonomicky smysluplné řešení.

Zadavatel požaduje, pokud to bude možné, minimalizovat počty stání ve vnitroblocích a přilehlých ulicích Obytného souboru tak, aby zde byla pouze stání odpovídající počtu bytových jednotek. Zbylá stání vycházející z výpočtu dle PSP (zóna 07–120 %) budou umístěna v podzemních garážích v docházkové vzdálenosti.

OBYTNÝ SOUBOR - OBCHODNÍ PLOCHY V PŘÍZEMÍ, ZÁSOBOVÁNÍ OBJEKTU

Ve všech objektech požadujeme možnost umístění nebytových jednotek v přízemí. Jejich využití není v tuto chvíli závazně specifikované, předpokládáme však, že se bude jednat o malá gastronomická zařízení, maloobchodní prodej, nerušící výroba a služby, atp.

Rozmístění jednotek v rámci Obytného souboru bude vycházet z předpokladu hlavních pěších tras a na nich ležících atraktivních lokalitách. Na druhé straně je zde požadavek HMP, aby v obytném souboru bylo navrženo maximum bytových jednotek. Lze tedy předpokládat, že nebytové jednotky budou pouze na několika hlavních nárožích. Všechny bytové domy v Obytném souboru budou mít jednotnou světlou výšku v přízemí 3 m, aby v nich mohly být tyto jednotky v průběhu rozvoje čtvrti kdykoliv umístěny.

Zásobování jednotek bude řešeno tzv. z ulice. Pro tyto účely nebude přímo vymezený prostor ve vnitrobloku nebo mezi domy, který by zásobování těchto retailových jednotek zajišťoval.

NEBYTOVÉ PROSTORY V 1 A 2 NP POLYFUNKČNÍCH DOMŮ, ZÁSOBOVÁNÍ

Nebytové prostory v Polyfunkčních domech mají sloužit především potřebám městské části Dolní Počernice. Protože v současné době není k dispozici konkrétní seznam a výměry požadovaných služeb, je zde třeba navrhnout univerzální nebytové prostory typu Shell & Core pro využití typu mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zařízení veřejného stravování s možností adekvátního sociálního zázemí a čajových kuchyní, nerušící služby a obchodní zařízení. Důležité je, aby v těchto dvou podlažích mohlo být umístěno i zdravotnické zařízení skládající se z ambulancí několika odborných lékařů. Tyto požadavky je zapotřebí reflektovat, mimo jiné, zejména v návrhu společných komunikací a koncepci a kapacitách TZB.

BYTOVÁ PODLAŽÍ VE 2 (3) – 5 NP POLYFUNKČNÍCH DOMŮ

V těchto podlažích budou navrženy nájemní městské byty. Podrobně jsou bytové jednotky řešeny v následující kapitole. Zde pouze uvádíme, že bytová patra měla mít samostatný vstup, aby nedocházelo k mísení s provozem nebytových jednotek.

V případě Polyfunkčního domu A počítáme s nebytovými provozy v 1 a 2 NP a s byty ve 3-5 NP. V případě Polyfunkčního domu B budou nebytové prostory v 1 NP a byty ve 2–5 NP.

U těchto objektů bude zároveň třeba promyslet umístění výtahové šachty s ohledem na rozdělení provozu.

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.

Vzhledem k tomu, že se bude jednat o trvale nájemní bydlení ve vlastnictví HMP je možné vnímat každý z bloků jako jeden horizontální bytový dům. Společné prostory typu kočárkárny, kolárny, technická místnost apod. proto požadujeme sdružit do přízemí jedné z budov (v tomto případě je nezbytně nutné zajistit přístup do těchto prostor samostatným vstupem z ulice), nebo navrhnout vhodný objekt ve vnitrobloku. Případně zvážit kombinaci obou těchto variant. V případě solitérního objektu ve vnitrobloku (např. kombinace místa pro popelnice a stání pro jízdní kola apod.) je však třeba neustále dbát na splnění koeficientu zeleně (KZ) a pečlivě zvážit využití hrubých podlažních ploch (HPP).

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, oteřuvzdornost 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. Umístění schodiště a výtahu bude řešeno prostorově efektivně, například sdružením v rámci vertikálního komunikačního jádra.

Prostorově efektivní řešení schodišť platí jak pro vnitřní, tak i vnější (venkovní) schodiště. Schodiště navrhovat prioritně tak, aby se jejich plocha nezapočítávala do HPP. Efektivita vnitřních schodišť v souvislosti s výtahovou šachtou bude řešena pouze v rámci polyfunkčních domů.

Při navrhování domovních komunikací je třeba dbát na hledání kompromisu mezi komfortem a maximalizací (efektivitou) ČPP. Komunikace v rámci technických možností snížit na normové minimum (snaha maximalizovat ČPP), avšak s ohledem na dodržení příjemného pocitu – prostor nesmí působit nekomfortně, stísněně a tmavě.

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.

Rozměry výtahové šachty a vnitřní rozměry kabiny je třeba navrhovat s ohledem na bezbariérový přístup do bytů, pro jejichž umístění je v Polyfunkčních domech dobrá příležitost.

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 k Směrnici pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy“. Místnosti budou prokazatelně zařiditelné nábytkem s běžně užívanými rozměry, podrobnější požadavky na zařaditelnost bytů jsou uvedeny v příloze č.2 Směrnice. Při návrhu místností je možné přihlídnout k ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů.

Dispoziční skladby bytů budou odpovídat tabulce č. 03:

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

Legenda: X – povinné, (X) - volitelné

tab.03

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.

Předsín / 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.

Venkovní prostory bytu nejsou, jak je uvedeno v tabulce č.3, striktně požadovány. Obecně je zapotřebí minimalizovat rozsah lodžii nebo pochozích teras. Balkony orientovat s rozmyslem tak, aby měly skutečný přínos a byly využitelné zároveň pro stínění letního slunce (viz. Studie energetického řešení – Příloha TPVZ č. 1.6). Návrh privátních předzahrádek musí mít promyšlenou formu odpovídající svou orientací, tvarem a velikostí kategorii bytů ke kterým náleží.

Další požadavky:

- V bezbariérových bytech bude kladen důraz na komplexní užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně uspořádání kuchyňské linky 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.

Pro účely dokumentace pro územní řízení je nezbytné pořízení inženýrsko-geologického a hydrogeologického průzkumu, zejména z důvodu předpokládaného způsobu zakládání objektů a komunikací, odtokových poměrů a vsakování dešťových vod. V rámci jednotlivých bloků je zároveň třeba nakládání s těmito vodami vyřešit.

Inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum nebude v nabídkové ceně Zhotovitele. Odborného dodavatele průzkumu si vybere Zadavatel. Zhotovitel však má povinnost zajistit veškeré nutné podklady a koordinaci při zadání, provádění a vyhodnocení průzkumu. Při provádění průzkumu bude Dodavatel ze strany Zadavatele poskytnuta maximální možná součinnost.

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 minimální normové požadavky na vzduchovou neprůzvučnost⁹. Důraz bude kladen na cenu konstrukce vzhledem k výšce stavby. V případě použití cihelných bloků bude brán ohled na modulová omezení.

Zvýšený důraz na akustickou neprůzvučnost bude kladen v místě kontaktu nebytových a bytových jednotek tak, aby jejich provoz neomezoval bytové nájemníky. Tuto neprůzvučnost je třeba řešit jak v případě mezibytových příček, tak i stropních konstrukcí.

Jak již bylo uvedeno v kapitole 3.2 Dům, všechny prostory v přízemí Obytného souboru mají světlou výšku 3 m a musí umožnit změnu užívání z bytu na nebytový prostor. Proto je zapotřebí zohlednit výše popsané akustické požadavky u všech objektů. Zároveň je třeba zohlednit závěry (návrhy skladby konstrukcí) z energetického řešení, které zpracovalo Univerzitní centrum energeticky efektivních budov viz Příloha TPVZ č. 1.6. Při volbě užitých materiálů je třeba přihlížet nejen k jejich tepelněizolačním, akumulačním a technickým parametrům, ale i k jejich možnému využití v cirkulární ekonomice a zohlednit míru jejich „uhlíkové stopy“.

Světlé výšky:

V přízemí Obytného souboru požadujeme světlou výšku min. 3 m. Světlá výška přízemí Polyfunkčních objektů bude min. 4 m.

Požadavky na dodržení závazných norem ve všech případech setrvávají. V odůvodněných případech může být světlá výška 1 NP volena s ohledem na jeho využití a okolní zástavbu. V

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

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 zaříditelné nábytkem uvedeným v příloze č. 2 Směrnice ZDI.

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 ZDI č. 2. Kolize dveří nad 45° jsou vyloučeny.

Je třeba dbát na směr otvírek oken a dveří, aby nebyly v kolizi s nábytkem. V případě obchodních/nebytových jednotek v přízemí je třeba uvažovat s možností výměny standardního okna s parapetem nebo dveří za výkladce, což má vliv především na zvolení vhodného konstrukčního systému obvodových stěn.

Použité materiály:

Při výběru použitých materiálů bude kladen důraz na používání výrobků zdravotně nezávadných a šetrných k životnímu prostředí v souladu s Nařízením EP a Rady č.305/2011¹⁰, 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 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ BUDOV

TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ BUDOV

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

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

technologii UT+CH, úpravy TUV a VZT. Bude počítáno s prostory pro rozvaděč NN, datové rozvaděče a technologii zabezpečení. 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;
Předpokládáme napojení z veřejného řadu. Zadavatel počítá s nutností přeložení trasy vodovodního řadu DN ~600 v severním cípu řešeného území.
- nakládání s dešťovou vodou – bude upřednostňována 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;
V rámci Obytného souboru počítáme s nutností návrhu značné části vegetačních, solárních nebo biosolárních střeš (z důvodu požadavků NZEB II). Jejich rozsah nelze zcela přesně navrhnout a posoudit bez komplexního enviromentálního posouzení celé čtvrti do kterého je zapotřebí dosadit energetický koncept opírající se o orientace ke světovým stranám, směry převládajícího proudění vzduchu, rozsah dalších zařízení pro získávání obnovitelné energie a zhodnocení ekosystémových služeb navržené zelenomodré infrastruktury. Podrobněji viz. kapitola 3.6 Energetický standard budov.
- 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 *splašková*;
Předpokládáme standardní napojení splaškové kanalizace na veřejný řad.
- vytápění / chlazení; TUV – preferováno bude využití dálkového vytápění.
Předpokládáme, že celé území Projektu 1, respektive všechny objekty v něm, budou obslouženy jedním centrálním zdrojem tepla umístěným v rámci linie Bariérových objektů. Jako povinný zdroj obnovitelné energie budou použity střešní fotovoltaické panely, jejichž umístění preferujeme na střeše bariérových domů. Předpokládané komplexní řešení popisující parametry kotelny a koncept jejího obchodního modelu, přípravy teplé užitkové vody, vytápění, rekuperace, zapojení obnovitelného zdroje energie a zevrubné požadavky na obvodové konstrukce budov je Přílohou TPVZ č. 1.6 (viz. též odstavec 3.6 Energetický standard budov).

V případě, že toto řešení nebude možné, zpracuje Zhotovitel kompletně jiný vhodný a Zadavatelem odsouhlasený systém dodávky elektrické energie, vytápění, rekuperace a chlazení vybraných provozů, a přípravy teplé užitkové vody se zapojením obnovitelného zdroje energie do celého systému.

- Bude zvážena vhodnost použití obnovitelných zdrojů energie, zejména s ohledem na ekonomickou návratnost stavby a minimální zákonné požadavky. Návrh bude předcházet výrazným tepelným ziskům vhodnou orientací a pasivními systémy (venkovní stínění přednostně pevné). V bytových jednotkách se neuvažuje s aktivním chlazením.

Vnitřní klima v jednotlivých provozech i bytových jednotkách bude navrženo dle normových požadavků platných v ČR. V případě standardních nájemních domů HMP se dle Směrnice neuvažuje s aktivním chlazením v bytových jednotkách.

Budova musí splnit požadavky na výstavbu tzv. NZEB II (Nearly zero-energy buildings II.) vycházející ze směrnice Evropského parlamentu a rady 2010/31/EU o energetické náročnosti budov ve znění pozdějších předpisů.

V případě polyfunkčního domu, kde umístíme dvě kancelářská patra a obchodní parter, počítáme s tím, že pro tyto provozování bude zvolen adekvátní systém kombinací VZT, vytápění, chlazení a rekuperace.

Požadujeme, aby při návrhu byly v maximální míře zohledněny jednotlivé orientace objektů ke světovým stranám. Tedy aby byly adekvátně využity tepelné zisky z jižní fasády při současném efektivním stínění v letních měsících. Upřednostňujeme jednoduchou efektivní formu slunečních clon před technicky náročným řešením vyžadujícím sofistikovanou údržbu. Pokud to bude v daném objemu účelné, upřednostňujeme využití akumulčních schopností a tepelné setrvačnosti vnitřních a obvodových konstrukcí pro regulaci vnitřního klimatu.

Obecně však platí snaha minimalizovat nároky na TZB. Tedy v případě, že nebude vyžadováno platnou legislativou (a na základě konkrétních průzkumů a studií), nebudou tyto jednotlivé prvky TZB realizovány.

- zásobování plynem – pro potřebu bytů (lokální vytápění, kuchyně) nebude podporováno;

Podrobně viz Příloha TPVZ č. 1.6

- větrání – bude prověřeno efektivní využití větracích systémů s rekuperací;

Podrobně viz Příloha TPVZ č. 1.6

- zásobování elektrickou energií – pokud to bude ekonomicky efektivní, může být řešení doplněno o využití fotovoltaiky;

Podrobně viz Příloha TPVZ č. 1.6

- slaboproudé a datové rozvody;
- požárně bezpečnostní zařízení.

PÁTEŘNÍ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Sítě technické infrastruktury obklopují řešené území ze severní a západní strany, konkrétně podél ulice Českobrodská a U Konečné. V ulicích Českobrodská a U Konečné jsou vedeny hlavní trasy sítí technické infrastruktury vodovodu, kanalizace splaškové a dešťové, plynovodu, silnoproudu a slaboproudu. Na severní straně, podél ulice Českobrodská, do řešené oblasti zasahuje zejména trasa vodovodu a slaboproudého podzemního vedení. Zadavatel počítá s nutností přeložení trasy vodovodního řádu DN ~600 v severním cípu řešeného území.

V návaznosti na nově navrženou strukturu území bude nutné zbudovat nové trasy všech potřebných inženýrských sítí v včetně přípojek k jednotlivým objektům. Nové sítě technické infrastruktury budou umístovány na základě několika principů. Sítě budou v řešeném území ukládány v rámci uličních prostranství v souladu s příslušnými technickými normami tak, aby byl minimalizován zásah do veřejného prostranství provozováním vedení a zejména jeho případnou rekonstrukcí. Trasy technické infrastruktury budou vedeny v uličních prostranstvích, pokud možno rovnoběžně s hranou komunikace nebo s uliční čarou. Křížení jednotlivých vedení navzájem a tras inženýrských sítí s komunikacemi budou v maximální možné míře navrhována jako kolmá. U širších uličních prostranství budou minimalizovány diagonální trasy vedení technické infrastruktury. Trasy technické infrastruktury budou respektovat vymezené koridory (včetně jejich ochranných pásem) pro výsadbu stromořadí.

3.6 ENERGETICKÝ STANDARD BUDOV

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 zákona¹¹ a příslušné vyhlášky¹².

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

Analýzu problematiky a variantní řešení energetického konceptu pro Projekt 1 zpracovalo pro Zadavatele Univerzitní centrum energeticky efektivních budov ČVUT (Příloha TPVZ č. 1.6.).

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

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

Práce na tomto dokumentu probíhaly před vznikem aktuální, velmi nestabilní, situace na trhu s energiemi, a proto bude nezbytné provést revizi návrhu centrálního zdroje tepla.

Zadavatel požaduje v energetické koncepci této etapy dodržet následující parametry:

- 1) Navrhnout jeden centrální zdroj vytápění pro Projekt 1*
- 2) Pro případné umístění fotovoltaických panelů budou využity primárně ploché střechy bariérových objektů*
- 3) Součinitel prostupu tepla pro obvodový plášť budov uvažovat na úrovni **U_{dop+}***
- 4) Požadujeme prověřit návrh hmotných akumulčních konstrukcí ve styku s vnitřním prostředím. Akumulační kapacita vnitřních konstrukcí budovy může výrazně pomoci v letním období pro udržení teplot vnitřního vzduchu v komfortním rozmezí. Snížování tepelné kapacity konstrukcí (porobeton, lehká dřevostavba) vede k nárůstu četnosti překročení vnitřních teplot a zvýšeným nárokům na opatření proti přehřívání. Rozsah těchto konstrukcí musí být současně zhodnocen z pohledu emisí CO₂ svázanými s konstrukcí budovy a nalezena rovnováha mezi klady a zápory použití těchto specifických konstrukčních prvků.*

V obytném souboru:

- 5) U všech budov posoudit jejich orientace ke světovým stranám a navrhnout adekvátní jednoduché pasivní stínění tak, aby bylo v letních měsících minimalizováno přehřívání interiérů a v podzimním a zimním období naopak bylo dosahováno maximálních tepelných zisků ze slunečního záření. Tomu musí odpovídat i typ zvoleného prosklení okenních otvorů. Zadavatel nepreferuje použití rolovacích nebo výsuvných předokenních žaluzií. Stínění by mělo být dosaženo nejlépe pevnými přesahy konstrukcí, nebo jednoduchými posuvnými clonami bez motoru a elektrického ovládání.*
- 6) Systémy rekuperace tepla navrhnout pouze tam, kde si to vyžádá hluková zátěž venkovního a vnitřního chráněného prostoru staveb, nebo jiné předpisy. Rekuperační jednotky musí být v maximální rozumné míře centralizovány, individuální bytové jednotky nejsou povoleny.*
- 7) Osvětlení domů a nebytových prostor bude vybaveno standardním rozvodem osvětlení (nikoliv LED)*

Multifunkční objekty A, B a bariérové domy:

- 8) Navrhnout optimální systém vhodně kloubící vytápění, větrání a chlazení nebytových prostor, včetně centralizované rekuperace tepla. Pro všechny nebytové prostory lze navrhnout LED osvětlení, pokud bude mít pozitivní dopad na snížení přehřívání prostor a úsporu energie. U velkých prosklených ploch komerčních částí, kde je problematické použít žaluzie nebo pasivní stínění přesahem požadujeme použití protislunečních trojskel s činitelem prostupu sluneční energie $g < 0,3$.*
- 9) Pro bytové jednotky platí požadavek na navržení pasivního stínění podobně jako v Obytném souboru. S rekuperací je možné uvažovat, pokud bude v objektu navržena pro nebytové prostory. Byty nebudou vybaveny samostatným chlazením. K ochlazení konstrukcí je možné použít rekuperaci s letním bypassem a zvýšený průtok vzduchu v letních měsících (viz. varianta č. V4 UCEEB - Příloha TPVZ 1.6).*

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.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ LOKALITY

Lokalita Projektu 1 je na severu dopravně připojena na třech místech na stávající komunikaci I/12 (Českobrodská ul.). Výhledově bude lokalita napojena na západní straně na místní komunikaci Národních hrdinů. Připojení přes ulici U konečné lze označit jako stávající. Přibližně ve středu severní hrany území je navrženo připojení hromadné podzemní garáže pod Polyfunkčním objektem A a částí Bariérových domů. Třetí připojovací bod na ulici Českobrodská vychází z platného územního plánu a zakládá budoucí propojení Českobrodské s ulicí Národních hrdinů - Tangenta.

Veškerá napojení lokality jsou uvažována jako úroňové křižovatky. Vzhledem k významu a dopravnímu zatížení stávající Českobrodské ulice bude nutné v místě napojení plánované lokality na tuto komunikaci provést úpravu stávajících i nových křižovatek

Z pohledu dopravy uvnitř plánované lokality jsou místní komunikace řešeny primárně jako funkční skupina D1 - Obytná zóna. Hlavní ulice na severu lokality, vedená rovnoběžně s ulicí Českobrodská, je řešena jako funkční skupina C - Místní obslužná komunikace, s dopravním režimem zóna 30. Navrhovaná komunikace při východním a jižním okraji řešeného území je řešena jako funkční skupina C - místní obslužná komunikace. Vzhledem k charakteru lokality je uvažována návrhová rychlost na obslužných komunikacích maximálně 50 km/h (respektive 30 km/h pro Zónu 30), v místě obytných zón 20 km/h. Odstavná stání osobních automobilů pro Obytný soubor jsou přednostně umístěna ve vnitroblocích s omezeným vjezdem. V obytných zónách bude jen naprosté minimum převážně podélných stání pro návštěvy a zásobování. Profily komunikací musí splnit normové požadavky a požadavky dané vyhláškou na průjezd vozidel IZS a rozhledové poměry, ale zároveň si mají udržet sevřenější intimní

charakter s dostatkem zeleně. Šíře veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace, je uvažována 9, 12, 18 a 20 m. Minimální požadavek je 8,0 m pro přístupové ulice. Požadavek minimálně 18,0 m je definován pro významné ulice.

POSOUZENÍ ROZHLEDOVÝCH POMĚRŮ A OBJEM GENEROVANÉ DOPRAVY

Napojení lokality na místní komunikaci Českobrodská (silnice I/12) je řešeno dle ČSN 73 6102. Jedná se o úrovně křižovatky, dle článku 5.2.9.2.2 uspořádání A – křižovatka s předností v jízdě na hlavní pozemní komunikaci, s hlavní pozemní komunikací silnicí I/12. Příčné uspořádání komunikace s předností v jízdě je (b) dvoupruhová komunikace. Dle tabulky 18 musí být splněny při napojení lokality rozhledy pro skupinu vozidel 3 (kloubový autobus, jízdní souprava). Dovolena rychlost na komunikaci s předností v jízdě I/12 je v současné době 80 km/h, je uvažováno, vzhledem k budoucí zástavbě, snížení rychlosti na 50 km/h.

Pro posouzení rozhledových bodů (výšku rozhledového trojúhelníku) je nicméně stěžejní skupina vozidel 1 (osobní a dodávkový automobil). Křižovatky uvnitř lokality, v místě obytných zón, jsou řešeny dle TP103.

Dle prvotního odhadu na úrovni konceptu Zadání byl objem generované dopravy stanoven pro „Území obytná“ na 542 voz/den. Pro „Území občanského vybavení“ na 342 voz/den.

MHD

V současné době je širší území obsluhováno autobusovými linkami 109, 110, 163, 208, 224 a 909. Plánovanou zástavbou dojde ke zrušení stávajícího autobusového obratiště na zastávce Dolní Počernice při ulici Českobrodská. Je uvažován návrh nové autobusové zastávky na ulici Českobrodská ve směru z centra, dále nové autobusové zastávky pro oba směry na jižní straně řešeného území v místě budoucího předpolí základní školy, která bude vybudována v rámci Projektu 2 (viz koncepční výkres obou lokalit v Příloze TPVZ č. 1.14). Na východě řešeného území je také navrženo dočasné autobusové obratiště, které bude sloužit jako konečná stanice pro vybrané autobusové linky (při výstavbě Projektu 2 se předpokládá, že toto obratiště bude přesunuto východně od území řešeného v Projektu 2).

Přesné vedení linek bude blíže specifikováno v rámci projektové přípravy v úzké spolupráci s Dopravním podnikem hl. m. Prahy a ROPIDem.

PĚŠÍ DOPRAVA A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Zadání řeší pěší propojky v území koncepčně, a to tak, aby bylo zajištěno adekvátní a koordinované propojení všemi směry za hranice řešeného území. Pro zajištění prostupnosti územím jsou navržena bezmotorová propojení mezi stavebními bloky vedoucí od ulice Českobrodské k cestě podél jižní hrany řešeného území. Stávající (převážně) bezmotorové cesty jsou návrhem podpořeny novými propojeními a na ně navazující cestní sítí v rámci řešeného území.

V rámci řešené lokality nejsou navrženy nové cyklistické a turistické trasy. V nejbližším okolí se nachází cyklotrasa A44, která se svým významem dotýká řešeného území. Zadání řeší cyklistickou dopravu na úrovni koncepce vlastní cestní sítě. V případě komunikací funkční

skupiny D1 a C (zóna 30) studie navrhuje vedení cyklistické dopravy ve společném provozu s motorovou dopravou v rámci sdíleného dopravního prostoru. V souladu s platným územním plánem hlavního města Prahy je navržena cyklotrasa v nově navrhované Tangentě propojující Českobrodskou a Národních Hrdinů.

Zadání zachovává pěší propojení na stávající uliční síť na západ od řešeného území. Jedná se o propojky do ulic Dubenecké, Třemošnické, Černodolské.

DOPRAVA V KLIDU

Předpokládaná bilance potřeby parkovacích stání, na podkladě navrhovaných maximálních kapacit H_a , je uvedena v tabulce žádosti o vyjádření UZR v Příloze TPVZ č. 1.4.10. Zadání uvažuje s umístěním částí vázaných parkovacích stání převážně v rámci vnitrobloků (povrchová nekrytá stání doplněná stromy), částečně ve formě podzemních hromadných garáží a zbývající formou uličních stání (přednostně podélných). Návštěvnická stání by měla být umístěna ve vyznačených koridorech uličního prostoru.

Uliční parkovací stání jsou vymezena formou stání v jednotlivých uličních profilech.

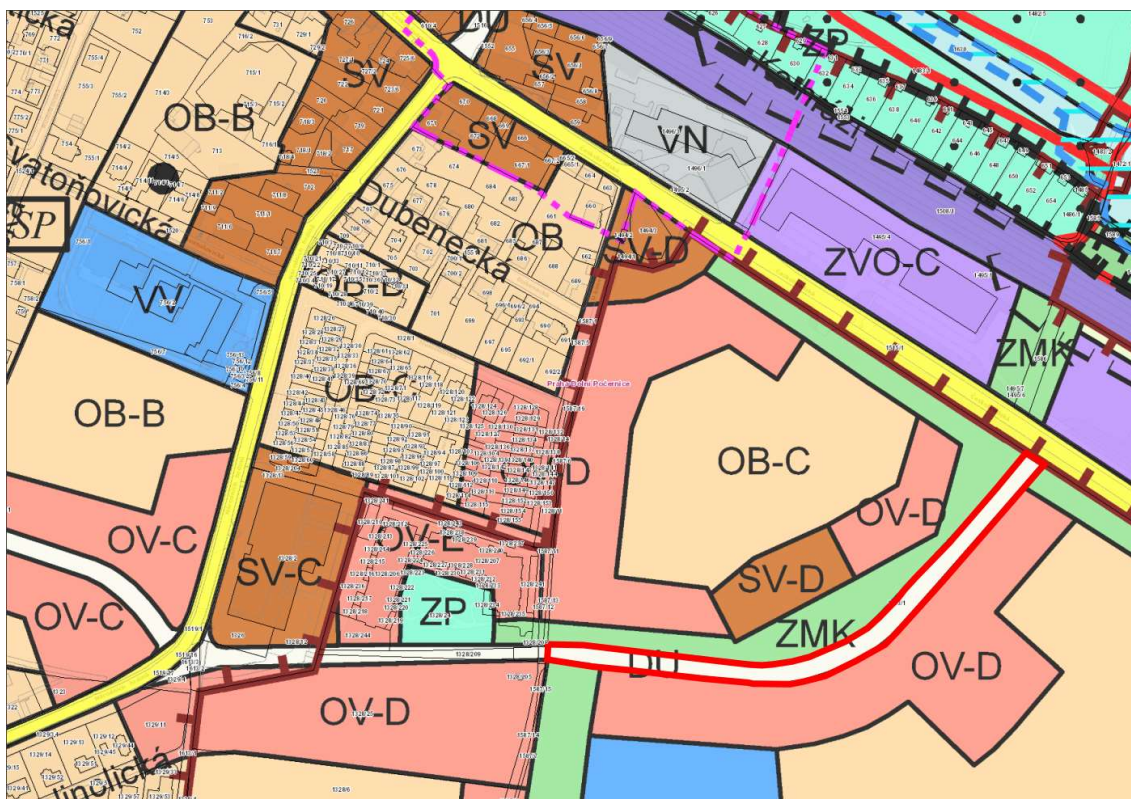
Tyto prostory budou doplněny městskou zelení v podobě stromořadí mezi jednotlivými parkovacími místy. Zadání konkrétně nevymezuje samostatný nový objekt typu parkovací dům pro vázaná stání. Zadání řeší území jako tzv. společně řešený celek. Díky tomu je možné umístit parkovací stání na povrch i v případě, že se jedná o parkovací stání, která jsou generována objekty, které nemají převažující účel užívání bydlení nebo jsou vyšší než 3 podlaží. Tento princip je uplatněn primárně na bariérové domy. Solitérní objekty s výškovým akcentem v rámci Projektu 1 jsou vybaveny podzemními garážemi. Jak již bylo uvedeno výše, tyto hromadné garáže mohou saturovat potřebu stání, které nebylo možné umístit do vnitrobloků Obytného souboru. Z uvedeného počtu stání bude dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. vyhrazen příslušný počet stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

TANGENTA – PLÁNOVANÉ PROPOJENÍ ULICE ČESKOBRODSKÁ S ULICÍ NÁRODNÍCH HRDINŮ

Součástí tohoto zadání je technické vyřešení a zpracování projektové dokumentace (v kompletním rozsahu pro povolení stavby dopravní infrastruktury) pro Tangentu v celém jejím úseku (Českobrodská – Národních Hrdinů). Toto propojení vyplývá z platného územního plánu a je nezbytným požadavkem pro povolení bytové výstavby a navazující realizaci.

Návrh tohoto propojení je řešen v Masterplanu a jeho dopravní části (Příloha TPVZ č. 1.8)

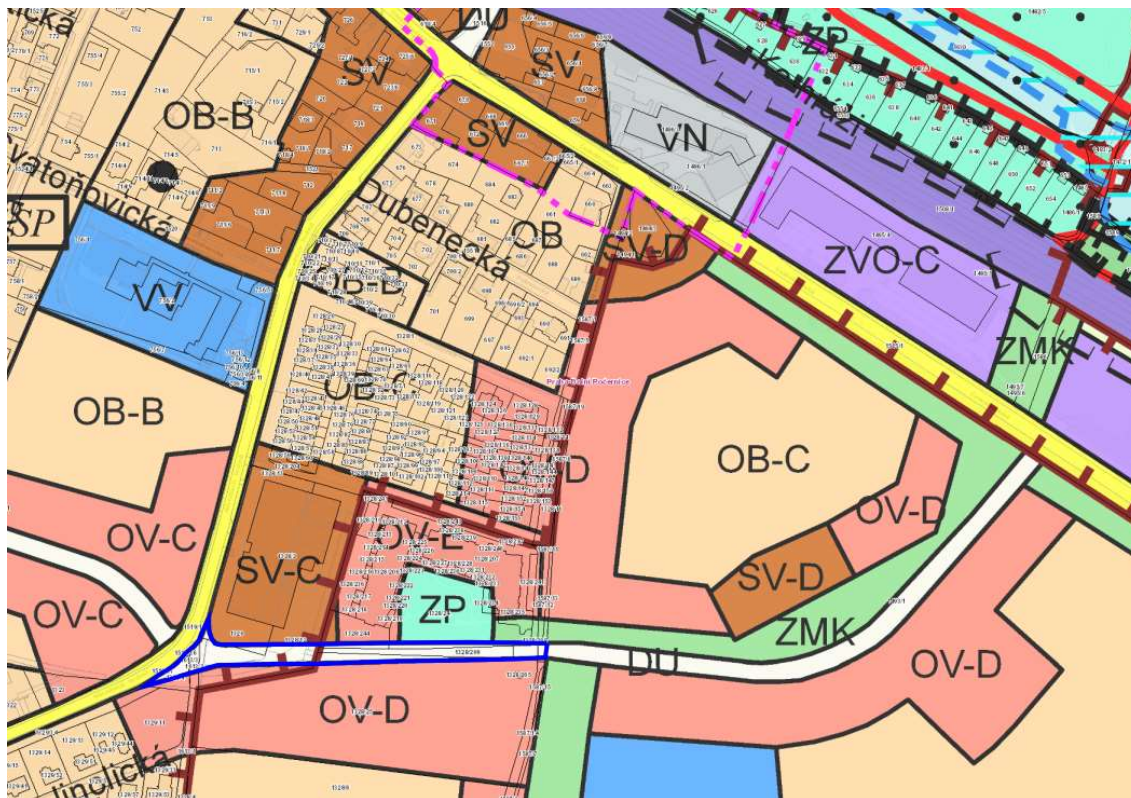
Pozemek, na němž je dle platného územního plánu Tangenta zakreslena, je v úseku od ulice Českobrodská po křížení s ulicí U Konečné svěřen Zadavateli v plném rozsahu. Tento úsek Tangenty je zvýrazněn v obrázku níže červenou linií a bude součástí povolovacího procesu dopravní a technické infrastruktury.



Druhá část tohoto propojení, vyznačená modrou linií v obrázku níže, které spojuje Tangentu v úseku od křížení s ulicí U konečné po ulici Národních hrdinů, je z hlediska majetkoprávních vztahů komplikovaný. Pozemky v tomto úseku vlastní několik fyzických a právnických osob, z nichž u jedné z nich probíhá v současné době exekuční řízení.

K získání povolení na realizaci tohoto úseku bude třeba zajištění souhlasů těchto vlastníků, což je v současnosti velmi komplikované. Tato vyjednávání a další postup v souvislosti s povolením bude předmětem dalších vyjednávání Zadavatele s těmito vlastníky, MHMP a MČ.

Z důvodů výše uvedených bude tento úsek pro tuto chvíli pouze předmětem vyprojektování (v rozsahu pro povolení stavby), nikoliv však samotného povoloovacího procesu. Projektová dokumentace tohoto úseku však musí splňovat veškeré zákonné požadavky.



3.8 KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ, MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA (MZI)

Nedílnou součástí 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 udržovatelné 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 zvaženo umístění zeleně na střechách i fasádách pro snížení tepelné zátěže a hluku působícího na budovu i pro čištění a zvlhčování vzduchu.

V tomto případě se bude jednat především o řešení celkové koncepce zeleně a souvisejícího mobiliáře v celém areálu. Důležité je dodržení výpočtu koeficientu zeleně, který vychází z platných regulativů územního plánu.

Návrh krajinářského řešení bude respektovat budoucí s propojení s Projektem 2. Při navrhování je zapotřebí vycházet z dokumentů, které HMP přijalo jako své standardy a metodiky a příloženého Design manuálu.

Z městských metodik a standardů se zejména jedná o:

- *Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu*
<https://iprpraha.cz/assets/files/files/5736eee07550995a5fa466ffa2970270.pdf>
<https://iprpraha.cz/assets/files/files/4e51e3411f13b66e00be08a48acadb03.pdf>
- *Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy*
<https://iprpraha.cz/assets/files/files/bddf4f520d27099cbc0f7a3609918e90.pdf>
<https://iprpraha.cz/assets/files/files/fefff9c6c46d434558aa08faccd849b4.pdf>
- *Standardy městského mobiliáře; jedná se o připravovaný dokument který může být schválen v době zpracování projektové dokumentace (v tuto chvíli není jeho oficiální verze k dispozici)*

Zeleň je v Zadání rozdělena na městskou veřejnou (parkově upravená, ostatní městská, přírodě blízká) a prostory ve stavebním bloku, jejichž součástí jsou zcela privátní zahrádky a bloková zeleň primárně určená rezidentům, a zároveň parkovací stání pro rezidenty. Je tak vytvořen pocitově intimní prostor, užívaný nájemníky přilehlých domů a zároveň přístupný veřejnosti umožňující pěší prostupnost územím.

Výsadba v ulicích je uvažována především ve formě alejí či solitérních stromů doplněných adekvátními formami plošné zeleně (především trvalkové záhony). Zeleň v prostorech náměstí by měla být ve formě solitérů (převaha opadavých listnatých dřevin domácího původu), či bosketu v kombinaci s mlatovým povrchem umožňující maximální využití pobytové plochy pod stromy.

Výsadba ve společných prostorách vnitrobloků bude řešena alejemi či solitéry doplněnými adekvátními formami plošné zeleně (především trvalkové záhony, půdokryvné rostliny – tyto formy preferujeme před úzkými pruhy trávníků). Privátní zahrádky nájemníků budou před předáním stavby pouze zatravněny.

Obecným požadavkem je návrh s preferencí vzrostlé zeleně (alejové stromy, skupiny stromů a boskety). Tyto společně se systémovou infrastrukturou napomáhají vsaku srážkových vod. Zároveň tento princip nevytváří bariéry ve využití prostoru (oproti plošným výsadbám či trávniku, který je náročný na údržbu). Naopak se tak vytvoří zastíněný příjemný veřejný prostor pod korunami.

Jelikož se jedná o rozvojovou lokalitu, kde se v současnosti nachází převážně zemědělské plochy, je potřeba v rámci rozvoje vybudovat kvalitní koncepci modrozelené infrastruktury s městskou zelení a systémem zasakování dešťové vody v místě.

Stěžejním úkolem je návrh řady dílčích řešení, která umožní relativně rovnoměrné zasakování dešťových vod v místě spadu. Nabízí se prověřený systém otevřených zasakovacích příkopů – drobných poldrů, které budou dešťovou vodu z veřejných prostranství lokálně čistit a zasakovat do půdního horizontu a přebytečnou vodu odvádět do suchých poldrů navržených v plochách veřejné zeleně. Nově navržené prvky MZI by měly být, pokud možno, situovány do všech uličních prostranství v řešeném území, v podobě nových vegetačních prvků (alejové stromy, trvalkové a dešťové záhony, průlehy) ve vazbě na kapacitní prokořenitelné či retenční prostory pod zpevněnými povrchy, s použitím propustných povrchů a systémové infrastruktury. Zároveň by měly být esteticky vyvážené a utvořené s ohledem na celkový koncept krajinných úprav. Každý jednotlivý prostor bude v projekční fázi zohledňovat principy požadavků na řešení MZI s kapacitou retence optimálně 30letého deště.

3.9 ZVLÁŠTNÍ POŽADAVKY NA PROJEKTOVOU DOKUMENTACI

Zadavatel klade zvláštní důraz na kvalitní návrh dopravní a technické infrastruktury, který poskytne možnost přiměřených úprav počtu a druhu bytových jednotek v dalších fázích projektu. Pro jednotlivé objekty, jejichž finální podoba bude řešena ve vyšší stupni projektové dokumentace, je potřeba dodržet zákonem stanovený rozsah.

Zpracovatel provede před zahájením detailních projektových prací analýzu Zadání a navrhne další postup při projednání záměru zejména s ohledem na existenci platného stavebního povolení a územního rozhodnutí ke staršímu záměru HMP s názvem „Stavba 8613 – Bytové domy Dolní Počernice“, který byl navržen a povolen ve shodném řešeném území viz Příloha TPVZ č. 1.15 (NEVEŘEJNÁ ČÁST ZADÁVACÍ DOKUMENTACE)

Zkratky a termíny používané v dokumentu

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

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

PP: Podlahová plocha ve smyslu Zákona o DPH¹⁵.

PPP: Pronajímatelná podlahová plocha bude vypočítána na základě přílohy TPVZ č. 1.3.1 a 1.3.2 (s přihlédnutím k Metodice).

NP: Nadzemní podlaží.

PBŘ: Požárně bezpečnostní řešení.

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

IPR: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

PSP: Pražské stavební předpisy.

MHMP: Magistrát hlavního města Prahy.

ROPID: Regionální organizátor pražské integrované dopravy, p. o.

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 (TPVZ)

- Příloha 1.1 – Výměry místností
- Příloha 1.2 – Tabulka zařiditelnosti místností nábytkem
- Příloha 1.3.1 – Měření ploch
- Příloha 1.3.2 – Měření ploch metodika GIF
- Příloha 1.4.1 – Žádost o Vyjádření ke studii záměru MHMP UZR
- Příloha 1.4.2 – Vyjádření ke studii záměru MHMP UZR
- Příloha 1.4.3 – Vyjádření ke studii záměru MHMP UZR – Masterplan
- Příloha 1.4.4 – Vyjádření ke studii záměru MHMP UZR – Masterplan 1PP
- Příloha 1.4.5 – Vyjádření ke studii záměru MHMP UZR – Masterplan 1NP
- Příloha 1.4.6 – Vyjádření ke studii záměru MHMP UZR – Masterplan 2NP
- Příloha 1.4.7 – Vyjádření ke studii záměru MHMP UZR – Masterplan 3NP
- Příloha 1.4.8 – Vyjádření ke studii záměru MHMP UZR – Masterplan 4 a 5 NP
- Příloha 1.4.9 – Vyjádření ke studii záměru MHMP UZR – Masterplan – Zeleň
- Příloha 1.4.10 – Vyjádření ke studii záměru MHMP UZR – Masterplan – Tabulky
- Příloha 1.4.11 – Vyjádření ke studii záměru MHMP UZR – Masterplan – Bilance
- Příloha 1.5 – Vyjádření MHMP ke konceptu dopravního řešení
- Příloha 1.6 – UCEEB Studie energetického řešení výstavby Dolní Počernice
- Příloha 1.7 – Design manuál
- Příloha 1.8 – Masterplan – Dopravní řešení
- Příloha 1.9 – Předpokládaný bytový mix dle zpracovaného Masterplanu
- Příloha 1.10 – Výstup poradního projektového workshopu k záměru_ARCHUM architekti s.r.o.
- Příloha 1.11 – Výstup poradního projektového workshopu k záměru_CAMA architekti s.r.o.
- Příloha 1.12 – Výstup poradního projektového workshopu k záměru_PATA FRÝDECKÝ architekti s.r.o.
- Příloha 1.13 – Výstup poradního projektového workshopu k záměru_CtrlA
- Příloha 1.14 – Objemová ověřovací studie lokality k záměru_ARCHUM architekti s.r.o.
- Příloha 1.15.1 – Stavba 8613 – Bytové domy Dolní Počernice – Původní vydané ÚR a SP [NEVEŘEJNÁ ČÁST ZD]
- Příloha 1.15.2 – Stavba 8613 – Bytové domy Dolní Počernice – Výkresová dokumentace [NEVEŘEJNÁ ČÁST ZD]
- Příloha 1.16.1 – Geodetické zaměření lokality 1
- Příloha 1.16.2 – Geodetické zaměření lokality 2