# ŠABLONA

# ZADÁNÍ INVESTORA PRO MĚSTSKOU BYTOVOU VÝSTAVBU HL. M. PRAHY

duben 2021

Tato šablona slouží jako podklad pro tvorbu Podrobného zadání.

Dokument je nutné pečlivě projít a upravit pro daný projekt.

Postup přípravy zadání je popsán ve 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.

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Pražská developerská společnost, p. o.

2021-04

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na:

[www.iprpraha.cz/ssp/zadaniinvestora](http://www.iprpraha.cz/ssp/zadaniinvestora)

[www.pdspraha.eu](http://www.pdspraha.eu)

Obsah

[1 Předmět a cíle projektu 4](#_Toc69131701)

[2 Obecné požadavky 5](#_Toc69131702)

[2.1 Efektivita návrhu 5](#_Toc69131703)

[2.2 Ceny stavebních prací 5](#_Toc69131704)

[2.3 Provoz a údržba (facility management) 5](#_Toc69131705)

[2.4 Standard bytů 5](#_Toc69131706)

[2.5 Prostorové nároky bytů 6](#_Toc69131707)

[3 Užší požadavky 7](#_Toc69131708)

[3.1 Lokalita 7](#_Toc69131709)

[3.2 Dům 8](#_Toc69131712)

[3.3 Byty 9](#_Toc69131716)

[3.4 Konstrukce a materiály 10](#_Toc69131717)

[3.5 Technické zařízení 11](#_Toc69131718)

[3.6 Energetický standard budovy 12](#_Toc69131719)

[3.7 Doprava 12](#_Toc69131720)

[3.8 Krajinářské řešení 12](#_Toc69131721)

[Zkratky a termíny používané v dokumentu 14](#_Toc69131722)

[Přílohy 15](#_Toc69131723)

# Předmět a cíle projektu

Předmětem architektonického návrhu dle tohoto zadání je projekt městské bytové výstavby hlavního města Prahy. Uspoko­jování potřeby bydlení pro své občany je v souladu se samostat­nou působností hl. m. Prahy[[1]](#footnote-2).

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).
* 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 navrhovaní staveb s výhledem dlouhodobé udržitelnosti. Domy budou v maximální možné míře navrhovány tak, aby důstojně stárly po stránce morální, ekonomické i technické. Město plánuje v řádu desetiletí a zohledňuje měnící se nároky na kvalitu bydlení a plošný standard na osobu. Město také plní bytovou výstavbou svůj klimatický závazek[[2]](#footnote-3) 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.

# Obecné požadavky

## Efektivita návrhu

Investor spatřuje efektivitu návrhu především:

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

## 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 dle aktuální Cenové soustavy ÚRS.

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

## 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.

## Standard bytů

Městské byty budou rozděleny do tří návrhových standardů prostorového uspořádání:

* Minimální byt – standard **M** – Byty splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků[[3]](#footnote-4). Jsou předpokládány krátkodobé nájmy a častější střídání nájemníků, čemuž budou odpovídat i nároky na jednoduché a odolné vybavení bytu z trvanlivých materiálů. Tyto byty lze sdružovat v rámci skupinového bydlení.
* Bezbariérový byt – standard **B** – Byty splňující prostorové požadavky na upravitelný byt[[4]](#footnote-5). 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** | 0-40 | % | 1+kk | 40 % |
| 2+kk | 25 % |
| 3+kk | 20 % |
| 4+kk | 15 % |
| **B** | 5-30 | % | 1+kk | 20 % |
| 2+kk | 30 % |
| 3+kk | 30 % |
| 4+kk | 20 % |
| **S** | 50-70 | % | 1+kk, 1+1 | 20 % |
| 2+kk, 2+1 | 30 % |
| 3+kk, 3+1 | 30 % |
| 4+kk, 4+1 | 20 % |

## Prostorové nároky bytů

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



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ** | **M**  min - max. m2 ČPP | **B**  min - max. m2 ČPP | **S**  min - max. m2 ČPP |
| 1 | 23 - 32 | 33 - 42 | 32 - 38 |
| 2 | 42 - 52 | 55 - 75 | 52 - 65 |
| 3 | 52 - 64 | 73 - 97 | 64 - 75 |
| 4 | 66 - 85 | 85 - 115 | 85 - 105 |

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

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

# Užší požadavky

Navrhované stavby budou splňovat všechny aktuálně platné, relevantní právní předpisy, vyhlášky, normy, metodické doku­menty hl. m. Prahy a územně plánovací dokumenty a podklady, především platný územní plán[[5]](#footnote-6), Pražské stavební předpisy v aktuálním znění[[6]](#footnote-7) (dále PSP) včetně jimi citovaných norem, vyhlášku o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb[[7]](#footnote-8), Manuál tvorby veřejných prostranství[[8]](#footnote-9) 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.

## Lokalita

### územní plánování a širší vztahy

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

### urbanismus a veřejná prostranství

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

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

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

Stavba bude reagovat na přírodní podmínky v území. Budou pečlivě vyhodnoceny a do návrhu reflektovány vlivy převláda­jícího směru větru a orientace ke světovými stranám, budou maximalizovány tepelné zisky během topné sezóny a minimali­zovány během letního období, a to vše při zachování optimální požadované úrovně komfortu vnitřního prostředí. Orientace ke světový 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.

## 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.

Interiér:

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

Detail:

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

### Společné prostory domu

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

Společné prostory v interiéru budou navrženy s důrazem na pobytovou kvalitu, větrání, přirozené světlo, přehlednost a přístupnost. U společných prostor bude kladen zvláštní důraz na mechanickou odolnost, otěruvzdornost 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 závětří u vstupu do domu. V případě společně užívaného vstupu do budovy, budou zádveří a vstupní hala přiměřeně rozlehlé, umožňující dosta­tečně dlouhou nášlapnou čistící zónu.  
V domě se nepředpokládá umístění provozovny s recepcí ani ostrahou.

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

Výběr výtahu bude brát ohled zejména na trvanlivost výrobku, jednoduchost čištění a údržby a na úspory energie. V odůvodněných případech bude navržen výtah o rozměrech umožňujících pohodlné převážení jízdních kol   
a kočárků. Umístění výtahové šachty bude řešeno vzhledem k minimalizaci hluku a případným hlukovým zatížením přilehlých bytových prostor.

Pro úklid společných částí domu bude v návaznosti na komu­nikační prostory navržena úklidová komora. Její umístění bude voleno s ohledem na dostupnost všech společných prostor domu.

## Byty

Dispozice bytů budou v přiměřené míře umožňovat flexibilní a jednoduché úpravy a modernizace. Budou upřednostňovány otevřené dispozice s plynulým napojením denních obytných místností a komunikačních prostor bytu. Byty budou bez výškových bariér. Důraz bude kladen na přirozené osvětlení i větrání přirozeným prouděním vzduchu, tepelnou a akustickou pohodu.

Požadavky na velikosti místností jsou specifikovány v tabulce uvedené v příloze č. 1 tohoto dokumentu. Místnosti budou prokazatelně zařiditelné nábytkem s běžně užívanými rozměry, podrobnější požadavky na zařaditelnost bytů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto dokumentu. Při návrhu místností je možné přihlédnout k ČSN 73 4305 Zaříditelnost bytů.

Dispoziční skladby bytů budou odpovídat tabule č. 03:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **POČET OBYT. MÍSTNOSTÍ** | **PŘEDSÍŇ / CHODBA** | **DENNÍ OBYTNÁ MÍSTNOST** | **KUCHYNĚ** | **1.**  **LOŽNICE** | **2.**  **LOŽNICE** | **3. LOŽNICE** | **KOUPELNA (+WC)** | **2. KOUPELNA** | **WC** | **KOMORA** | **VENKOVNÍ PROSTOR BYTU** |
| **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 se skříňkami, pracovní plochou se sporákem, dřezem a digestoří s odtahem vzduchu mimo objekt.

Předsíň / chodba:

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

Úložné prostory:

Úložné prostory mohou být řešeny v rámci 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 závětří.

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.

## Konstrukce a materiály

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

Nosná konstrukce:   
Zvláštní zřetel bude brán na návrh stavby bez dilatačních spár. Dále bude kladen důraz na akustické řešení obvodových a mezibytových konstrukcí, které musí splnit minimálně nor­mové požadavky na vzduchovou neprůzvučnost[[9]](#footnote-10). Důraz bude kladen na cenu konstrukce vzhledem k výšce stavby. V případě použití cihelných bloků bude brán ohled na modulová omezení.

Světlé výšky:   
V odůvodněných případech bude světlá výška 1. NP volena s ohledem na jeho využití a okolní zástavbu.   
V případě, že bude navržena šikmá střecha, bude kladen důraz na dostatečnou svět­lou výšku pro maximální využitelnost podkroví, místnosti musí splňovat prostorové požadavky místností uvedené v příloze č. 1 a být zařiditelné nábytkem uvedeným v příloze č. 2 tohoto dokumentu.

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

Okna/dveře:   
Výška okenního parapetu obytných místností bude navržena s ohledem na vizuální kontakt s venkovním prostředím, včetně oken v podkrovních místnostech. Dveře i okna budou svým umístěním umožňovat rozmístění nábytku uvedeného v příloze č. 2.

Kolize dveří nad 45° jsou vyloučeny.

Použité materiály:

Při výběru použitých materiálů bude kladen důraz na používání výroků zdravotně nezávadných a šetrných   
k životnímu prostředí v souladu s Nařízením EP a Rady č. 305/2011[[10]](#footnote-11), 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.

## Technické zařízení

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

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

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

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

## Energetický standard budovy

V návrhu bude kladen důraz na minimální spotřebu energie v průběhu výstavby a životnosti stavby. S ohledem na zvyšující se požadavky na energetickou náročnost staveb budou objekty městského bydlení splňovat požadavky na budovy s téměř nulo­vou spotřebou energie dle zákona[[11]](#footnote-12) a příslušné vyhlášky[[12]](#footnote-13).

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

## 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.

## Krajinářské řešení

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

Na vhodných místech na rostlém terénu budou navrženy velké opadavé stromy či skupiny stromů. Za nevhodné budou považovány úzké zbytkové a obtížně 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 zváženo umístění zeleně na střechách i fasádách pro snížení tepelné zátěže a hluku působícího na budovu i pro čištění a zvlhčování vzduchu.

# Zkratky a termíny používané v dokumentu

HPP: Hrubá podlažní plocha. Definice dle Pražských stavebních předpisů (dále PSP)[[13]](#footnote-14).

ČPP: Čistá podlahová plocha bytu bude vypočítána jako součet čistých podlahových ploch místností dle Metodiky prostorového určení interiéru a exteriéru budov (dále Metodika) [[14]](#footnote-15).

PP: Podlahová plocha ve smyslu Zákona o DPH[[15]](#footnote-16).

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

NP: Nadzemní podlaží.

PBŘ: Požárně bezpečnostní řešení.

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

DPH: Daň z přidané hodnoty. Definice dle zákona15.

# Přílohy

Příloha č. 1 – Výměry místností

Příloha č. 2 – Tabulka zařiditelnosti místností nábytkem

Příloha č. 3 – Měření ploch

1. § 16 Zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze [↑](#footnote-ref-2)
2. usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy číslo 8/42 ze dne 20. 6. 2019 k vyhlášení klimatického závazku hl. m. Prahy [↑](#footnote-ref-3)
3. odchylka by neměla překročit +20% plochy na místnost a + 15% plochy na byt jako celek [↑](#footnote-ref-4)
4. dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb [↑](#footnote-ref-5)
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 [↑](#footnote-ref-6)
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 [↑](#footnote-ref-7)
7. Vyhláška č. 398/2009 Sb., obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb [↑](#footnote-ref-8)
8. Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014) [↑](#footnote-ref-9)
9. ČSN 73 0532 - Akustika. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách – Požadavky [↑](#footnote-ref-10)
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 [↑](#footnote-ref-11)
11. Zákon č. 406/2000 Sb. - Zákon o hospodaření energií [↑](#footnote-ref-12)
12. Vyhláška č. 264/2020 Sb. - Vyhláška o energetické náročnosti budov [↑](#footnote-ref-13)
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) [↑](#footnote-ref-14)
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. [↑](#footnote-ref-15)
15. Zákon č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty [↑](#footnote-ref-16)