

VÝBĚR ZPRACOVATELE PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE K PROJEKTU „DOLNÍ POČERNICE – PROJEKT 2“

INVESTIČNÍ AKCE PDS Č. 0045900 (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.

Tento dokument mj. představuje základní obecné představení Projektu a jeho Fází a slouží výhradně k tomu, aby dodavateli, který zamýšlí podat nabídku ve Veřejné zakázce, poskytl předběžný vhled do problematiky. Tento dokument žádným způsobem nemění ani neupravuje podmínky stanovené ve Smlouvě ani v Zadávací dokumentaci (zejména nepředstavuje jakékoli závazné vymezení Služeb poskytovaných Zpracovatelem, závazné vymezení Fází apod.; veškeré tyto okolnosti jsou vymezeny výhradně ve Smlouvě). Vyskytne-li se jakýkoli rozpor mezi tímto dokumentem a Smlouvou, uplatní se Smlouva. Veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem mají v tomto dokumentu význam, jaký je jim přiřazen ve Smlouvě.

Obsah

VÝBĚR ZPRACOVATELE PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE K PROJEKTU „DOLNÍ POČERNICE – PROJEKT 2“ INVESTIČNÍ AKCE PDS Č. 0045900 (VEŘEJNÁ ZAKÁZKA)	1
1 Předmět a cíle projektu	3
1.1 Obecné cíle návrhu	3
1.2 Předmět a cíle konkrétního projektu, popis stávajícího území, PODROBNÉ POŽADAVKY NA NAVRHOVANÉ VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ	4
2 Obecné požadavky	22
2.1 Efektivita návrhu	22
2.2 Ceny stavebních prací	23
2.3 Provoz a údržba (facility management)	23
2.4 Standard bytů	23
2.5 Prostorové nároky bytů	24
3 Užší požadavky	25
3.1 Lokalita	26
3.2 <i>Dům</i>	31
3.3 Byty	35
UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ NA NĚKTERÉ MÍSTNOSTI BYTU:	36
3.4 Konstrukce a materiály	37
3.5 technická infrastruktura a technické zařízení budov	40
3.6 Energetický standard budov	45
3.7 Doprava	46
3.8 Krajinářské řešení, modrozelená infrastruktura (MZI) a městský mobiliář	51
3.9 zvláštní požadavky na projektovou dokumentaci	53
Zkratky a termíny používané v dokumentu	56
Přílohy k technickým podkladům (TPVZ)	57

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 stárly po stránce morální, ekonomické i technické. Město plánuje v řádu desetiletí a zohledňuje měnící se nároky na kvalitu bydlení a plošný

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

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 preferována 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.

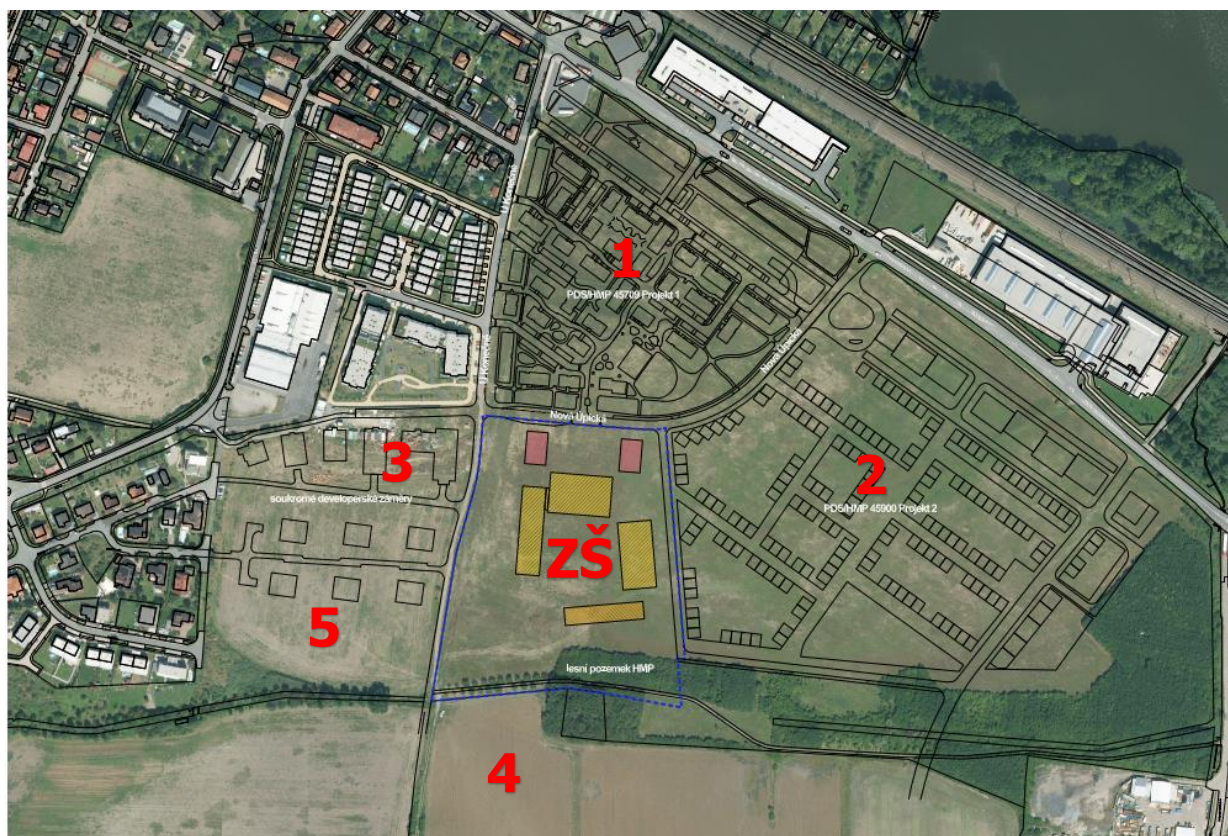
1.2 PŘEDMĚT A CÍLE KONKRÉTNÍHO PROJEKTU, POPIS STÁVAJÍCÍHO ÚZEMÍ, PODROBNÉ POŽADAVKY NA NAVRHOVANÉ VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

2. etapa 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 byla plánovaná výstavba rozdělena do dvou etap, přičemž škola a školka ve funkční ploše **VV** (dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy) se posléze stala třetí samostatnou veřejnou zakázkou v tomto území. První etapa Dolní Počernice – Projekt 1, která je v současné době ve fázi procesu Územního řízení, má rozlohu přibližně 57 200 m². **Druhá etapa Dolní Počernice – Projekt 2, jenž je předmětem tohoto zadání, má rozlohu 129 000 m².** V této druhé etapě je zapotřebí koncepčně, logicky a technicky navázat na první etapu Dolní Počernice – Projekt 1, a současně navázat na připravovaný záměr výstavby školy, (viz textový popis výše a grafické schéma níže) se nachází ve fázi přípravy výběrového řízení na dodavatele komplexních projektových prací. Všechny tyto projekty bude nezbytně nutné vzájemně koordinovat.*

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



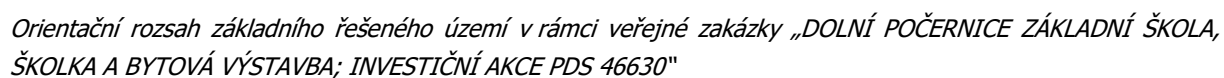
Informační situace – širší vztahy a Zadavateli známé okolní záměry v území

Zadavateli známe záměry v okolí:

- 1. Dolní Počernice – Projekt 1; investiční akce PDS 45709 – investor: HMP**
- 2. Dolní Počernice – Projekt 2; investiční akce PDS 45900 – investor: HMP**
3. Bytový soubor C (sekce C1, C2, C3, C4, C5) – lokalita „Nová Úpická“ k.ú. Dolní Počernice – investor: Galstian & Galstian Group s.r.o., Ověnecká 1109/21 a, 170 00 Praha 7 – Bubeneč
4. Zóna malého a středního podnikání Dubeč sever, změna územního plánu Z 2883/00, aktualizace leden 2024
5. Obytný soubor "Makovská" Praha 14 - Dolní Počernice na pozemcích parc. č. 1328/4, 1328/6, 1329/1, 1329/4, 1329/5, 1519/1, 1519/17, 1613/1 a 1623 v katastrálním území Dolní Počernice – investor: Central Group a.s.

ZŠ Veřejná zakázka HMP:

**„DOLNÍ POČERNICE ZÁKLADNÍ ŠKOLA, ŠKOLKA A BYTOVÁ VÝSTAVBA;
INVESTIČNÍ AKCE PDS 46630“**



Stavební pozemek:

Katastr	Parcela č.	Vlastník/Svěřeno	Výměra dle KN	Výměra Projektu 2
Dolní Počernice	1493/1	HMP/PDS	183 800 m ²	129 000 m ²

Číslo parcely, celková výměra a její část připadající do lokality Projektu 2.

Morfologie

Pozemek leží na ploché terase s mírným spádem směrem k jihozápadu. Geodetické zaměření je Přílohou č. 1.5.1 a 1.5.2 TPVZ, vybraný dodavatel následně obdrží toto zaměření v elektronické editovatelné podobě.

Stávající urbanismus a veřejná prostranství

Řešené území se aktuálně nachází v nezastavěném prostoru, ve kterém ovšem probíhá velmi dynamická příprava okolních stavebních záměrů. Návrh musí proto postihnout a reflektovat tento stavební rozvoj.

Stávající dopravní infrastruktura

Řešené území není napojeno na dopravní a technickou infrastrukturu, v současné době je přístupné pouze polními cestami. V rámci **Projektu 1** je umístována páteřní komunikace Nová Úpická ve stopě platného územního plánu. Potřebná dopravní napojení z této komunikace Nová Úpická do **Projektu 2** jsou již součástí této veřejné zakázky.

Hlavní dopravní tepnou v území zůstává ulice Českobrodská s několika autobusovými linkami. Železniční zastávka Dolní Počernice poskytuje vlakové spojení s centrem hlavního města, i když je již ve větší docházkové vzdálenosti od řešené lokality. Předběžně se počítá ale i se zavedením méně frekventované autobusové linky městské hromadné dopravy do nitra nové zástavby.

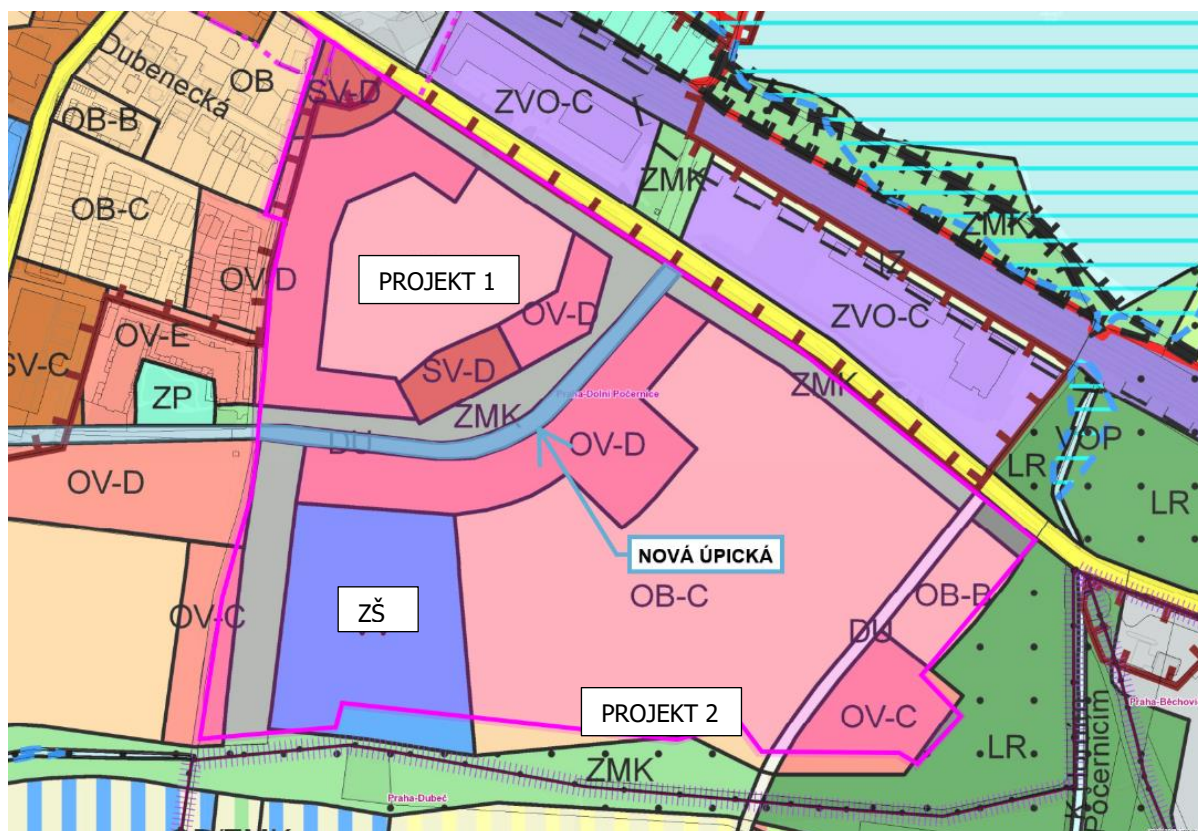
Stávající územní plán:

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.

V řešeném území je funkční využití stanoveno dle platného územního plánu jako soubor funkčních ploch:

- OB-B – čistě obytné
- OB-C – čistě obytné
- OV-C – všeobecně obytné
- OV-D – všeobecně obytné

- *VV – veřejné vybavení; ZMK – zeleň městská a krajinná; DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství*



Výřez z platného územního plánu. Růžovou barvou vyznačeny pozemky svěřené PDS, p.o. Území Etapy 1 a Etapy 2 je rozděleno budoucí komunikací Nová Úpická (funkční plocha územního plánu DU; vyznačeno modrou barvou)

Z urbanistického hlediska se jedná o dva samostatné celky (Projekt 1 + Projekt 2), které budou rozděleny horizontálně pozemní komunikací (dále jen „**Nová Úpická**“), jež je vymezena v platném územním plánu. Oba celky musí splnit předpoklad na vzájemné budoucí logické propojení – urbanistické, architektonické i technické.

Seznam pozemků dotčených Novou Úpickou

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

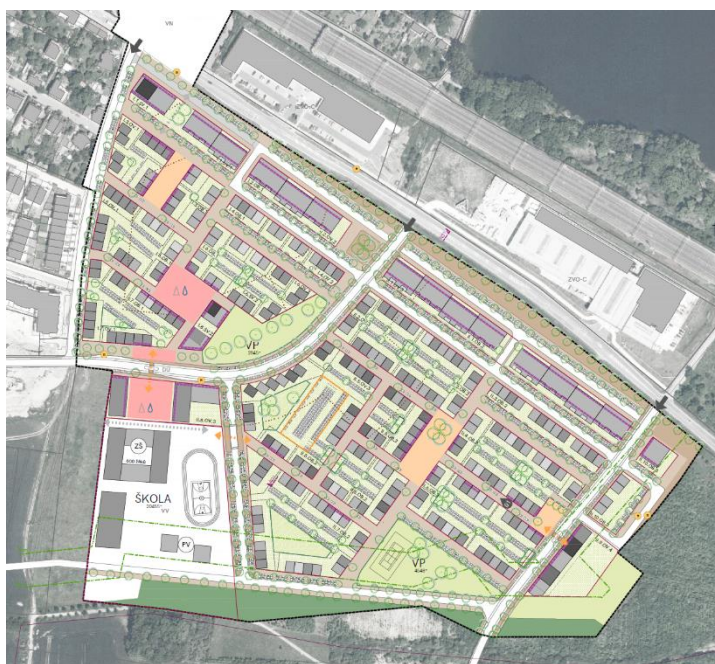
Dolní Počernice	1326	AUTOSPACE s.r.o.	1926
Dolní Počernice	1613/2	HMP	147
Dolní Počernice	1519/1	Fyzické osoby	6
Dolní Počernice	1329/4	Fyzické osoby	319
Dolní Počernice	1519/17	Fyzické osoby	11
Dolní Počernice	1519/16	Fyzické osoby	9
Dolní Počernice	1613/3	Fyzické osoby	6

Parcely, do nichž Nová Úpická zasahuje

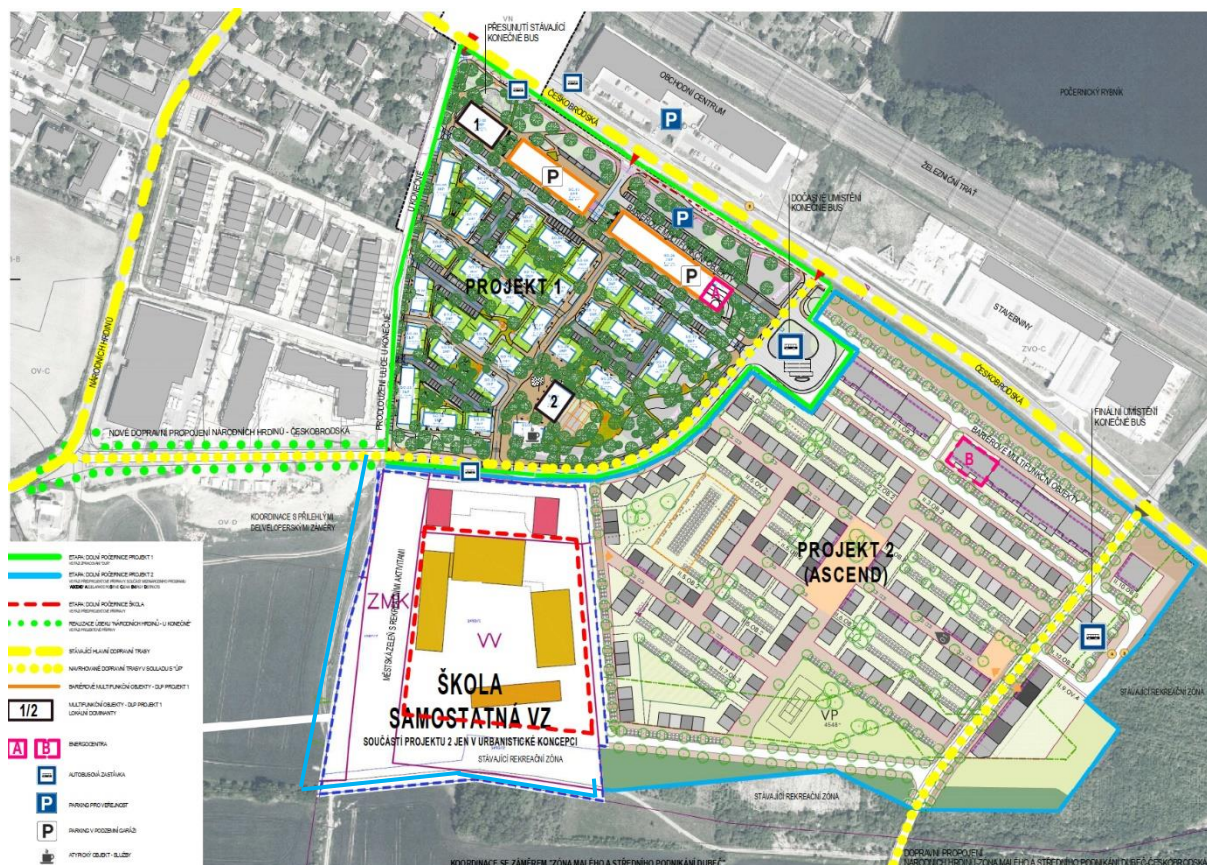
K těmto dvěma celkům náleží neoddělitelně samostatná investiční akce, kterou je nová základní škola a školka (předmětný pozemek je vymezen v Územním plánu funkční plochou VV). Tato škola není v detailu PŘEDMĚTEM TOHOTO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ. Protože je ale nezbytně nutné projekty vzájemně úzce koordinovat, požaduje Zadavatel, aby Zpracovatel v rámci této veřejné zakázky zpracoval k funkční ploše VV urbanistický koncept se zaměřením na dopravní a infrastrukturní souvislosti.

Podrobné požadavky na Projekt 2

*Fáze projektové přípravy a následné výstavby **Dolní Počernice – Projekt 2** musí splnit předpoklad na logické napojení – urbanistické, architektonické i technické na předchozí etapu Dolní Počernice – Projekt 1. Dolní Počernice – Projekt 2 musí dále logicky navazovat na projekt Dolní Počernice – Škola. Zásadním požadavkem je vzájemná koordinace všech tří projektů HMP.*



Podkladem pro zadání všech tří veřejných zakázek HMP se stala Objemová ověřovací studie zpracovaná firmou Archum architekti s.r.o., která vytvořila základní představu o navrhovaném objemu zástavby, jejím charakteru a hlavních vztazích v území.



Aktuální informační situace záměrů HMP v Dolních Počernicích

Objemová ověřovací studie od společnosti ARCHUM architekti s.r.o. je na výše otištěném obrázku viditelná v oblasti Projektu 2. V oblasti Projektu 1 je zde již vložena situace z projektu pro územní řízení od společnosti Loxia a.s. Řešené území školy a školky je vyplněno úvodní ověřovací studií od společnosti City Work s.r.o.



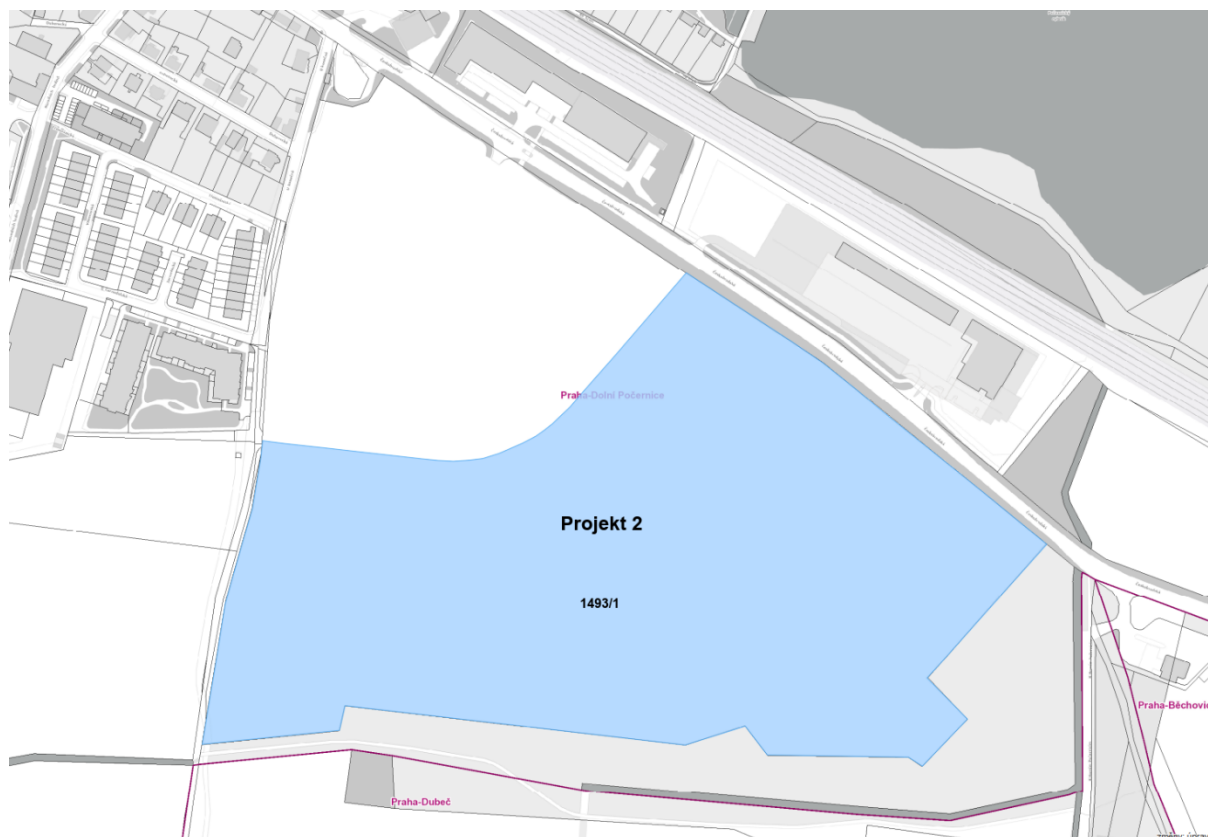
Výřez z Objemové ověřovací studie z oblasti Projektu 2. Studie pracovala pouze se symbolem půdorysu domu o ploše 8 x 10m a pomocí valérů šedé barvy byl vyjádřen počet podlaží (1-3 u standardních bytových domů a až 5 u dominant). Z výřezu je dobře patrný hlavní princip zástavby s parkingem uprostřed bloků a relativně úzkými ulicemi s minimalizací stání. (pouze jednotlivá stání, nebo alespoň na jedné straně)

*Předmětem tohoto Zadání je oblast **Projektu 2**, ohraničená bledě modrou linií ve schematu Aktuální informační situaci záměrů HMP v Dolních Počernicích (viz výše), s tím, že Škola ve funkční ploše VV a její širší řešené území (fialová čerchovaná linie) budou v rámci této veřejné zakázky vyřešeny pouze v urbanistickém konceptu, aby byla dostatečně prověřena funkčnost všech zásadních vazeb v území. Pro vyloučení pochybností zadavatel uvádí, že etapa **Škola** není v detailní podobě předmětem tohoto zadání. Tato etapa bude předmětem samostatného výběrového řízení.*

- Hranice řešeného území pro Projekt 2 (pozemek HMP)
- - - - - Hranice funkční plochy VV pro umístění základní školy a školky

Orientační plocha řešeného území veřejné zakázky:

„DOLNÍ POČERNICE ZÁKLADNÍ ŠKOLA, ŠKOLKA A BYTOVÁ VÝSTAVBA; INVESTIČNÍ AKCE PDS 46630“



Katastrální mapa s vyznačením části pozemku 1493/1 ve vlastnictví HMP, která připadá do řešeného území této veřejné zakázky.

Tento stavební záměr se týká převážně pozemku č. 1493/1 v katastrálním území Dolní Počernice. Hlavní město Praha zde iniciuje postupný vznik moderní obytné městské čtvrti, vlastněné metropolí, poskytující nájemní bydlení pro klíčové městské profese. Návrh Projektu 2 bude obecně vycházet z charakteru zástavby a hierarchizace veřejných a soukromých prostranství definovaných v rámci Projektu 1. Významnou součástí řešeného území je i funkční plocha VV na pozemku 1493/1, na níž bude realizována základní škola. Samotný objekt školy a její areál nebudou detailně řešeny v rámci této veřejné zakázky, ale musí být koncepčně do návrhu začleněny. A to především z pohledu urbánního významu této občanské stavby a jejího adekvátně dimenzovaného dopravního a pěšího napojení.

Pro dopravní napojení této druhé etapy plánované výstavby jsou klíčové tři komunikace. Hlavní dopravní tepnou celoměstského významu je ulice Českobrodská (komunikace II. třídy), která přivádí dopravu do území ze severní strany. Druhou významnou komunikací se má stát ulice Nová Úpická, která se nachází ve fázi projektové přípravy a její poloha je definována platným územním plánem. Úsek této komunikace mezi křižovatkami s ulicemi Českobrodská a U konečné je součástí řešeného území první etapy výstavby (Dolní Počernice – Projekt 1). Připojení komunikací, které budou součástí Projektu 2, do tohoto úseku nejsou v dokumentaci pro Projekt 1 řešeny, a budou navrženy v rámci této veřejné zakázky. Úsek komunikace Nová Úpická mezi křižovatkami s ulicemi U konečné a Národních hrdinů neleží na pozemcích HMP a jeho vyprojektování a realizace bude odvislá od probíhajících dohod v území. Přesto PDS nechala zpracovat návrh tohoto úseku v rámci veřejné zakázky na Projekt 1 a je připravena, v případě vyřešení majetkoprávních vztahů, tento úsek projektově dokončit a získat příslušná povolení. Pro vyloučení pochybností se bude tento úsek řešit v rámci samostatné veřejné zakázky, není tedy předmětem Projektu 2.

Třetí zásadní komunikací pro dopravní obsluhu se má stát tzv. Tangenta, jejíž stopa je rovněž zachycena v územním plánu a má přinést velmi žádoucí propojení ulice Českobrodská s ulicí Národních hrdinů (připojení poblíž křížení se Štěrboholskou spojkou) a ulehčit tak přetíženému centru Dolních Počernic. Tato komunikace současně zajistí obsluhu plánovaného stavebního rozvoje v katastrálním území Dubeč. Součástí Projektu 2 je vybudování této Tangenty pouze v úseku na pozemku 1493/1. Projekt 2 bude dále obsahovat i všechna ostatní podružná dopravní, cyklistická a pěší propojení (v rámci řešeného území), která zohlední širší vztahy, připravované developerské projekty a zajistí odpovídající kvalitní přístupnost a prostupnost území.

Z pohledu veřejné dopravy zůstane i v budoucnu klíčovou tepnou ulice Českobrodská s existující pravidelnou autobusovou dopravou. Stávající konečná zastávka autobusů na nároží

*ulic U konečné – Českobrodská se v rámci veřejné zakázky Projekt 1 přesouvá dočasně do nové polohy při budoucím křížení ulic Českobrodská – Nová Úpická. V rámci Projektu 2 bude vyprojektováno její finální umístění a podoba. Předběžně se předpokládá s umístěním v oblasti budoucí křižovatky Českobrodská – Tangenta. Na základě dosavadních znalostí území a jeho rozvoje se pracuje s možností postupného zavedení samostatné linky autobusu, která by projížděla lokalitou Projektu 2. Sekundárním, ale přesto významným, zůstává železniční spojení s centrem metropole přes zastávku Praha – Dolní Počernice ležící mezi ulicemi Hruškovská – Lanžovská. Nová uliční síť čtvrti by se měla stát převážně obytnou zónou se značnou redukcí odstavných automobilových stání uvnitř ulic (obdobně jako je tomu v případě Projektu 1). Veřejné prostory kladou důraz na detail povrchových úprav, intimitu prostředí a kvalitní řešení zelenomodré infrastruktury se vzrostlou zelení poskytující účinné ekosystémové služby. **Prioritou HMP je maximální možné využití kapacit stávajícího územního plánu ve prospěch nájemních bytových jednotek ve vlastnictví metropole.** Současně je ovšem třeba zajistit, aby byly vytvořeny předpoklady pro vznik plnohodnotné moderní čtvrti, která může nabídnout svým obyvatelům odpovídající občanskou vybavenost a prostor pro komunitní, kulturní a sportovní rekreaci. Z pohledu dlouhodobého fungování má nová čtvrť 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 minimálně jedním náměstím, přes pobytové ulice až po intimnější prostředí vnitrobloků, které si ovšem zachovávají dobrou pěší propustnost. Na náměstí a v atraktivních uličních profilech chceme prověřit umístění retailových jednotek. Veřejné prostory budou doplněny stromy se zapěstovanými korunami s posezením pod nimi, a trvalkovými záhony, které budou podporovat městský život, setkávání lidí a dotvářet příjemný charakter celé lokality. Řešené území bude doplněno velkým množstvím doprovodné zeleně tak, aby splnilo veškeré požadavky vyplývající z územního plánu. Zadavatel klade velký důraz na dosažení maximální možné klimatické vyrovnanosti a pohody vystavěného prostředí. Během celého projektového procesu bude kladen důraz na průběžné zodpovědné posuzování návrhu z pohledu rychlosti proudění vzduchu a rizik přehřívání lokality pomocí CFD modelace.*

Předpokládáme, že návrh bude čítat obdobné základní typy objektů, jako jsou v Projektu 1.

Orientačně se bude jednat o:

- *bariérové domy – clonící hlukově Obytný soubor od dopravně exponované Českobrodské ulice (využití: nerušící výroba a služby, bytové jednotky, energetické centrum apod.);*

- *polyfunkční domy plnící současně funkci vhodné lokální dominanty (využití: obchod a služby, administrativa, bytové jednotky);*
- *jednotlivé obytné bloky (dále jen „Obytný soubor“);*
- *sportovní plochy a dětská hřiště;*
- *zázemí pro řidiče a občerstvení na konečné autobusu, zázemí pro městské služby (Využití: mimo vlastní zastávku a odstavné plochy autobusů zde musí být k dispozici hygienické zázemí pro řidiče a možnost občerstvení, navazující prstorová rezerva pro skladový dvůr městských služeb);*
- *ostatní objekty (zázemí pro sport apod.)*
- *infrastrukturní objekty (troleje pro dobíjení elektrických autobusů, energetické centrum, uložistiště energie, přečerpávací stanice splaškových vod, trafostanice, stanice katodové ochrany, retence apod.)*

Bariérové domy mají celkem 3-4 nadzemní podlaží. Prostor v 1NP slouží jako nebytový s funkcí obchodních zařízení. Jeho předpokládaná a orientačně stanovená světlá výška je cca 6 m. 2NP a 3NP bude vyhrazeno bytovým jednotkám, kde předpokládáme byty 2+kk (2+1) a 3+kk (3+1) případně 4+kk (4+1). V tomto případě je možnost umístění bezbariérových bytů do vyšších pater za předpokladu splnění požadovaných norem. 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.

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. Inspirací pro řešení může být návrh bariérových domů v Projektu 1. Ploché střechy objektů budou využity pro umístění fotovoltaických panelů (případně dalších technologií, budou-li vyžadovány). Část plochy střech bez technologií bude primárně vegetační. 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 (pokud bude Zhotovitelem navržen) kombinuje nebytové a bytové jednotky. Objekt předpokládá vyšší počet nadzemních podlaží (nutno udržet v souladu s platným územním plánem). Tvar a umístění tohoto typu budovy musí reagovat na celkový urbanismus řešené lokality. Polyfunkční dům tvořící lokální dominantu je možné navrhnout, ale

bude to podmíněno nalezením vhodného a správně dimenzovaného využití pro parter a druhé nadzemní podlaží.

Obytný soubor je tvořen z několika typových bytových domů (případně rodinných domů), jejichž objemové parametry musí respektovat a optimálně využít všechny kapacity stávajícího územního plánu. ***Na rozdíl od Projektu 1, kde bylo potřeba navrhnout vyšší počet typů objektů z důvodu komplikovaného tvaru stávajícího územního plánu, očekává Zadavatel, že zde bude možné dosáhnout mnohem větší míry unifikace objektů a s tím spojených úspor při realizaci.*** Zadavatel požaduje dosažení relativně pestrého bytového mixu, kde se jednotlivé typy bytů nachází rovnoměrně rozmístěny v rámci celé čtvrti. Důraz bude tedy kladen na vytvoření holisticky promyšleného bytového domu/ů, zahrnujícího rozdílné bytové dispozice, který bude možno s výhodou multiplikovat.

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 a zachování prostorové rezervy v instalačních jádrech pro propojení se střechou. Zároveň je třeba zvolit vhodný konstrukční systém, který nám umožní relativně snadno zaměnit standardní okna s parapetem za výkladce. Tyto malé nebytové jednotky požadujeme rozvrhnout tak, aby byly umístěny rovnoměrně v celém území s ohledem na význam veřejného prostoru, do kterého budou obráceny.

Jednotlivé domy mají vždy maximální počet nadzemních podlaží (s ohledem na celkové efektivní využití územního plánu), 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 umísťujeme 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 umísťována do ulice. Parkovací stání budou primárně řešena na povrchu. 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.

Řešené území je doplněno velkým množstvím doprovodné zeleně tak, aby splnilo veškeré požadavky vyplývající z územního plánu a podpořilo výše popsany charakter zástavby.

Prostranství dělíme obecně na: Veřejná (komunikace a veřejná zeleň), Polo-veřejná (parkovací a komunikační plochy vnitrobloků) a Soukromá (zahrádky a předzahrádky bytových a rodinných domů). Je třeba věnovat pozornost tomu, aby zahrady v přízemí měly adekvátní velikost odpovídající velikosti příslušné bytové jednotky.

Veřejné sportovní plochy a dětská hřiště

V ploše Obytného souboru je zapotřebí myslet i na veřejné sportovní plochy. Část těchto potřeb uspokojí jistě školní areál, jehož exteriérové i vnitřní sportovní plochy budou určeny pro veřejnost v odpoledních a večerních hodinách. V ploše Obytného souboru požaduje Zadavatel umístit minimálně jednu univerzální hrací plochu pro míčové hry 26 x 49 m, jedno hřiště pro volejbal/nohejbal a plochu pro dva venkovní pevné pingpongové stoly. Součástí okolí těchto sportovišť musí být odpovídající večerní osvětlení pro jejich provoz. Povrchem pro víceúčelovou plochu bude umělá tráva, ostatní plochy budou tartanové.

V rámci Projektu 1 vznikne několik dětských hřišť, ale spíše pro menší děti. Tato druhá etapa zástavby by měla nabídnout minimálně jedno solidní dětské hřiště pro malé děti ale i samostatné hřiště pro děti starší.

Zázemí pro řidiče a občerstvení na konečné autobusu, zázemí pro městské služby

Na severovýchodním konci řešeného území je zapotřebí nalézt prostor pro konečnou zastávku autobusů, které přijíždějí po Českokobrodské ulici a které budou výhledově provozovány i směrem k Dubči. Toto umístění zastávky bude již trvalé. Plocha potřebných ploch bude odpovídat provizornímu obratišti, které bylo navrženo v rámci Projektu 1. Odstavné plochy pro autobusy budou vybaveny trolejemi pro dobíjení elektrických souprav. Detailní projekt pro dobíjení autobusů bude zajištěn ze strany Dopravního podniku, ale v rámci této veřejné zakázky musí být pro něj zajištěny kapacity a příprava (např. dostatečná kapacita trafostanice, promyšleny a umístěny trasy inženýrských sítí, prostor pro umístění technologie dobíjení, promyšleny možnosti pro založení stožárů trolejí apod.) Součástí toho provozu budou i šatny pro řidiče se sociálním zázemím, denní místností a možnost blízkého občerstvení.

V této oblasti bude zapotřebí vytvořit menší prostorovou rezervu pro skladový dvůr městských služeb se sociálním a administrativním zázemím a dovést na kraj tohoto prostoru potřebné inženýrské sítě o dostatečné kapacity. Konzultace s Dopravním podnikem a Ropid ke konečné zastávce je nezbytné zahájit ihned v první fázi projektové přípravy.

ASCEND

*Specifikem tohoto projektu je jeho účast v mezinárodním evropském projektu **ASCEND** (Accelerate PoSitive Clean ENergy District).*

V rámci mezinárodního projektu, který začal v roce 2023 a má probíhat až do roku 2027, se PDS společně s výzkumným partnerem Univerzitní centrum energeticky efektivních budov ČVUT (dále jen „UCEEB“) a Operátorem ICT (dále jen „OICT“) podílí na návrhu městské čtvrti s cílem dosažení energeticky plusové bilance při nulové bilanci emisí CO₂ v souladu s cíly programu ASCEND. Požadavek na „plusovou“ bilanci čtvrti představuje hlavní kvalitativní rozdíl proti zadání první etapy výstavby Dolní Počernice – Projekt 1, u níž bylo kvalitativním požadavkem dosažení všech aktuálních zákonných požadavků na vnitřní prostředí staveb a jejich energetickou úspornost. Jádrem zadání bylo tedy definování technických parametrů objektů pro splnění požadavků vyhlášky 264/2020 Sb (NZE II).

*Na základě aktuálního stavu poznání v rámci předprojektové přípravy záměru se počítá s tím, že pro hodnocení plusové bilance čtvrti bude použito hodnocení z pohledu **bilance svázané produkce a úspory emisí CO₂** a nikoliv hodnocení z pohledu bilance neobnovitelné primární energie NPE. Uvažuje se s centralizovaným zdrojem vytápění doplněným o instalaci fotovoltaických modulů na vybrané střechy objektů, tak aby byly splněny zákonné požadavky na dodanou obnovitelnou energii a současně bylo možno splnit požadavky na koeficient zeleně daný regulativy územního plánu. Pro maximální využití v místě vyrobené elektrické energie z fotovoltaických panelů se předpokládá vytvoření lokální distribuční sítě pro její místní sdílení.*

Kromě zajištění energie pro provoz čtvrti je nezbytné, aby Zpracovatel zajistil i důsledné prověření možností jejího efektivního ukládání, v případě že bude docházet ke vzniku přebytků. Zadavatel upřednostňuje návrh zemního pískového (nebo jiného obdobného) úložiště (případně s parním výparníkem) před konvenčními bateriovými úložišti.

Energetické centrum, související energetické systémy a úložiště energie budou Zhotovitelem navrženy na takové minimální úrovni, aby bylo možné získat pro Projekt 2 povolení záměru. Prováděcí dokumentace technologie bude následně zajištěna budoucím provozovatelem Energocentra dle jeho vlastního projektu. Podrobně viz kapitola 3.5.

Posuzování vlivů na životní prostředí (EIA)

*V rámci projektové přípravy Dolní Počernice – Projekt 1 Zadavatel zjistil některé další souvislosti (externality) vyvolané rozvojem celé lokality, které bude nezbytné řešit v rámci tohoto projektu **Dolní Počernice – Projekt 2** a na které tímto Zadavatel předem výslovně upozorňuje (viz text níže). Zadavatel proto předpokládá a tímto upozorňuje, že v rámci procesu projektové přípravy bude nezbytně nutné projít procesem Posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. Velká EIA).*

Nová Úpická

Zadavatel upozorňuje, že bude pravděpodobně zapotřebí dořešit povolení nově navrhované komunikace Nová Úpická v úseku Národních hrdinů – U konečné. Dopravní a akustická studie zpracovaná v rámci Projektu 1 naznačila, že dokončení Nové Úpické může být nezbytným předpokladem pro úspěšné povolení a následnou realizaci Projektu 2. Projektové práce na tomto úseku sice nejsou součástí této veřejné zakázky, ale vyřešení majetkoprávních vztahů v dané oblasti má významný vliv na dopravní obslužnost území a může podmiňovat budoucí rozvoj. V rámci Fáze 1 projektové přípravy Dodavatel zevrubně prověří aktuálnost této podmínky.

Tangenta

Další zásadní komunikací, která bude v rámci tohoto projektu řešena, pro zajištění dopravní obsluhy je tzv. Tangenta, jenž je také zachycena v územním plánu a přináší propojení ulice Českobrodská s ulicí Národních hrdinů. Tato Tangenta bude však dodavatelem detailně řešena pouze v části vedoucí přes pozemek parc. č. 14931/1. Aktuální stav (obecný popis) je v textu výše. V návrhové fázi bude nutná koordinace s probíhající podkladovou studií pro změnu územního plánu v navazující rozvojové části katastrálního území Dubeč a s tím související potřeba vytvoření prostorové rezervy pro vedení inženýrských sítí z této lokality směrem k Českobrodské ulici. Detailní návrh těchto inženýrských sítí není předmětem této veřejné zakázky.

Na základě aktuálního stavu poznání Zadavatel upozorňuje, že pro proces EIA bude pravděpodobně jedním z klíčových faktorů dopravní řešení (a jeho komplexní dopady na lokalitu), které musí vzít v úvahu rozvoj území v širších souvislostech.

Výměna vodovodního řadu DN600 podél ulice Českobrodská

Zadavatel dále předpokládá a upozorňuje, že bude třeba zahrnout do projektové přípravy výměnu stávajícího vodovodního řadu DN600 podél ulice Českobrodská, včetně katodové ochrany potrubí, v rozsahu vedoucím přes pozemek 14931/1. Kritickým aspektem této výměny je úzká spolupráce s PVK a PVS, které budou zajišťovat technický dohled a schvalování jednotlivých částí projektu podle jejich norem a standardů. Dále je nutné koordinovat výměnu s dalšími probíhajícími nebo plánovanými projekty v okolí. Tato spolupráce je nezbytná, aby se předešlo případným kolizím.

Zadavatel upozorňuje na potřebu zahájení předjednání podmínek připojení lokality Projektu 2 k vodovodní soustavě již na samém počátku projektových prací! Správci vodohospodářské soustavy Pražská vodohospodářská společnost i Pražské vodovody a kanalizace v rámci projednání Projektu 1 byly již seznámeni s orientačním rozsahem Projektu 2 a jsou připraveni zahájit podrobná jednání o připojení.

Odvodnění lokality/retence

Zadavatel upozorňuje Zhotovitele, že je třeba počítat s provázáním likvidací dešťových vod z Projektu 1 a Projektu 2.

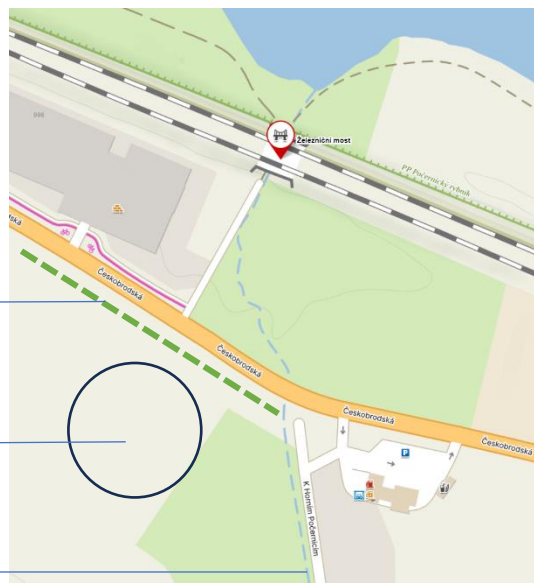
V rámci projednání Projektu 1 bylo provedeno odborné posouzení možností odvodnění celého území Projektu 1 a Projektu 2. Analýza od firmy Aqua Procon bude podkladem pro vybraného Dodavatele.

Na základě dosavadních získaných informací se předpokládá, že veškeré dešťové vody, které se nepodaří zasáknout přímo v řešeném území, budou svedeny do Počernického rybníka (povodí Rokytky) s využitím stávající vodoteče sledující ulici K Horním Počernicím.

Odvodňovací rigol podél ul. Českobrodské

Orientačně nejnižší položená část území Projektu 2

Vodoteč svedená do Počernického rybníka



Pro dosažení minimálního odtoku srážkové vody z území je zapotřebí, jednak navrhnout co nejefektivnější řešení pro zasakování a zpětné využití dešťové vody a jednak vyřešit účinnou retenční soustavu. Na základě proběhnuvších jednání se správcem toku, kterým jsou Lesy hl. m. Prahy, lze konstatovat, že bude preferováno navržení větší otevřené retenční nádrže se stálou hladinou poblíž odvodňovací vodoteče (orientačně viz obrázek výše).

Část území Projektu 1, je odvodňována rovněž do popsané vodoteče, a to pomocí odvodňovacího rigolu běžícího podél jižní hrany ulice Českobrodská.



Schéma odvodnění části lokality Projektu 1

Retenční nádrž Projektu 1 korigující odtok do odvodňovacího rigolu je koncipována jako betonová obdélná otevřená nádrž. Její poloha a provedení ovšem není zcela optimální, protože byla umístěna v prostoru, jehož význam (urbanistický a kvalitativní) bude řádně prověřen až v rámci této veřejné zakázky. Zadavatel proto upřednostňuje, pokud to bude možné, zrušení této nádrže a zachycení potřebného množství srážkových vod ve výše nastíněné nádrži společně s odváděnými vodami z lokality Projektu 2. Odvodnění představuje významnou profesní část Projektu, proto již v samém počátku projektových prací Dodavatel provede analýzu vstupních dat, prověří a zpracuje koncepci technického řešení retenční soustavy (případně připraví variantní řešení) a předjedná ji s budoucími správci této technické

infrastruktury (zejména: Pražská vodohospodářská společnost, Odbor ochrany prostředí MHMP, Lesy hlavního města Prahy). Retenční nádrž pro Projekt 2 a případnou úpravu polohy Retenční nádrže pro Projekt1, či sloučení obou retencí, je zapotřebí promyslet a projednat tak, aby byla dešťová kanalizační a retenční soustava schopna předání budoucím městským správcům technické infrastruktury a splňovala požadavky platných metodik HMP (zejm. metodika HDV). Procesu kontinuálního ověřování parametrů návrhu s požadavky budoucích městských správců je třeba během celého projektového procesu věnovat zvláštní pozornost.

Splašková kanalizace

Rovněž splaškové vody a jejich likvidace bude velmi významnou profesní částí záměru. Na základě Objednatelem zahájených jednání s PVK a PVS bude zapotřebí umístit do nejnižšího místa území (Podobně jako v případě otevřené retence se jedná o severovýchodní cíp území) centrální přečerpávací nádrž do které budou splaškové vody sváděny ze širšího území gravitačně. Nádrž musí pojmout nejen vody z Projektu 2, ale výhledově i ze zóny malého a středního podnikání v katastru Dubeč. Tato přečerpávací stanice bude detailně vyřešena v rámci samostatné veřejné zakázky, ale v rámci tohoto Projektu 2 bude umístěna, bude k ní vyřešen příjezd pro obsluhu a manipulaci a zajištěny dostatečné kapacity potřebných médií (zejména voda a elektrická energie). Odkanalizování lokality Projektu 2 bude provedeno detailně Zhotovitelem až do prostoru přečerpávací nádrže. Pro připojení z katastru Dubeč bude v rámci Tangenty Zhotovitelem vytvořena prostorová rezerva pro vedení všech standardních inženýrských sítí, a tedy i splaškové kanalizace. Na základě konzultace s PVS bude přečerpávací nádrž podzemní a pro její těleso je zapotřebí počítat s orientační plochou 12 x 12 m.

Další externality

Zadavatel obecně upozorňuje Zhotovitele, že je třeba do ceny díla zahrnout případné veškeré související externality vyvolané projektovou přípravou či externality zjištěné v průběhu povolování stavby. Zadavatel výše uvedl ty zásadní, které sám předpokládá. Nelze však s jistotou vyloučit, že se v průběhu plnění díla objeví další zásadní body k vyřešení, které v tuto chvíli zadavateli nebyly známy. Zhotovitel je povinen tyto externality v rámci realizace díla řešit včetně koordinace s dotčenými orgány a institucemi, a zajistit, aby byly splněny všechny potřebné požadavky a povolení pro úspěšné dokončení projektu.

2 Obecné požadavky

2.1 EFEKTIVITA NÁVRHU

Investor spatřuje efektivitu návrhu především:

v maximálním využití potenciálu řešeného území;

Objemová ověřovací studie, jenž slouží jako prvotní orientační podklad pro toto Zadání (zpracovatel Archum architekti s.r.o.), navrhuje umístění jednotlivých objektů v souladu s platným územním plánem. V oblasti Projektu 2 neprobíhá 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: OV-C, OV-D, OB-B, OB-C, VV, DU a ZMK. Využitelnost těchto ploch je třeba důkladně prověřit a dosáhnout zisku maxima hrubých podlažních ploch.

ve vysoké prostorové efektivitě projektového řešení, pro posouzení efektivitě návrhu je stanoven poměr mezi PPP a HPP, který bude mimo zdůvodnitelné případy $> 0,7$;

v minimalizaci nároků na podzemní podlaží budov;

Podzemní podlaží budeme uvažovat pouze v bariérových domech, a to jen za předpokladu, že to bude nezbytně nutné. Taková nezbytnost může nastat například kvůli nutnosti splnění požadavků na počet parkovacích stání. V rámci Obytného souboru Zadavatel nepočítá s podzemními podlažími a lze je navrhnout jen výjimečně v řádně odůvodněných případech.

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 městské 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. Specifické požadavky a parametry pro hodnocení energetické náročnosti budov jsou blíže specifikovány v kapitole **ASCEND**.*

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.

Požadavkem Zadavatele je dosažení vysoké cenové efektivity návrhu. Cenovou efektivitou se rozumí vyvážený poměr mezi náklady na stavbu a kvalitativním přínosem navrženého řešení. Cenový standard stavby je pro Zadavatele natolik významným parametrem, že je součástí Smlouvy o dílo.

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.

3 odchylna 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

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	15 %	1+kk	0 %
		2+kk	50 %
		3+kk	50 %
		4+kk	0 %
S	65 %	1+kk, 1+1	5 %
		2+kk, 2+1	30 %
		3+kk, 3+1	50 %
		4+kk, 4+1	15 %

tab. 01 - Požadavky Zadavatele na proporce výsledného bytového mixu v této etapě (Projekt 2)

2.5 PROSTOROVÉ NÁROKY BYTŮ

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

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

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 a navrhnout efektivní řešení provozu bytových domů zaměřený na minimalizaci spotřeby započítatelných HPP na společné prostory domu.*

V rámci přípravné Objemové ověřovací studie bylo navrženo orientačně 514 bytových jednotek. Jejich celkový konečný počet ovšem závisí na konečném rozsahu nebytových ploch, a právě na počtu, velikosti a zastoupení jednotlivých kategorií a dispozic. Celkový konečný počet bytových jednotek, ze kterých se budou počítat kapacity projektu, by se měl pohybovat kolem (v ideálním případě nad) pět set padesát. 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.

Při navrhování bytového mixu v Projektu 2 je třeba uvažovat s dostatečným počtem bytů standardu B. K těmto bytům musí zároveň připadat i odpovídající počet vyhrazených automobilových stání umístěných v požadované vzdálenosti dle platné legislativy v objektu nebo na terénu. S ohledem na umístění bezbariérových bytů je třeba dodržet veškeré požadované technické požadavky na společné prostory a přístupové komunikace. Důležitým požadavkem je rovnoměrné rozmístění těchto bezbariérových bytů po celém řešeném území.

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)

Tento přístup zajišťuje, že všichni obyvatelé budou mít rovné příležitosti k integraci do komunity. Nedílnou součástí uvažování o bezbariérových bytech, které budou v Obytném souboru zpravidla v přízemí, je i stanovení adekvátní velikosti, tvaru a přístupnosti případné zahrady.

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.

Za nejdůležitější aspekty návrhu považuje Zadavatel kvalitní vyřešení návazností automobilové dopravy, MHD, cyklistických tras a pěších tahů v širších souvislostech území. Návrh maximálně využije potenciál řešeného území dle platného územního plánu a bude reflektovat, nikoliv však výlučně:

a) Zadavateli známé okolní záměry v území:

1. *Dolní Počernice – Projekt 1; investiční akce PDS 45709 – investor: HMP*
2. *Dolní Počernice – Základní škola, školka a bytová výstavba; investiční akce PDS 456630 – investor: HMP*
3. *Bytový soubor C (sekce C1, C2, C3, C4, C5) – lokalita „Nová Úpická“ k.ú. Dolní Počernice – investor: Galstian & Galstian Group s.r.o., Ovinecká 1109/21 a, 170 00 Praha 7 – Bubeneč*
4. *Zóna malého a středního podnikání Dubeč sever, změna územního plánu Z 2883/00, aktualizace leden 2024*
5. *Obytný soubor "Makovská" Praha 14 - Dolní Počernice na pozemcích parc. č. 1328/4, 1328/6, 1329/1, 1329/4, 1329/5, 1519/1, 1519/17, 1613/1 a 1623 v katastrálním území Dolní Počernice – investor: Central Group a.s.*

b) Stávající danosti území jako jsou:

6. *platný územní plán*
7. *polohu přirozeného centra obce Dolní Počernice*
8. *polohu a rozsah stávající občanské vybavenosti*
9. *polohu místních rekreačních ploch*

10. *morfologii stávající zástavby*
11. *stav aktuální dopravní infrastruktury (motoristická doprava, MHD a vlak, cyklisté a chodci)*
12. *stav dopravní a technické infrastruktury zakotvený v platném územním plánu*
13. *polohu stávající technické infrastruktury a z toho vyplývající omezení*
14. *hydrometeorologická statistická data*
15. *ochranná pásma (např. ochranné pásmo lesa)*
a veškeré další souvislosti vycházející z odborných zkušeností dodavatele

Navržené řešení musí velmi komplexně reagovat na veškerá potenciální dopravní, cyklistická a pěší propojení v širších souvislostech. Řešené území se nachází mimo aktuální trasy páteřní technické infrastruktury a všechna nezbytná připojení inženýrských sítí budou proto nedílnou součástí této veřejné zakázky.

V současné době se pozemky využívají jako zemědělská půda. Řešená oblast (Projekt 2) přímo navazuje na oblast Projektu 1, která svou západní částí přímo navazuje na zastavěnou jižní část Dolních Počernic. Severozápadní hrana Projektu 1 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.

Cílem Projektu 2 je navázat logicky, urbanisticky a technicky na Projekt 1 a jeho strukturu a vizuální vnímání jako celku. V návaznosti na to zadavatel předpokládá, že budoucí zpracovatel naváže ideově na Projekt 1 a tento princip dále rozpracuje dle vlastního urbanistického a architektonického pojetí. V rámci Projektu 1 byly v rámci přípravy prověřeny různé principy, které je vhodné aplikovat i pro Projekt 2.

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.

Stávající konečná autobusů MHD na pozemcích č. 1494/1, 1494/2 a 1494/3 bude v rámci stavební realizace Projektu 1 přesunuta do dočasné polohy na okraj území Projektu 2. V rámci tohoto Projektu 2 bude třeba vyřešit její definitivní umístění na východním okraji řešeného

území. 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 území při křižovatce ulic Českobrodská – U konečné (Projekt 1) je hlavním místem pěšího propojení s přirozeným centrem Dolních Počernic, které je dostupné ulicí Národních hrdinů a leží severním směrem za železniční tratí. Pěší propojení Projektu 2 s Projektem 1 bude pečlivě navrženo tak, aby respektovalo a logicky propojovalo zástavbu. Zvláštní důraz bude kladen na vytvoření přímých a pohodlných pěších tras, které budou přirozeně navazovat na centrum Dolních Počernic.

Při návrhu zástavby je nezbytné přihlížet k plánovanému rozvoji lokality jako celku. Významným požadavkem je výstavba základní školy v rámci funkční plochy VV v ploše pozemků 1493/1 a 1493/2 (není v detailní podobě 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 rozdvíjí na směr k Dubči a na obchvat jižní části Dolních Počernic.

URBANISMUS A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Zadavatel usiluje tímto zadáním o dosažení vysoké kvality veřejných, polo veřejných a soukromých prostranství v rámci řešeného území. Za stěžejní považuje Zadavatel vyřešení logického, bezpečného, architektonicky a krajinářsky kvalitního propojení s lokalitou **Projektu 1** a návrh vhodného umístění autobusových zastávek. Do řešení zástavby **Projektu 1** již nelze zasáhnout, ale je možné do určité míry přizpůsobit v detailu řešení veřejných prostorů podél ulice Nová úpická. Využití potenciálu okolních přírodních rekreačních ploch a jejich vhodné vzájemné propojení je dalším z požadavků zadání této veřejné zakázky.

Návrh zohlední / vyřeší nikoliv však výlučně:

- 1. návaznost na urbanistickou strukturu a hierarchii veřejných prostor plánovaných v rámci **Projektu 1**, který je aktuálně ve fázi projednání v územním řízení*
- 2. návaznost na zástavbu plánovanou v rámci **Školy**, která je ve fázi koncepce objemové studie a připravuje se zadání výběrového řízení na zpracovatele projektové dokumentace*
- 3. návaznost na okolní rekreační plochy*
- 4. klimatická data lokality projektu a předběžné výsledky modelace proudění vzduchu (CFD Modelace) Viz zvláštní požadavky na projektovou dokumentaci v odstavci č. 3.9*
- 5. odtokové poměry řešeného území*
Zadavatel upřednostňuje likvidaci maximálního možného množství dešťových vod přímo v řešeném území.
- 6. požadavek Zadavatele, aby využití parteru obytných budov vhodně reagovalo na jejich polohu vzhledem k povaze okolního prostranství a provozu na něm*

Zhotovitel bude při zpracování projektové dokumentace vycházet především z projektové dokumentace Projektu 1 (kterou obdrží vybraný Dodavatel v plném rozsahu) a na které je možné demonstrovat detailně ty principy, které jsou pro Zadavatel důležité. Jedná se zejména o:

- 1. charakter a působení zástavby (celková atmosféra);*
- 2. orientační rozsah potřebné různorodosti a variability použitých řešení*
- 3. charakter dopravní obsluhy, parkování a hierarchizaci veřejných, polosoukromých a soukromých prostorů;*
- 4. energetickou koncepci souboru;*
- 5. koncepci bariérových domů a dominantních objektů*
- 6. koncepci optimalizace bytového mixu*
- 7. koncepci rozmístění nebytových prostor*

Zpracovatel je povinen v průběhu zpracování Návrhu stavby ověřovat jím navržené řešení pomocí CFD modelace proudění vzduchu zpracované odbornou firmou. Přičemž je třeba vždy vyhodnotit (a navrhnout příslušná opatření na zlepšení) minimálně proudění vzduchu na úrovni chodce a v úrovni navrhovaných pobytových teras. Součástí vyhodnocení bude nejen rozbor míst s vyšší rychlostí proudění vzduchu ovlivňující negativně pobytové prostory, ale i

vyhodnocení míst rizikových z důvodu možného přehřívání v letních měsících. Podrobně viz odstavec č.3.9.

Návrh zadržování, využití a likvidace dešťových vod, a současně další objekty technické infrastruktury potažmo komunikace musí být zpracovány tak, aby byly v souladu s požadavky budoucích městských správců jednotlivých provozních částí Projektu (např. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Lesy hl. m. Prahy, Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Pražská vodohospodářská společnost a.s., Odbor hospodaření s majetkem HMP apod.)

Za stěžejní považuje Zadavatel vyřešení režimu dopravní obsluhy tak, aby nedocházelo k dopravním zácpám ve špičkách provozu a nevznikala nebezpečná místa pro chodce a cyklisty. Návrh zohlední existující dopravní infrastrukturu a její hierarchii a vytvoří vhodná řešení pro:

- 1. MHD*
- 2. cyklistická doprava*
- 3. pěší trasy*
- 4. automobilová doprava*

Zadavatel považuje působení dopravy za rozhodující faktor, který může negativně ovlivnit řešené území a rozhodl se proto průběžně posuzovat i míru negativních dopadů navržených řešení.

Základním z požadavků Zadavatele je, aby návrh vzal důsledně v potaz orientace ke světovým stranám a byly posouzeny, z toho plynoucí, dopady na vnitřní prostředí staveb a na klimatickou kvalitu vnějších pobytových a sportovních ploch. Návrh zohlední / vyřeší nikoliv však výlučně:

- 1. stínění objektů proti přehřívání vnitřních prostor*
- 2. využití solárních tepelných zisků v zimních měsících*
- 3. zajištění komfortu pobytových a sportovních ploch z pohledu vlivu*
 - převažujícího proudění vzduchu*
 - přehřívání v letních měsících*
 - oslnění při sportovních aktivitách*

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.

Každá 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.).

Zástavba 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 každého domu bude navrženo v souladu s tímto zadáním investora a potřebami 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.

Zadavatel vychází z předpokladu, že u čtvrti financované z veřejných prostředků, kde jednotlivé nájemní objekty budou navrhovány s důrazem na opakovatelnost, racionalitu a ekonomickou efektivitu je stěžením lidské měřítko a kvalita prostoru mezi budovami.

Důležitým požadavkem Zadavatele proto je, aby navrhovaný prostor mezi budovami byl neustále v celém projektovém procesu podrobován důsledné revizi se zaměřením na jeho měřítko, rozmanitost a příjemné intimní působení.

Nová městská výstavba nesmí působit monotónně, i když bude pracováno s opakováním většího množství stejných objemů budov. Architektura jednotlivých domů (zejména těch čistě bytových) by měla navodit příjemnou intimitu a bezpečnost, a zároveň podpořit možnosti budování sociálních vazeb mezi obyvateli. Zpracovatel musí již v úvodní fázi návrhu vytvořit koncepci promyšleného bytového domu/ů a s ním nerozlučně spojenou práci s prostorem mezi objekty. Ve výrazu domů se také jistě odrazí požadavky zadavatele na hospodaření s energiemi, které jsou zevrubně popsány v dalších kapitolách a přílohách TPVZ.

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.

Skloubení vysoké odolnosti, funkčnosti a estetiky detailu domu a veřejného prostoru je pro městské nájemní bydlení klíčovým parametrem.

PROVOZY V SUTERÉNU

V případě bytových domů Obytného souboru nepředpokládáme žádné provozy v suterénu. Suterén budeme uvažovat pouze v bariérových domech, a to jen za předpokladu, že to bude nezbytně nutné. Taková nezbytnost může nastat například kvůli nutnosti splnění požadavků na počet parkovacích stání.

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 domech, a pouze za předpokladu výše uvedeném, uvažujeme pouze s jedním podzemním podlažím, které považujeme za optimální a ekonomicky smysluplné řešení.

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 hlavních pěších tras a na nich ležících atraktivních míst. Na druhé straně je zde požadavek HMP, aby v Obytném souboru bylo navrženo maximum bytových jednotek. Lze tedy předpokládat, že nebytové jednotky budou v první fázi života čtvrti 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 drobné 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, 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. Zvláště při umístění v patře je zapotřebí zohlednit potřebu odkanalizování většího množství umyvadel a dřezů a možnost instalace samostatného nuceného větrání.

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.

U těchto objektů bude zároveň třeba promyslet umístění výtahové šachty s ohledem na rozdělený provoz.

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 náslapnou 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 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	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

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. 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 povolení záměru je nezbytné pořízení inženýrsko-geologického a hydrogeologického průzkumu, zejména z důvodu předpokládaného způsobu zakládání objektů a komunikací, odtokových poměrů a vsakování dešťových vod a návrhu jejich likvidace odpovídajícím technickým standardům budoucích správců technické infrastruktury a zeleně. 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 (jednoznačný, přehledný a komplexní popis objednávané činnosti, na základě, kterého je možné zakázku zodpovědně objednat a následně zkontrolovat), provádění a vyhodnocení průzkumu. Zadavatel má k dispozici inženýrsko-geologický průzkum pro první etapu, který byl zpracovaný v rámci Projektu 1. Zadavatel upozorňuje, že řešené území může být zasaženo vlivem existující katodové ochrany vodovodního řadu (správa PVK) v ulicích U Konečné a Českobrodská. Tato skutečnost může mít vliv na návrh ochrany základových konstrukcí.

Nosná konstrukce a materiálové řešení:

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 nájemníky. Tuto neprůzvučnost je třeba řešit jak v případě mezibytových příček, tak i stropních konstrukcí. Tento požadavek zdůrazňujeme z důvodu, aby potenciálně ve všech přízemních prostorech Obytného souboru mohly být v budoucnu umístěny nebytové jednotky, které nebudou narušovat komfort bydlení ve vyšších patrech.

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

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

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. 1.4. Při volbě užitých materiálů je třeba přihlížet nejen k jejich tepelněizolačním, akumulačním a technickým parametrům, ale zároveň i zohlednit míru jejich „uhlíkové stopy“.

Nedílnou součástí komplexního přístupu k návrhu nosné konstrukce jsou její předpokládané realizační náklady a náklady na údržbu v rámci její předpokládané životnosti. Předpokládaná životnost nosných konstrukcí je 100 let.

Každá navržená nosná konstrukce musí být Zhotovitelem holisticky posouzena z těchto pohledů:

- *estetika*
- *konstrukční efektivita*
- *cenová náročnost*
- *vliv na energetický koncept objektu a vnitřní prostředí budovy*
- *inovativnost řešení*
- *předpokládaná životnost konstrukce*
- *předpokládaný cyklus nezbytné údržby*
- *náročnost udržovacích prací*
- *uhlíková stopa konstrukce*

Zadavatel klade současně důraz na kvalitu vybraných rozhodujících detailů obálky budovy a rozhodujících nosných konstrukcí. Kvalitou se rozumí komplexní přístup k návrhu zahrnující:

- *estetikou kvalitu detailu*
- *technickou kvalitu detailu*
- *vliv na energetický koncept objektu a vnitřní prostředí budovy*
- *inovativnost řešení*
- *minimalizace nároků na servis a údržbu*

Světlé výšky parteru:

V přízemí Obytného souboru požadujeme světlou výšku min. 3 m. Světlá výška přízemí Polyfunkčních objektů bude min. 4 m. Světlá výška parteru bariérových domů min. 6 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 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 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 otevírek 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.

Obálka budovy:

Obálka budovy musí být Zhotovitelem holisticky posouzena z těchto pohledů:

- *estetika / sémantika*
(odpovídající typu nájemního domu financovaného z veřejných prostředků)
- *konstrukční efektivita*
- *cenová náročnost*
- *vliv na energetický koncept objektu, vnitřní a vnější prostředí budovy*
- *inovativnost řešení*
- *předpokládaná životnost konstrukce*
- *předpokládaný cyklus nezbytné údržby*
- *náročnost udržovacích prací*

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

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

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 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. V Projektu 1, v rámci ulice Nová úpická, byla vytvořena prostorová rezerva pro uložení potřebných inženýrských sítí pro Projekt 2. Součástí této veřejné zakázky je komplexní napojení řešeného území na vodovodní síť až po napojovací bod/y do veřejného řadu, který/é budou určeny příslušným správcem technické infrastruktury. Zadavatel dále předpokládá a upozorňuje, že bude třeba zahrnout do projektové přípravy výměnu stávajícího vodovodního řadu DN600 podél ulice Českobrodská v rozsahu vedoucím přes pozemek 14931/1 včetně přeložení jeho katodové ochrany a s ní souvisejících sítí a zařízení.

Při návrhu potřebných kapacit je zapotřebí vycházet nejen z nároků tohoto Projektu ale i z potřeb navazujících projektů, kterými je zejména přečerpávací stanice splaškové kanalizace a zázemí pro městské služby (pojednáno v odstavci 1.2).

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;

Součástí této veřejné zakázky je odvodnění přebytkové (nevsáklé) dešťové vody z řešeného území až po napojovací bod/y do veřejného řadu, případně recipientu, který bude určen příslušným správcem technické infrastruktury nebo povodí.

V rámci Obytného souboru počítáme s nutností návrhu komplexního systému pro nakládání s dešťovými vodami, aby byl minimalizován objem a rychlost odtoku srážkové vody do Počernického rybníka.

Jednou z možností je využití značné části vegetačních, solárních nebo biosolárních střech (z důvodu požadavků NZEB II a ASCEND). Jejich rozsah ovšem nelze zcela přesně navrhnout a posoudit bez komplexního enviromentálního posouzení celé čtvrti, do kterého je zapotřebí dosadit energetický koncept opírající se o orientaci ke světovým stranám, směry převládajícího proudění vzduchu, rozsah dalších zařízení pro získávání obnovitelné energie a zhodnocení ekosystémových služeb navržené zelenomodré infrastruktury.

Retenční objem střech je pouze jednou z možností, jak snížit odtok srážkových vod. Počítáme s tím, že každý domovní blok bude dále opatřen vlastní zemní retenční a akumulační nádrží využívanou pro zálivku zeleně.

Významný je odtok z komunikací a zpevněných ploch. Prioritou je zásak i této dešťové vody před pouhým svedením do dešťové kanalizace. Zadavatel ale v této souvislosti upozorňuje na nutnost detailního projednání způsobu odvodu dešťových vod s příslušným budoucím správcem jednotlivých typů komunikací.

V rámci tohoto Projektu Zadavatel předpokládá potřebu úpravy či přesunutí retenční nádrže navržené v rámci Projektu 1, do které je zaústěna dešťová kanalizace z velké části plochy Projektu 1 a návrh větší centrální otevřené retenční plochy s otevřenou hladinou, jak již bylo vysvětleno v kapitole 1.2.

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;

Zpracovatel posoudí efektivitu případného návrhu „mokřadních střech“ a jejich využití pro čištění vybraného spektra šedé odpadní vody a využití této šedé vody pro splachování toalet.

kanalizace splašková

Součástí této veřejné zakázky je souhrnné komplexní odkanalizování řešeného území až po napojovací bod/y do veřejného řadu, který/é bude/budou určeny příslušným správcem technické infrastruktury.

Potřeba koordinace odkanalizování s výstavbou přečerpávací stanice byla již popsána v kapitole 1.2.

vytápění / chlazení; TUV – preferováno bude využití dálkového vytápění.

Předpokládáme, že celé území Projektu 2, 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 střechách 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. 1.4 (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, teplé užitkové vody, rekuperace a chlazení vybraných provozů 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.

*Budovy 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. Nad rámec těchto požadavků je specifickým tohoto projektu jeho účast v mezinárodním evropském projektu ASCEND (**A**ccelerate po**S**itive **C**lean*

ENergy District). Požadavek na „plusovou“ bilanci čtvrti představuje hlavní kvalitativní rozdíl proti zadání první etapy výstavby Dolní Počernice – Projekt 1, u níž bylo kvalitativním požadavkem dosažení všech aktuálních zákonných požadavků na vnitřní prostředí staveb a jejich energetickou úspornost. Více v kapitole Ascend.

V případě polyfunkčního domu, kde připadají v úvahu až dvě kancelářská patra a obchodní parter, počítáme s tím, že pro tyto provozny 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 u nájemního bydlení minimalizovat nároky na TZB. 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;

Součástí této veřejné zakázky je připojení řešeného území (pokud to bude zapotřebí) až po napojovací bod/y do veřejného řádu, který bude určen příslušným správcem technické infrastruktury. S využitím plynu pro domácnosti Zadavatel nepočítá.

větrání

bude prověřeno efektivní využití větracích systémů s rekuperací;

Rekuperační jednotky budou navrženy pouze tam, kde bude Zpracovatelem řádně zdůvodněn jejich přínos.

zásobování elektrickou energií

pokud to bude ekonomicky efektivní, může být řešení doplněno o využití fotovoltaiky;

Požadavkem Zadavatele je, aby byl soubor staveb navržen s ohledem na minimalizaci spotřeby elektrické energie. Pokud navrhne Zhotovitel jako součást řešení fotovoltaické systémy, musí provést zevrubné zhodnocení jejich rozsahu a skutečného přínosu v provozních úsporách.

Součástí této veřejné zakázky je připojení řešeného území až po napojovací bod/y do stávající rozvodné sítě (včetně případného umístění a návrhu trafostanic), který bude určen příslušným správcem technické infrastruktury. Při návrhu potřebných kapacit bude zapotřebí vycházet nejen z nároků tohoto Projektu ale i z potřeb navazujících projektů, kterými je zejména přečerpávací stanice splaškové kanalizace, zázemí pro městské služby a dobíjecí stanice pro elektrické autobusy (pojednáno v odstavci 1.2). Zadavatel požaduje, v souvislosti s programem ASCEND, aby byl soubor pojímán jako lokální distribuční síť (LDS).

slaboproudé a datové rozvody;

Součástí této veřejné zakázky je připojení řešeného území až po napojovací bod/y do stávající rozvodné sítě, který bude určen příslušným správcem technické infrastruktury.

požárně bezpečnostní zařízení;

Součástí veřejné zakázky jsou všechna potřebná opatření a požadavky požární ochrany (a to i mimo vlastní řešené území) potřebná pro povolení záměru.

PÁTEŘNÍ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Síť technické infrastruktury Projektu 1 je připojena z ulice Českobrodská a U Konečné. Odtud jsou v našem areálu (v rozsahu Projektu 1) vedeny hlavní trasy 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 předpokládá nutnost výměny vodovodního řádu DN ~600 v rozsahu pozemku 1493/1.

V návaznosti na nově navrženou strukturu území a probíhající přípravu okolních záměrů bude nutné zbudovat nové trasy (řady) všech potřebných inženýrských sítí včetně přípojek k jednotlivým objektům dle požadavků a standardů správců technické infrastruktury. Sítě budou 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. Infrastrukturní linie budou respektovat vymezené koridory (včetně jejich ochranných pásem) pro výsadbu stromořadí.

*Rozsah řešeného území bude Zpracovatelem potřebně upraven s ohledem na finální připojovací body dopravní a technické infrastruktury stanovené příslušnými správci. **Předjednání***

připojovacích podmínek je nezbytné již v úvodní fázi projektové přípravy. V případě potřeby umístění jakékoliv infrastrukturní části, včetně jejího ochranného pásma, na pozemky cizích vlastníků je zapotřebí výslovný souhlas Zadavatele s tímto řešením.

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.

Analýzu problematiky a variantní řešení energetického konceptu pro Projekt 2 v souladu s parametry programu ASCEND zpracovalo pro Zadavatele Univerzitní centrum energeticky efektivních budov ČVUT (Příloha TPVZ č. 1.4.).

Zadavatel požaduje v energetické koncepci této etapy dodržet následující parametry:

- 1. Navrhnout jeden centrální zdroj vytápění pro Projekt 2;*
- 2. Pro případné umístění fotovoltaických panelů budou využity primárně ploché střechy bariérových objektů, teprve následně bude možné uvažovat s dalšími plochami;*
- 3. Součinitel prostupu tepla pro obvodový plášť budov uvažovat na min úrovni **U_{dop+}**;*
- 4. Provéřit 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. Snižování tepelné kapacity konstrukcí (pórobeton, 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:

- 1. U všech budov posoudit jejich orientace ke světovým stranám a navrhnout adekvátní jednoduché pasivní stínění tak, aby bylo v letních měsících minimalizováno*

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

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

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 elektronicky ovládaných rolovacích nebo výsuvných předokenních žaluzií. Stínění by mělo být dosaženo nejlépe pevnými přesahy konstrukcí, nebo jednoduchými posuvnými clonami bez motoru a elektrického ovládání.

- 2. 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 preferovány.*
- 3. Osvětlení domů a nebytových prostor bude vybaveno standardním rozvodem osvětlení (nikoliv LED);*

Polyfunkční objekty a bariérové domy:

- 1. 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.*
- 2. U velkých prosklených ploch komerčních částí, kde je problematické použít žaluzie nebo pasivní stínění přesahem požadujeme použití protislunečních trojskel se součinitelem prostupu sluneční energie $g < 0,3$ nebo lepší;*
- 3. Pro bytové jednotky platí požadavek na navržení pasivního stínění podobně jako v Obytném souboru. Byty nebudou vybaveny samostatným chlazením. K ochlazování konstrukcí je možné použít v odůvodněných případech rekuperaci s letním bypassem a zvýšený průtok vzduchu v letních měsících.*

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

*Obecné požadavky Zadavatele na dopravní řešení jsou obsaženy v odstavci **Urbanismus a veřejná prostranství** výše.*

Od řešení dopravní obslužnosti v detailu řešeného území očekává Zadavatel promyšlený koncept zohledňující rozdílné potřeby jednotlivých provozů a s tím spojené nároky na dopravu korigované denní dobou a ročním obdobím.

Veškerá napojení lokality budou navrhována jako úrovně křižovatky. Projekt 2 bude pravděpodobně možné připojit na silniční síť třemi hlavními způsoby.

Jednak to jsou již výše vícekrát zmiňované komunikace Nová Úpická a Tangenta a dále Zhotovitel žádá o prověření možnosti třetího dopravního připojení přibližně ve středu severní hrany území (v části Projektu 2), které by ústilo mezi bariérové domy obdobně jako je tomu v případě Projektu 1.

Z pohledu dopravy uvnitř plánované lokality budou místní komunikace řešeny primárně jako funkční skupina D1 – Obytná zóna. Výjimku představuje silnice na jižní straně bariérových domů (na severu oblasti, vedená rovnoběžně s ulicí Českobrodská), která může být řešena jako funkční skupina C – Místní obslužná komunikace, s dopravním režimem zóna 30, zcela obdobně jako tomu je v Projektu 1.

Odstavná stání 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. Zadavatel zároveň požaduje aplikaci takových technických opatření, která v maximální možné míře znepříjemní průjezd nerezidenčních automobilů a sníží technickou rychlost na komunikacích funkční skupiny D1 optimálně až na 10 km/hod. Principy dopravy jsou vhodně zpracovány v Projektu 1, a mohou být využity i pro účely tohoto projektu.

OBJEM GENEROVANÉ DOPRAVY

Při posouzení objemu generované dopravy nechal Zadavatel v rámci Projektu 1 zpracovat dopravní studii. Tato studie zároveň zohledňuje vyhlídky územního plánu, tedy částečně již pracuje s objemem dopravy, který je odhadován pro Projekt 2. Zadavatel tento průzkum předá vybranému Dodavateli k prostudování.

MHD

V současné době je širší území obsluhováno autobusovými linkami č. 109, 110, 163, 208, 224 a 909. Plánovanou zástavbou dojde ke zrušení stávajícího autobusového obratiště na zastávce Dolní Počernice při ulici Českobrodská. V rámci Projektu 1 je povolována nová autobusová zastávka na ulici Českobrodská ve směru z centra a dočasné autobusové obratiště, které bude sloužit jako konečná stanice pro vybrané autobusové linky. V rámci Projektu 2 předpokládáme přesun této točny BUS do finálního místa, tj. při východní hranici řešeného území v blízkosti ulice Českobrodská. Nové autobusové zastávky pro oba směry vzniknou též na jižní straně Projektu 1 v místě budoucího předpolí základní školy. Významné jsou úvahy Dopravního podniku o elektrifikaci linek a zřízení nabíjecí stanice souprav na konečné zastávce. Přesné vedení linek bude blíže specifikováno v rámci projektové přípravy v úzké spolupráci s Dopravním podnikem hl. m. Prahy a ROPID.

PĚŠÍ DOPRAVA A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Zpracovatel vyřeší pěší a cyklistická propojení v území koncepčně, a to tak, aby bylo zajištěno adekvátní a koordinované propojení všemi směry za hranice řešeného území.

Zhotovitel vyřeší doplnění nových cyklistických a turistických tras, které navazují na navržené trasy v rámci Projektu 1. V nejbližším okolí se nachází významné cyklotrasy A44 a trasa podél budoucí komunikace Nová Úpická propojující Českobrodskou a Národních Hrdinů, které se svým významem dotýkají řešeného území.

V případě komunikací funkční skupiny D1 a C (zóna 30) se upřednostňuje vedení cyklistické dopravy ve společném provozu s motorovou dopravou v rámci sdíleného dopravního prostoru. Je třeba brát v potaz hierarchii preferované dopravy, kdy Zadavatel výslovně požaduje preferovat cyklistickou a pěší dopravu před individuální či hromadnou automobilovou dopravou.

DOPRAVA V KLIDU

Dopravní napojení parkovacích zón v Obytném souboru by mělo být navrženo tak, aby byl co neméně zatěžován přirozený střed zástavby. Požadavkem Zadavatele je, aby skutečná technická rychlost v území (zejména mimo ulici Nová Úpická) byla omezena na 10 km/hodinu. (Technickou rychlostí se rozumí přirozeně dosažitelná rychlost na komunikaci. Při aplikaci vhodného tvarového, technického a materiálového řešení komunikace lze reálnou rychlost snížit proti omezením daným dopravním značením.)

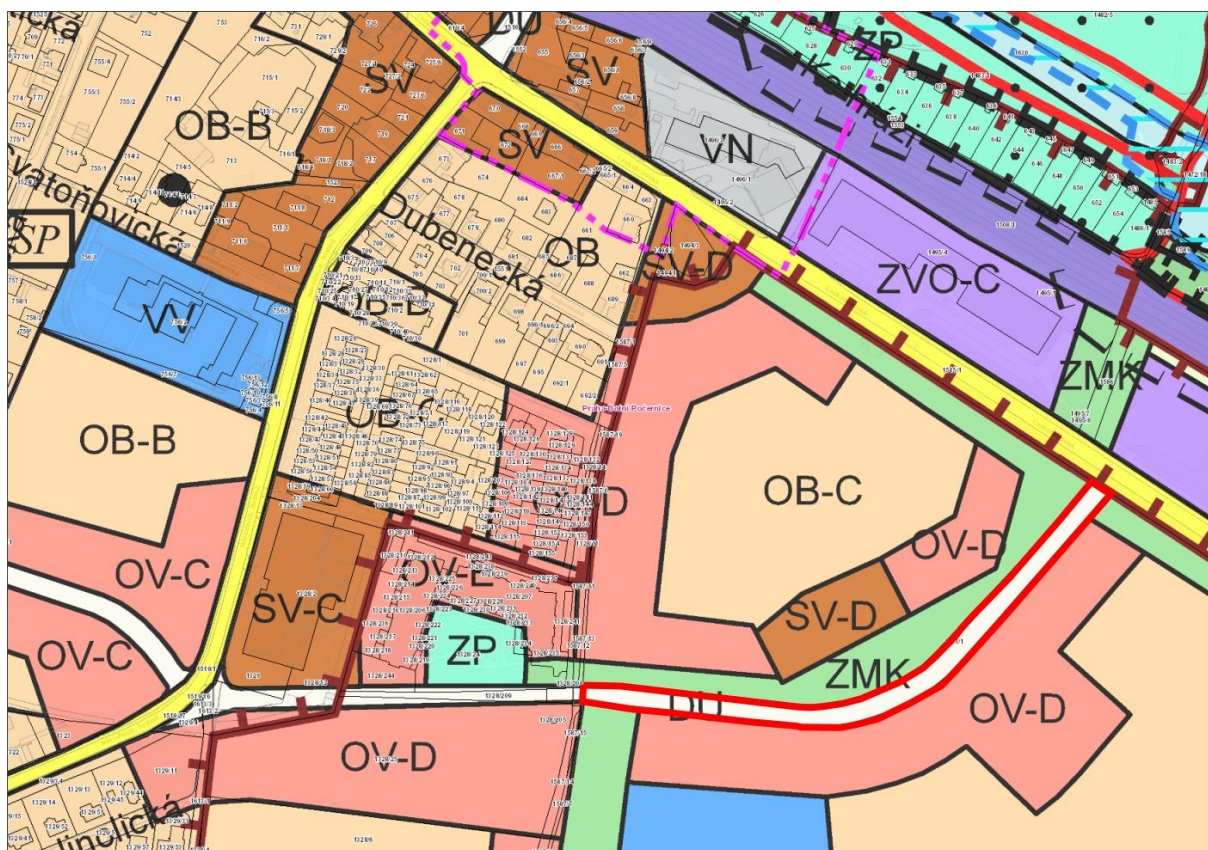
Zadání počítá s přednostním umístěním vázaných parkovacích stání v rámci vnitrobloků (nekrytá stání doplněná stromy), částečně ve formě podzemních hromadných garáží a zbývající formou uličních stání (zejména pro zásobování a návštěvy). Hromadné podzemní parkování se připouští jen v bariérových domech. Řešení parkování pomocí mechanických „autozakladačů“ není preferováno. Účelnost podzemního podlaží, a s tím spojené navýšení finančních nároků na stavbu, musí být však řádně Zhotovitelem odůvodněno.

Uliční parkovací stání jsou vymezena formou stání v jednotlivých uličních profilech. Tyto prostory budou doplněny městskou zelení v podobě stromořadí. Území bude pojímáno 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 se uplatní primárně na bariérové domy a případně na vyšší dominantní stavby. Jak již bylo uvedeno výše, hromadné podzemní garáže mohou saturovat potřebu stání, které nebylo možné umístit do vnitrobloků Obytného souboru. Toto řešení je však pouze krajní nouze v případě, že nebude možné potřebu stání vyřešit na povrchu. Z uvedeného počtu stání bude dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. vyhrazen příslušný počet stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. Níže ve výřezu z dopravní situace Projektu 1 je zřejmá škála jednotlivých typů komunikací

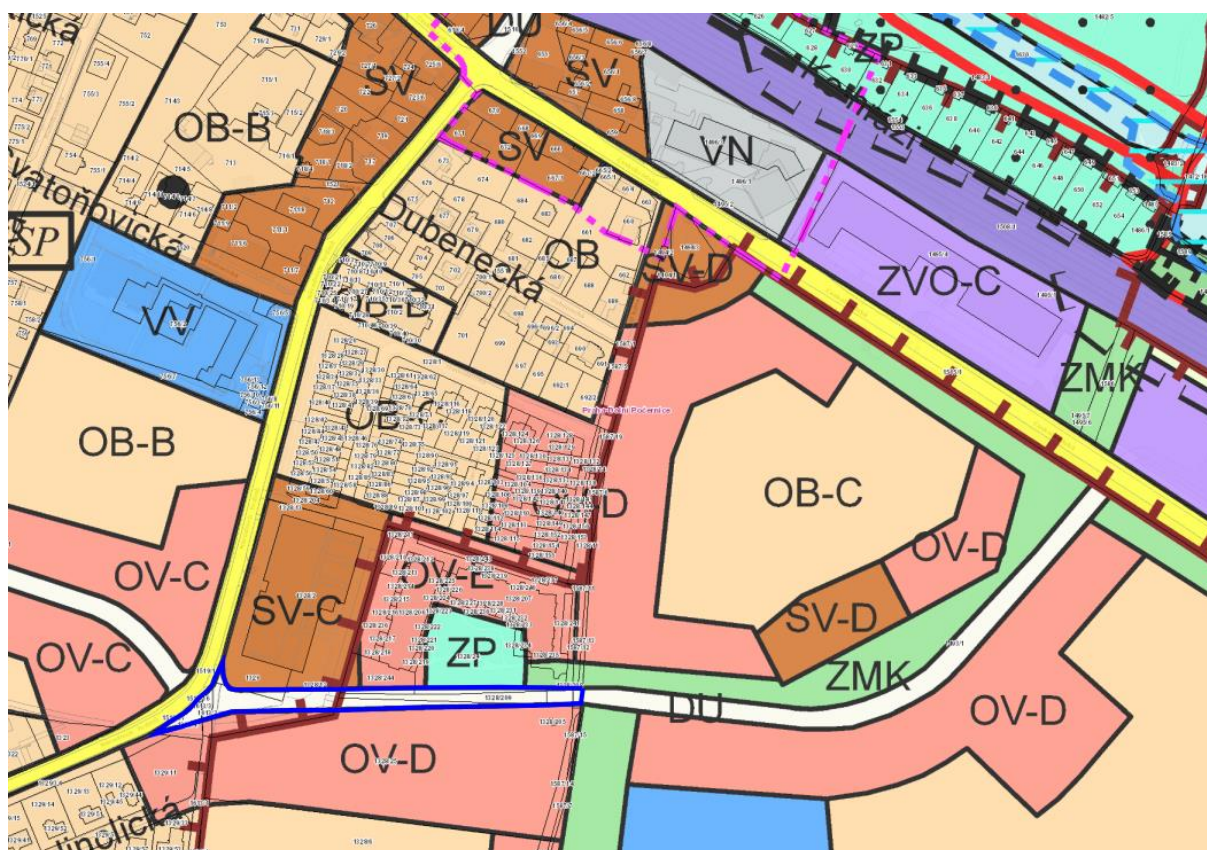


NOVÁ ÚPICKÁ – PLÁNOVANÉ PROPOJENÍ ULICE ČESKOBRODSKÁ S ULICÍ NÁRODNÍCH HRDINŮ

V rámci Projektu 1 bylo zadáno technické vyřešení a zpracování projektové dokumentace pro Novou Úpickou v celém jejím úseku (Českobrodská – Národních Hrdinů). Toto propojení vyplývá z platného územního plánu a je nezbytným požadavkem městské části pro povolení bytové výstavby a navazující realizaci. Zpracovatel dokumentace pro první etapu (Projekt 1) zapracoval do svého projektu část této komunikace, která je v úseku od ulice Českobrodská po křížení s ulicí U Konečné svěřena Zadavateli v plném rozsahu. Tento úsek Nové Úpické je zvýrazněn v obrázku níže červenou linií a v současnosti je již součástí povoloovacího procesu.



Město pracuje na dořešení připojení Nové Úpické na ulici Národních hrdinů, které je vyznačeno v obrázku níže modrou linií. Tato část, která spojuje Novou Úpickou v úseku od křížení s ulicí U konečné po ulici Národních hrdinů, je z hlediska majetkoprávních vztahů komplikovaná. Předmětná část této komunikace je Územním plánem vymezena na pozemcích, které vlastní několik různých fyzických a právnických osob. Realizace tohoto úseku bude samostatnou veřejnou zakázkou.



Jak již bylo uvedeno výše, inženýrské sítě pro tento Projekt 2 nebudou v ulici Nová Úpická umístěny a povoleny v rámci Projektu 1. Veškeré potřebné trasy (řady/připojky/přeložky apod.) inženýrských sítí, až k připojovacím bodům stanoveným příslušnými správci technické infrastruktury, budou navrženy a povoleny v rámci této veřejné zakázky.

3.8 KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ, MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA (MZI) A MĚSTSKÝ MOBILIÁŘ

Určující podmínkou správného krajinářského návrhu je dodržení koeficientu zeleně, který vychází z platných regulativů územního plánu a aplikace vhodných opatření pro zadržování a zpomalení odtoku srážkové vody z území.

Při navrhování je zapotřebí vycházet z dokumentů, které HMP přijalo jako své standardy a metodiky. Neopomenutelné jsou i nároky TSK, PVS a PVK a případných dalších městských organizací, které jsou účastníky povolovacího procesu a zároveň budoucími správci těchto ploch.

Z městských metodik a standardů se jedná zvláště 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>
- *Standards 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>
- *Standards městského mobiliáře;*

Zadavatel klade důraz na holistický přístup k návrhu čistých terénních úprav, krajinářských řešení a MZI. Zadržení či zásak co největšího, ale rozumně využitelného, množství dešťových vod je primárním požadavkem Zadavatele, ale i nevyhnutelnou podmínkou pro správce dotčených recipientů. Z jímané srážkové vlhkosti je zapotřebí získat v rámci přiměřené investiční náročnosti co největší zpětný potenciál pro klima řešeného území.

Tyto okrajové podmínky návrhu vedou k opatření skládajícího se z řady dílčích řešení, která umožní relativně rovnoměrné zasakování dešťových vod v místě spadu. 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 apod.) ve vazbě na kapacitní prokořenitelné či retenční prostory pod zpevněnými plochami, s použitím propustných povrchů a systémové infrastruktury. Při návrhu MZI je zapotřebí, aby Zpracovatel neustále dbal na realistický pohled na údržbu těchto opatření, která musí vykazovat vysokou estetickou a užitnou kvalitu i za delší dobu jejich provozu. Každý jednotlivý prostor bude v projekční fázi zohledňovat principy požadavků na řešení MZI s kapacitou retence optimálně 30letého deště.

Modelace území bude Zhotovitelem pojmuta tak, aby se minimalizovaly nároky na hrubé terénní úpravy a bilance zemin byla, ideálně, vyvážená.

Zeleň je dělena na městskou veřejnou, prostory ve stavebním bloku se zelení společnou pro daný blok a privátní předzahrádky bytových jednotek.

Výsadba v ulicích je proponována především ve formě alejí či solitérních stromů doplněných adekvátními formami plošné zeleně (především trvalkové záhony; úzké plochy trávníků s neadekvátními nároky na údržbu se nepřipouští). Zeleň v prostorech náměstí by měla být ve formě solitérů (převaha opadavých listnatých dřevin domácího původu), či ještě lépe bosketu

v kombinaci s mlatovým povrchem umožňující maximální využití pobytové plochy pod stromy. Výsadba ve společných prostorech vnitrobloků, jimiž jsou především parkings, bude řešena především vzrostlými stromy. Pro veřejné prostory je zapotřebí používat stromy, které jsou vhodné pro zapěstování koruny od výšky 4 m.

Zadavatel pokládá kompaktní skupiny vzrostlých stromů za nejprínosnější řešení pro mikroklima čtvrti a upřednostňuje je před formálním přístupem k návrhu zeleně.

Zadavatel upozorňuje Zhotovitele, že pro návrh městského mobiliáře je zapotřebí vycházet ze standardů městského mobiliáře zpracovaných Institutem plánování a rozvoje HMP (IPR). Standardy pro veřejné osvětlení je zapotřebí konzultovat s Technologií Hlavního města Prahy (THMP).

3.9 ZVLÁŠTNÍ POŽADAVKY NA PROJEKTOVOU DOKUMENTACI

Zadavatel klade zvláštní důraz na integrovaný proces projektování, při kterém bude výsledná podoba nové čtvrti vznikat za spolupráce všech profesních specialistů od samého počátku prací na Projektu. Zadavatel upozorňuje v této souvislosti na to, že ve všech pěti Fázích a jejich Podfázích, tak jak jsou definovány ve Smlouvě, je zapotřebí, aby Zhotovitel zpracoval, respektive stanovil koncepci v adekvátní podrobnosti pro všechny profesní části Projektu.

Zpracovatel se zevrubně obeznámí s projektovou dokumentací Projektu 1, zadáním výběrového řízení na Základní školu a před zahájením detailních projektových prací provede analýzu Zadání a navrhne další postup při projednání záměru zejména s ohledem na výchozí podklady a principy aplikované z Projektu 1.





Vizualizace a výřez z koordinační situace Projektu 1 (vpravo nahoře dočasná konečná zastávka BUS)

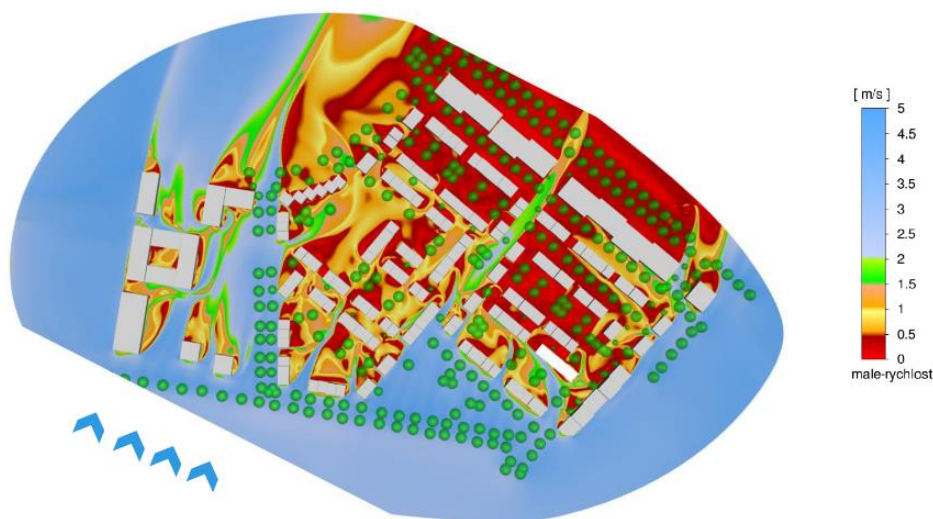


Projekt 1 – 3D model s rozlišením ploch (Loxia a.s.)

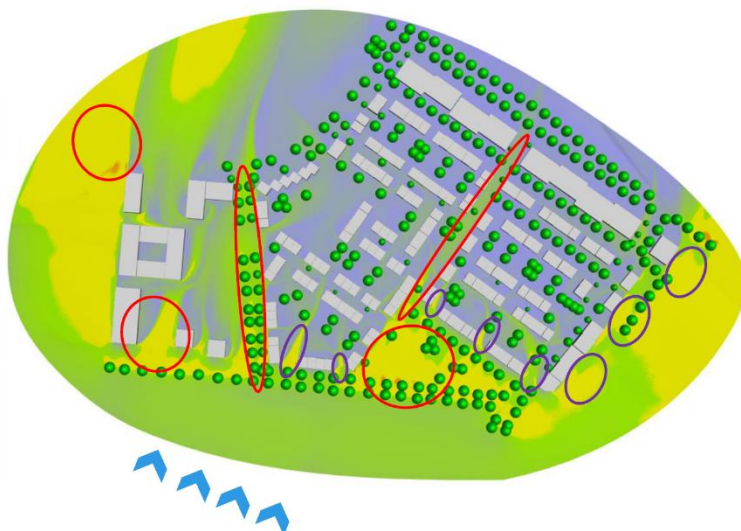
Parametry energetického konceptu plánované zástavby vychází z požadavků výše popsané spolupráce HMP v mezinárodním programu ASCEND. Zpracovatel se proto již na počátku podrobně seznámí s limitujícími faktory při návrhu městské čtvrti s energeticky plusovou bilancí při nulové bilanci emisí CO₂.

Před zahájením všech dosavadních výběrových řízení na stavební akce HMP v Dolních Počernicích nechal Zadavatel zpracovat objemovou ověřovací studii lokality, kterou zpracovalo architektonické studio ARCHUM architekti s.r.o.. Studie stanovila především základní představu o navrhovaném objemu, charakteru zástavby a širších souvislostech v území. Jako podklad pro výběrové řízení byla poprvé použita pro zadání Projektu 1 a velmi dobře se osvědčila. Zadavatel se ji proto rozhodl použít i pro zadání tohoto Projektu 2, jehož energetický standard je ovšem posunut na vyšší úroveň tím, že výsledná bilance čtvrti má být kladná (viz ASCEND). Zadavatel nechal posoudit oblast Projektu 2 CFD modelací, kterou zpracovala společnost TechSoft, aby byly prověřeny klimatické aspekty, které mohou mít vliv na prostředí budoucí čtvrti, a tedy i na její energetickou náročnost. Z CFD analýzy vyplynula některá doporučení pro tvarování nové městské struktury a Zadavatel proto požaduje, aby Zhotovitel provedl v rámci jeho dodávky obdobné ověření jeho Návrhu stavby pomocí odborně zpracované CFD modelace. Vybranému Dodavateli budou poskytnuta veškerá dosud zpracovaná a získaná data k této problematice.

4. Analýza směru A – malé rychlosti (kontury)



4. Analýza směru A – 1,7 m



Výřez z CFD analýzy Projektu 2 zpracované na podkladě Ověřovací objemové studie (Archum) firmou TechSoft. (Vyznačení kritických míst z pohledu proudění vzduchu ve výšce chodce). Vybraný Dodavatel obdrží kompletní analýzu.

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

NP: Nadzemní podlaží.

PBR: Požárně bezpečnostní řešení.

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

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 spolumístováním 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

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.

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 - UCEEB Studie energetického řešení výstavby Dolní Počernice Projekt 2

Příloha 1.5.1 – Geodetické zaměření lokality 1

Příloha 1.5.2 – Geodetické zaměření lokality 2