

*Příloha č. 1*

**Zadání ověřovací hmotové studie vícegeneračního bytového domu Za Papírnou  
MOŽNOST VYUŽITÍ POZEMKŮ PARC. Č. [REDAKCE] K. Ú. HOLEŠOVICE NA NÁROŽÍ  
UL. ZA PAPIRNOU X ŽELEZNIČÁŘŮ  
STUPEŇ PD**

Hmotová studie bytového domu včetně koncepčního dispozičního řešení jednotlivých podlaží, výpočtu předpokládaných HPP a čistých obytných ploch. Součástí studie bude i orientační kontrola denního osvětlení a orientační rozpočet stavby v návaznosti na obestavěné m<sup>3</sup>.

Výstup bude sloužit jako podklad pro tvorbu zadání architektonické soutěže o návrh a jeho cílem je vymezit a pojmenovat veškeré limity v daném území a ve funkčním využití objektu i s ohledem na cenovou náročnost jednotlivých možných řešení.

**ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY**

Řešenými pozemky určenými k zastavění jsou pozemky parc. č. [REDAKCE] k. ú. Holešovice o

celkové rozloze 783m<sup>2</sup> na nároží ulic Železničářů a Za Papírnou v blízkosti stanice metra

Nádraží Holešovice či vlakové zastávky Praha Holešovice zastávka.

V současné době je v jednání je i majetkový převod 2/3 objektu čp. [REDAKCE] na parc. č. [REDAKCE] k.ú.

Holešovice, který může být využit pro komunitní a společenské prostory, které budou sloužit

široké veřejnosti. Přístup přímo z pozemku bytového domu je vítaný, jelikož se jedná nejspíše

jedinou možnost bezbariérového přístupu do objektu.

Pozemky se dle platného územního plánu nacházejí ve Velkém rozvojovém území Holešovice, pro které je zpracovaná a odsouhlasená územní studie jako podklad pro změnu

ÚP a probíhá změna územního plánu. Dle územního plánu je řešený pozemek v ploše SV- G

s připravovanou změnou na SV-I. Zadavatel požaduje, aby limity a regulace obsažené v

čistopisu územní studie jako podkladu pro změnu ÚP byly respektovány.

V blízkosti je v současné době rozpracován projekt ZŠ Rajská na nároží ulic Železničářů

Rajská a developerský projekt Delta Holešovice – dostavba bloku U Papírny.

V roce 2012 byl na řešený pozemek zpracován projekt na bytový dům Otakar, který byl však

svým zadáním i zpracováním značně předimenzovaný a neodpovídal platným právním

předpisům ani představám MČ. Z tohoto důvodu byl projekt pozastaven a zadání revidováno.

Na nyní řešený projekt získala MČ v roce 2021 dotaci MHMP z Fondu dostupného bydlení.

**ZADÁNÍ**

Předmětem studie je návrh hmotového uspořádání a objemových možností bytového

vícegeneračního objektu na vymezených pozemcích s ohledem na charakter okolní zástavby a  
platný územní plán i návrh územní studie Holešovice Bubny Zátory.  
Cílem je nalézt řešení možného uspořádání bytového vícegeneračního domu, které bude  
ekonomické a zároveň funkční a prověří maximální využitelnost daných pozemků.  
Převažovat  
by měly byty malometrážní (1+kk-2+kk), nicméně nabídka bytů měla být komplexní tak, aby  
bylo možné zajistit sociální a generační mix včetně možnosti ubytování osob se zdravotním  
postížením. Součástí ověření by mělo být i prověření dispozic umožňující obývání části bytů  
osobami s těžkým zdravotním postižením (bez stavebních úprav pouze po výměně nábytku) a  
vyčíslení navýšení nákladů na tento typ dispozic. Vítáno je i několik vícepokojových bytů.  
Studie prověří i návrh alternativních forem bydlení v jednom z nižších pater objektu, např.  
komunitní bydlení se sdílenými společenskými prostory, aby mohl objekt sloužit co nejširšímu spektru obyvatel.  
Návrh řešení včetně velikostí, dispozic a uspořádání bytů by měl vycházet z požadavků  
uvedených ve „Směrnici pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl.  
m. Prahy“ – viz. příloha  
Parter je požadován aktivní a bude rozdělen na část nekomerční a komerční.  
Nekomerční část  
bude dimenzována tak, aby umožnila provoz dětské skupiny o 21 dětech nebo denního  
stacionáře pro 10 hendikepovaných dětí (požadavky na prostor budou doplněny).  
Komerční  
parter bude určen pro provoz kavárny a pro malou nebytovou jednotku, která bude přiléhat  
přímo ke vstupní chodbě. Tato obchodní jednotka bude mít vstup jak z ulice, tak i ze vstupní  
chodby a v případě potřeby může být v budoucnosti využívána i pro provoz „recepce“.  
Objekt nebude mít podzemní parkovací stání. Cílem je žádat o výjimku z příslušných ustanovení PSP. Potřebná stání pro invalidy budou umístěna v uličním prostoru. V objektu se  
počítá pouze s umístěním prostor pro parkování kol a kočárků (nejlépe v přízemí objektu).  
Plocha podzemního podlaží bude minimalizována a bude určena pro technologické zázemí  
stavby a skladovací prostory.  
Návrh musí umožňovat rozdělení projektu na 2 etapy, kdy 1. etapa projektu musí být schopna  
fungovat samostatně – 1. dle kapacit platného územního plánu, 2. doplnění 1. etapy dle

projednávané změny ÚP a limitů a regulativů návrhu ÚS Bubny Zátory. Rozdělení objektu na etapy nesmí mít negativní vliv na funkční dispoziční uspořádání a ekonomiku stavby. V hmotové studii preferujeme prověření etapovitosti ve vertikálním směru, nicméně cílem je dosáhnout schválení Změny ÚP v průběhu projekčních prací a realizovat objekt jako jeden celek.

Součástí návrhu je požadován výpočet předpokládané hrubé podlažní plochy, čisté obytné plochy, předpokládaný orientační rozpočet stavby a případná doporučení pro zpracování zadání pro Soutěž o návrh, včetně stanovení rizik a limitů výstavby (sítě, odstupy).

#### **PODKLADY**

- č.1 - Vymezení řešeného území
- č.2 - Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu
- č.3 - ÚS Bubny
- č.4 - Obchodní podmínky

#### **POŽADOVANÉ PROJEDNÁNÍ**

- 1x úvodní konzultace na ORVP ÚMČ
- nezbytné konzultace DOSS dle potřeby (HZS, HS HMP, IPR, ÚZR...)
- 1x průběžná konzultace variantního hmotového řešení s ÚMČ
- 1x představení a konzultace návrhu na Pracovní skupině
- 1x představení a konzultace návrhu na Komisi rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru (18.2.2022)

#### **ODEVZDÁNÍ**

2 tištěné paré ve formátu složené A3 obsahující:

- stručná textová zpráva včetně výpočtu ploch (HPP + čisté obytné plochy) a popisu etapizace
- situace 1:500
- řezy a pohledy hmotových řešení v míře dostatečně vypovídající o konceptu zvoleného řešení a jeho začlenění do okolní zástavby
- provozní schéma objektu 1:200 včetně znázornění etapizace
- prověření odstupových vzdáleností, osvětlení obytných místností a stanovení dalších limitů výstavby
- nadhledová vizualizace
- vizualizace z pohledu chodce od východu z ul. Železničářů

1 elektronické paré ve formátech umožňujících další práci s textem a s daty (\*.doc,

\*.xls,

\*.dwg, \*.ppt, apod