

PŘÍLOHA Č. 1

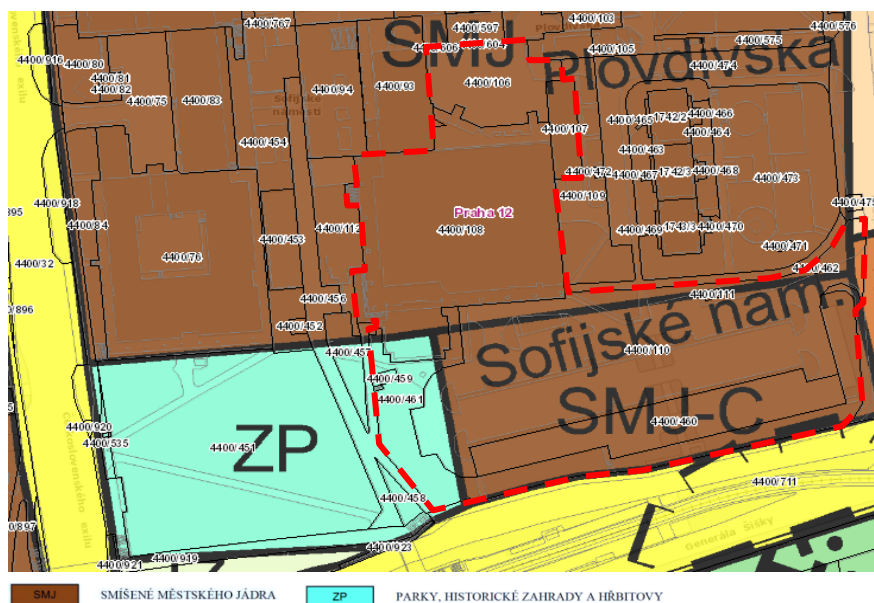
Zadání

Obsah

PŘÍLOHA Č. 1	1
LOKALITA	2
1.1.1 Rozsah	2
ZÁKLADNÍ KAPACITNÍ A FUNKČNÍ POŽADAVKY NA STAVBU	3
1.2 Požadavky na umístění Stavby	3
1.3 Současné limity využití lokality	3
1.4 Požadavky na celkové urbanistické a architektonické řešení stavby	4
1.5 Dopravní řešení a ochrana civilního obyvatelstva	4
1.6 Vliv stavby a jejího provozu na životní prostředí	5
1.7 Požadavky na odolnost Stavby a její zabezpečení z hlediska požární a civilní ochrany..	5
CERTIFIKACE Z HLEDISKA UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	6
PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ ŘEŠENÍ STAVBY	7
1.8 Parkování	7
1.9 Obchodní prostory	7
1.10 Administrativní prostory	8
1.11 Bydlení	8
1.12 Byty k prodeji	9
SPECIFICKÉ DÍLČÍ NÁVRHOVÉ POŽADAVKY NA OBJEKT A STAVEBNÍ KONSTRUKCE.....	11
1.13 Základní parametry Objektu	11
1.14 Využití Stavby	11
1.15 Standard navrhované Stavby	11
1.16 Stavební konstrukce	12

LOKALITA

- 1.1.1 Rozsah území je dán pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou zároveň ve správě MČ. Jedná se o p.č. 4400/94, 4400/106, 4400/107, 4400/108, 4400/109, 4400/110, 4400/112, 4400/451, 4400/452, 4400/453, 4400/454, 4400/456, 4400/457, 4400/458, 4400/460, 4400/461, 4400/473 vše v k. ú. Modřany (dále pro účely této přílohy též „Pozemek“).
- 1.1.2 Z pohledu platného územního plánu se zde nachází tři funkční plochy – SMJ (smíšené městské jádro) bez koeficientu, SMJ-C a ZP.
- 1.1.3 Zvýraznění dotčeného území v platném Územním plánu:



ZÁKLADNÍ KAPACITNÍ A FUNKČNÍ POŽADAVKY NA STAVBU

1.2 Požadavky na umístění Stavby

- 1.2.1 Nadzemní část Stavby (Staveb) bude výhradně umístěna v rámci funkční plochy SMJ, přičemž kapacita parkování může být umístěna ve funkční ploše SMJ-C
- 1.2.2 Stavba (Stavby) má svým architektonickým, urbanistickým řešením a zpracováním podnítit zlepšení kvality veřejného prostoru a doplnit stávající centrum Prahy 12– Sofijské náměstí.
- 1.2.3 Umístění Stavby, případně staveb musí respektovat případné budoucí vedení linky metra v dotčené lokalitě a předpokládané umístění stanice metra „Sofijské náměstí“ včetně rezervy pro vstup do Objektu přímo ze stanice metra
- 1.2.4 V rámci přípravy projektu je možná případná úprava koeficientu výstavby stávajícího ÚP nebo případné umístění části Stavby tak, aby v případě budoucí změny územního plánu byla možná další výstavba v rámci nevyužití části Pozemku.

1.3 Současné limity využití lokality

- 1.3.1 Maximální výšková úroveň Stavby může být 8 nadzemních podlaží při fasádách směřujících k Sofijskému náměstí a ke stávajícímu parkovišti; směrem ke stávajícím panelovým domům v ulici Plovdivská č.p. 3266/2, 3265/4 a 3264/6 je výška atiky Stavby omezena minimálním rozdílem 10 m vůči atice stávajících domů (tj. výška atiky Stavby musí být nižší než stávající objekty minimálně o 10 m), počet podzemních podlaží je jedno až tři
- 1.3.2 Projekt bude na základě současných limitů platného územního plánu obsahovat níže uvedená funkční využití a v jednotlivých kategoriích splňovat definované limity ploch:

FUNKCE	Minimální HPP ¹ [m2]	Maximální HPP ¹ [m2]
Obchodní prostory ² (hlavní funkce)	7.000	15.000
Administrativní prostory ³	1.800	12.000
Bydlení ⁴ (byty ve vlastnictví Zadavatele)	2.500 (50 bytů)	7.000 (140 bytů)
Případné bytové jednotky určené k prodeji ⁵	0	7.500
Případné komerční jednotky k prodeji	0	1.500
Celkem maximální plocha	13.550	29.500

- 1.3.3 V případě navýšení koeficientu výstavby v rámci ÚP a možné další výstavby bude HPP řešena v rámci jednání v daný moment mezi MČ P12 a Koncesionářem

¹ Hrubá podlahová plocha (GFA) dle normy ČSN EN 15221-6 Facility management – Část 6: Měření ploch a prostorů ve facility managementu

² Ve smyslu Obchody lokální (SOL) dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, 300 – Využití území: „Stavby pro maloobchodní prodejní jednotky sloužící k přímému prodeji spotřebiteli, s případným podílem komunálních služeb, sublokálního nebo lokálního významu, včetně souvisejících ploch. Typicky supermarket, centra obchodu a služeb, městské obchodní domy“, s možným doplněním o Služby komunální (SLK): „Stavby převážně pro služby komunální, drobné služby opravárenské a servisní v rámci obytné zástavby, včetně souvisejících ploch. Typicky kadeřnictví, čistírny, drobné servisní služby, cestovní a projekční kanceláře, poradenské služby“ a možným doplněním o budovy pro zdravotnická zařízení.

³ Ve smyslu Administrativa (SAM) dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, 300 – Využití území: „Stavby pro kancelářské plochy sloužící jako sídla privátním firmám, pobočkám bank apod., nebo volně pronajímatelné, včetně souvisejících ploch“

^{4,5} Ve smyslu Bytové domy (BD) dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, 300 – Využití území: „Stavby pro bydlení obvykle o více než 3 nadzemních podlažích a více než 3 bytech a související plochy“

1.4 Požadavky na celkové urbanistické a architektonické řešení stavby

- 1.4.1 Stavba (Stavby) na místě bývalého obchodního centra Prior mají svým architektonickým a urbanistickým řešením a zpracováním plnit reprezentativní doplnění stávajícího centra Prahy 12. Architektonicko-urbanistickým řešením a umístěním bude Stavba (Stavby) dopravně navazovat na stávající systém dopravy. V rámci koncepce by měly být hledány optimální objemové kapacity navrhovaných staveb v souladu s tímto zadáním a s ohledem na urbanistický kontext území. Navrhovaná stavba bude tvořit moderní dominantu v rámci své lokality. Součástí návrhu bude dotvoření prostoru náměstí přiměřeně velkou nástupní plochou. V případě umístění více staveb na pozemku bude prostor mezi nimi pojednán koncepčně s veřejným mobiliářem dle doporučení IPR. Součástí tohoto prostoru budou vhodné sadové úpravy plynule přecházející do části pozemku ZP dle ÚP, která je nezastavitelná.
- 1.4.2 Zadavatel preferuje přesun pobočky pošty ze stávajícího objektu na pozemku p.č. 4400/76, k.ú. Modřany a její zakomponování v rámci prostor Stavby.
- 1.4.3 Případné bytové jednotky určené k prodeji budou umístěny v samostatném objektu, provozně a technicky nezávislém na hlavní Stávbě, přičemž objekty mohou k sobě přiléhat fasádami. Příslušnou zastavěnou část pozemku tímto objektem v rámci přípravy Koncesionář oddělí tak, aby v objektu mohlo vzniknout SVJ. Plocha takto odděleného pozemku bude maximálně 4.000 m². V rámci zbývajících částí prostoru Stavby následně vznikne možnost přístupu k tomuto objektu (věcné břemeno přístupu).
- 1.4.4 Ve funkční ploše SMJ-C může být umístěn samostatný objekt garáží využívající sklon terénu, kdy v části přiléhající k Sofijskému náměstí může vystupovat nad terén a při ulici Jordana Jovkova bude zcela zapuštěn. Stropní konstrukci tohoto polozapuštěného objektu bude možné využít k parkování.

1.5 Dopravní řešení a ochrana civilního obyvatelstva

- 1.5.1 Přístup ke Stávbě bude stávající z ulice Jordana Jovkova.
- 1.5.2 V současné době se zde nachází hromadné venkovní parkoviště částečně využívané pro potřeby návštěvníků Sofijského náměstí a OD Prior a částečně rezidenty z okolních objektů. V rámci Stavby nových parkovacích ploch (kapacit) bude zachováno 80 parkovacích míst pro obyvatele okolních domů. Tyto parkovací plochy je možné zahlbout včetně přístupu k parkovacím místům určeným pro jednotlivé funkční náplně Stavby, včetně případného samostatného objektu pro bytové jednotky určené k prodeji.
- 1.5.3 Parkovací místa pro obyvatele okolních domů budou primárně bezplatná a jejich zpoplatnění bude podléhat rozhodnutí Zadavatele, přičemž výběr těchto plateb bude zajišťovat Koncesionář a hradit ho na účet Zadavatele ve formě zvýšeného Pachtovného O případném režimu oprávnění uživatele k parkování na těchto místech bude rozhodovat Zadavatel.
- 1.5.4 Zásobování Stavby bude probíhat ze stávajícího zásobovacího dvora na pozemku p.č. 4400/106, který v rámci koncese bude zrekonstruován a bude dále sloužit jako zásobovací přístup i pro stávající objekty na sousedních pozemcích.
- 1.5.5 Součástí návrhu bude koncepce všech druhů dopravy, včetně koncepce návazných komunikací pro pěší na městskou hromadnou dopravu, včetně rezervy pro přímý vstup do budoucí stanice metra.
- 1.5.6 Doprava v klidu bude dimenzována podle platných právních předpisů, nyní to je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby a Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy) v platném znění. V míře, v jaké to právní předpisy a prostorové možnosti vymezených pozemků umožní,

je preferováno umístění parkovacích míst do suterénních podlaží. Zpevněná venkovní plocha pro dopravu v klidu bude pro automobily minimalizována.

- 1.5.7 Specifické požadavky na plnění funkce města při ochraně civilního obyvatelstva budou navrženy dle příslušné legislativy.
- 1.5.8 V případě výstavby bytových a komerčních jednotek⁶ určených k prodeji, bude prostor parkování pro tyto jednotky technicky i funkčně oddělen od zbývajících stavebních konstrukcí a prostor tak, aby mimo jiné stál na v budoucnu samostatném pozemku. V případě nutnosti je možné z dopravních důvodů sdružit obsluhu garáží do jednoho vjezdu/výjezdu. Průjezd do oddělené části garáží pro jednotky k prodeji bude ošetřen formou věcného břemene. V prostoru garáží následně dojde k funkčnímu oddělení prostor garáží od zbývajících prostor. Tento průjezd bude opatřen automatickými rolovacími vraty na dálkové ovládání.

1.6 Vliv stavby a jejího provozu na životní prostředí

- 1.6.1 Nově navrhovaná Stavba nebude vykazovat svým provozem negativní účinky na životní prostředí, neboť se jedná převážně o Objekt/y plnící funkci administrativní, obchodní a bytovou, který nezahrnuje provoz průmyslového charakteru, které by mohly zatěžovat okolí hlukem nebo chemickými zplodinami. Případné emise z provozu podzemního parkoviště a z provozovaného technického zařízení budovy budou vyvedeny nad střechu Objektu, nebudou nijak výrazně zatěžovat životní prostředí nad současný stav. Pouze po dobu výstavby dojde k dočasnému zatížení životního prostředí provozem Stavby, které bude omezeno technickými a organizačními opatřeními v souladu se stavebním povolením. Pokud to tvar pozemku a jeho kapacita umožní, budou volné plochy mimo plochu zastavěnou Objektem využity jako veřejný prostor v maximálně možné míře doplněné zelení.

1.7 Požadavky na odolnost Stavby a její zabezpečení z hlediska požární a civilní ochrany

- 1.7.1 Stavba musí vykazovat odolnost předepsanou obecně závaznými právními předpisy a závaznými a doporučenými normami pro objekty občanské vybavenosti.

⁶ Parkovacími plochami pro komerční jednotky k prodeji jsou myšlena místa pro zaměstnance, či majitele daných jednotek. Zákazníci budou využívat části parkovacích ploch pro funkční plochu Obchodních prostor.

CERTIFIKACE Z HLEDISKA UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

- 1.7.2 Zadavatel v rámci návrhu Stavby klade velký důraz na kvalitu prostředí jak uvnitř, tak vně Objektu/objektu a trvale udržitelný rozvoj území ve kterém se Stavba nachází.
- 1.7.3 Stavba bude navržena tak, aby splňovala mezinárodní certifikaci BREEAM⁷ alespoň ve stupni VERY GOOD, tj. ≥ 55 %, nebo klasifikaci LEED⁸ ve stupni SILVER, tj. ≥ 50 bodů.
- 1.7.4 V počátečním stádiu projektu koncesionář zvolí mezinárodní certifikaci, podle které bude v rámci přípravy projektu postupovat.
- 1.7.5 Projekt bude splňovat fázi certifikace jak projekční, tak realizační.
- 1.7.6 Na základě doložení zamýšleného záměru Koncesionářem bude provedena precertifikace Stavby ještě před samotným dokončením.
- 1.7.7 V případě volby certifikace BREEAM bude projekt komplexně posuzován v kategoriích management, zdraví a vnitřní prostředí, energie, doprava, voda, materiály, odpad, využití půdy a ekologie, znečištění a inovace. Přičemž za Zadavatele jsou důležitými oblastmi zejména zdraví a vnitřní prostředí, energie, voda a inovace.
- 1.7.8 V případě volby certifikace LEED bude projekt komplexně posuzován v kategoriích lokalita, hospodaření s vodou, energie a ovzduší, materiály a zdroje, kvalita vnitřního prostředí, inovace a místní priority. Přičemž za Zadavatele jsou důležitými oblastmi zejména místní priority, hospodaření s vodou, energie a ovzduší, kvalita vnitřního prostředí a inovace.
- 1.7.9 V počáteční fázi projektu Koncesionář zvolí specialistu pro hodnocení certifikace BREEAM (BREEAM Assessor) nebo akreditovaného odborníka LEED (LEED Accredited Professional). Tento koordinátor zpracuje v rámci jednotlivých stupňů projektové dokumentace, jež budou podléhat akceptaci Zadavatelem, zprávu o aktuálním naplňování podmínek dané akreditace.

⁷ Building Research Establishment Environmental Assessment Method, britský certifikát

⁸ Leadership in Energy and Environmental Design, americký certifikát

PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ ŘEŠENÍ STAVBY

- 1.7.10 Jednotlivé funkční náplně budou jasně definované ve hmotě Objektu.
- 1.7.11 Všechny funkce budou od sebe odděleny fyzicky s vlastními komunikačními jádry.
- 1.7.12 Stavba bude funkčně rozdělena na jednotlivé funkce s vlastním přístupem z exteriéru.
- 1.7.13 Parter stavby bude vyčleněn pro obchodní prostory a přístup ke zbývajícím funkčním náplním, které budou umístěny ve vyšších podlažích.
- 1.7.14 Každá funkční náplň bude mít vlastní připojení na síť technické infrastruktury s vlastními měřeními a jednotlivé jednotky budou umožňovat podružné měření spotřeby.

1.8 Parkování

- 1.8.1 Výpočet parkovacích stání bude proveden dle PSP.
- 1.8.2 Parkovací plochy budou řešeny převážně v suterénních částech Objektu ve funkční ploše SMJ nebo v samostatné části Objektu ve funkční ploše SMJ-C.
- 1.8.3 Parkovací plochy určené pro jednotlivé funkce budou od sebe navzájem fyzicky odděleny, v případě neveřejných parkovacích míst budou přístupy řešeny kontrolním systémem vstupu (ACS).
- 1.8.4 Parkoviště bude sloužit pro osobní automobily (1a) dle aktualizované ČSN 73 6058 (v návrhu prokázat graficky funkčnost všech stání, zejména odstupy od svislých konstrukcí – parkovací stání min šířky 2,6 m.
- 1.8.5 V prostoru garáží navrhnout místnosti pro: úklid (doplněný o WC) a dalšími technickými prostory (např. kočárkárna v místě parkingu pro bydlení).
- 1.8.6 Bude-li to umožňovat dispoziční řešení, umístit v prostoru podlaží s parkováním pro bydlení sklepní kóje, alespoň v kapacitě pro 60 % bytových jednotek.

1.9 Obchodní prostory

- 1.9.1 Obchodní prostory budou přístupné přímo z okolního terénu s minimálním výškovým rozdílem oproti okolnímu prostředí (přístup bude řešen jako bezbariérový).
- 1.9.2 Hlavní vstupní prostor do prostor obchodní části bude řešen vizuálně reprezentativním dojmem a bude dále pokračovat průchozí obchodní pasáží propojující Sofijské náměstí s okolní zástavbou.
- 1.9.3 Případné další vstupy do obchodních prostor z terénu budou řešeny též reprezentativně a budou jasně definovatelné ve fasádě Stavby.
- 1.9.4 Podružné přístupy do obchodní části Objektu z prostoru garáží budou řešeny pomocí travelátorů (případně eskalátorů) a výtahů umístěných v pasáži.
- 1.9.5 Prostor obchodní pasáže bude řešen tak, aby v případě výstavby stanice metra v rámci Sofijského náměstí bylo možné její reprezentativní napojení na vestibul stanice s případnými doplňkovými obchodními jednotkami. Návrh této dispoziční úpravy bude součástí jednotlivých stupňů PD až do dokumentace pro stavební povolení. V rámci dokumentace pro provedení stavby a dokumentace skutečného provedení bude umístěna pouze jasně definovaná grafická rezerva.
- 1.9.6 Obchodní pasáž bude mít světlou výšku alespoň přes dvě podlaží, ideálně s denním osvětlením přes střešní světlíky nebo světlovody.
- 1.9.7 Část obchodních jednotek může být přístupná vlastním vstupem z exteriéru.
- 1.9.8 Obchodní prostory budou rozděleny na jednu dominantní obchodní jednotku s vlastními sklady a na doplňkové dílčí jednotky, které mají vlastní zázemí.
- 1.9.9 Jednotlivá podlaží určená pro obchodní prostory budou propojena eskalátory a výtahy.

- 1.9.10 Obchodní pasáž bude osazena příslušným mobiliářem, minimálně jedním bankomatem a možností umístění informačního pultu.
- 1.9.11 Zásobování obchodních jednotek bude probíhat ze stávajícího zásobovacího dvora napojeného na ulici Plovdivská.
- 1.9.12 V celé stavbě a zejména v části obchodních prostor je zakázáno umísťovat nájemní jednotky související s hazardem a službami sexuálního charakteru.

1.10 Administrativní prostory

- 1.10.1 Preferované umístění prostor administrativy je v podlaží nad obchodními prostory. Případně je možné umístění dílčí části v úrovni parteru Objektu.
- 1.10.2 Hlavní přístup bude umístěn přímo z terénu v úrovni 1.NP přes vlastní vstupní halu centrální recepci pro tuto funkci s napojením na PCO.
- 1.10.3 Přístup bude řešen jako bezbariérový.
- 1.10.4 V případě přístupu mimo provozní dobu recepcce bude umožněn přístup přes vstupní přístupový systém.
- 1.10.5 Hlavní vstupní prostor s recepcí bude řešen vizuálně reprezentativním dojmem.
- 1.10.6 Z prostoru recepcce bude přístupné komunikační jádro se schodištěm a výtahy propojující vstupní prostor s podlažími, kde se prostory samotné administrativy budou nacházet a s prostorem garáží, kde budou umístěna jednotlivá parkovací místa pro tuto funkci.
- 1.10.7 V každém podlaží s administrativní funkcí bude umístěno centrální komunikační jádro s příslušným hygienickým jádrem sloužícím pro pracovníky a jejich návštěvy.
- 1.10.8 Samotné podlaží je nutné koncipovat tak, aby bylo možné prostor případně využít více nájemníky.

1.11 Bydlení

- 1.11.1 Jedná se o funkci určenou pro nájemní bydlení.
- 1.11.2 Prostory pro bydlení budou umístěny v podlažích nad administrativními prostory.
- 1.11.3 Velikostní skladbu bytů bude koncesionář předkládat ve zvláštní tabulce spolu s každým stupněm projektové dokumentaci k odsouhlasení.
- 1.11.4 V Objektu budou zastoupeny velikostní kategorie 1+kk až 4+kk.
- 1.11.5 Minimální velikost⁹ bytové jednotky je 25 m², maximální 120 m²
- 1.11.6 Alespoň 40 % čistých podlahových ploch⁹ vymezených pro nájemní byty bude umístěno ve velikostní kategorii 3+kk a větší
- 1.11.7 Prostory střechy nad administrativními prostory je možné využít pro účely předzahrádek a teras jak k jednotlivým bytům, tak ke společnému využití všech obyvatel.
- 1.11.8 Hlavní přístup bude umístěn přímo z terénu v úrovni parteru (1.NP) přes vlastní vstupní halu.
- 1.11.9 Tento přístup do Objektu bude umístěn v závětrí, případně opatřen stříškou, od vstupní haly bude oddělen zádveřím s poštovními schránkami.
- 1.11.10 Hlavní vstupní dveře budou uzamykatelné.
- 1.11.11 Přístup bude řešen jako bezbariérový.
- 1.11.12 Výtahová šachta nebude umísťována do míst sousedících s obytnými místnostmi, případně bude v daném místě navržena dvojité zed' dle požadavků akustického výpočtu.
- 1.11.13 Výtahy budou konstruovány bez strojovny.

⁹ Čistá podlahová plocha (NFA) dle normy ČSN EN 15221-6 Facility management – Část 6: Měření ploch a prostorů ve facility managementu

- 1.11.14 Budou minimalizována komunikační jádra v Objektu a vertikální komunikace.
- 1.11.15 V nevyužitelných prostorách mohou být umístěny sklepní kóje, resp. komory. Všechny byty budou mít buď vlastní komoru, nebo sklepní kóji. Pro byty velikosti 1+kk a 2+kk budou mít min. plochu 1,5 m², byty velikosti 3+kk min. 2 m² a byty velikosti 4+kk min. 2,5 m².
- 1.11.16 Bytové jednotky budou řešeny s ohledem na dostatečné denní osvětlení dle ČSN. Oslunění již není dle PSP požadované, některé jednotky ho tedy nemusí splňovat, přesto projektant, potažmo Koncesionář ručí za to, že bude dané jednotky možné zkolaudovat jako byty. Požadavky na denní osvětlení budou prokázány.
- 1.11.17 Minimální plochy jednotlivých obytných místností řešit dle ČSN 734301.
- 1.11.18 Velikostní kategorie bytů 2+kk až 4+kk opatřovat vždy buď přístupem na terasu vyčleněnou pouze pro daný byt nebo vlastní balkon. U bytů velikostní kategorie 1kk je balkon pouze doporučený, je možné ho nahradit případně francouzským oknem se zábradlím.
- 1.11.19 Čistá hloubka balkonů bude min. 1,3 m (pozor na řešení zábradlí), po odsouhlasení možno upravit dle tvaru Objektu; u balkonů prokázat zákresem funkční umístění nábytku – možnost umístění stolku a židlí pro stejný počet obyvatel, pro něž je navrhován jídelní stůl v bytě.
- 1.11.20 Ve vstupních chodbách bytů vyhradit prostor pro šatní skříň (šatní skříň hl. 650 mm, tzn. nika pro její osazení, musí mít min. 700 mm; standardní předsíň musí umožnit uložení obuvi, věšák na oblečení, zrcadlo.
- 1.11.21 Obecně se snažit vyhnout dlouhým chodbám bez využití.
- 1.11.22 Dveře u komor, příp. spíží, vždy otvírány ven z místnosti, jejich polohu řešit s ohledem na zařiditelnost komory, přístupnost policového systému, pověšení kola – uvažovat jako uživatel bytu
- 1.11.23 Kuchyňský kout bude vždy přímo propojen s obývacím pokojem a bude uvažováno s prostorem pro jídelní stůl.
- 1.11.24 Koupelnu umístit, pokud lze, do klidové části a standardně vybavit vanou dl. 1,7 m a jedním umyvadlem, samostatné záchody osazovat vždy bidetovými sprškami u umyvadlové baterie.
- 1.11.25 Bytové jednotky velikosti 1+kk – WC v rámci koupelny, možno osadit sprchový kout s nízkou vaničkou.
- 1.11.26 V bytové jednotce velikosti 2+kk je možno umístit WC v rámci koupelny.
- 1.11.27 Bytové jednotky velikosti 3+kk budou mít 1x samostatné WC a koupelnu (1-2 umyvadla, vana, pokud zbude prostor i WC).
- 1.11.28 Bytové jednotky velikosti 4+kk budou mít koupelnu se dvěma umyvadly, vanou a WC, 1x samostatný záchod, který by v případě místa bylo možné rozšířit o sprchový kout a klasické umyvadlo (každá dispozice bude posuzována individuálně).
- 1.11.29 Dveře do koupelny neumísťovat hned za vchodové dveře do bytu.
- 1.11.30 Větší byty 1+kk opatřovat spacím koutem, který by byl případně možný oddělit na další místnost.
- 1.11.31 Případné byty na úrovni střechy budou vybaveny předzahrádkami minimální hloubky 2,2 m.

1.12 Byty k prodeji

- 1.12.1 Umístění bytů k prodeji v rámci koncese není podmínkou, ale možností Koncesionáře
- 1.12.2 Byty k prodeji budou umístěny ve vlastním objektu (dále jen Bytový dům), technicky i funkčně nezávislém na zbývajících částech.
- 1.12.3 Bytový dům bude umístěn v rámci plochy klasifikované dle Územního plánu jako SMJ v části pozemku orientované ke stávajícímu parkovišti.
- 1.12.4 Tato část pozemku bude v rámci přípravy projektu oddělena od zbývajících pozemků.

- 1.12.5 Bytový dům bude mít vlastní podzemní podlaží umožňující parkování obyvatel domu.
- 1.12.6 Parkovací část určená pro Bytový dům bude fyzicky oddělená od zbývajících podzemních prostor s možností pohybu jen pro obyvatele Bytového domu a jejich návštěvy.
- 1.12.7 Samotné napojení na veřejné silniční komunikace může být umožněno přes zbývajících prostory parkingu Objektu v Projektu.
- 1.12.8 Bytový dům bude mít vlastní připojení na síť technické infrastruktury.
- 1.12.9 Bytový dům bude svojí podobou navazovat na zbývajících navrhované části Objektu v Projektu a bude je vhodně urbanisticky doplňovat vzhledem ke svému okolí, zejména Sofijskému náměstí.
- 1.12.10 V parteru (1.NP) Bytového domu není možné umístění bytů. V rámci funkční náplně zde bude možné umístit pouze plochy komunálních služeb (SLK)¹⁰, např. kadeřnictví, čistírny, drobné servisní služby, cestovní a projekční kanceláře a poradenské služby nebo drobné obchodní jednotky (SOL)¹⁰.
- 1.12.11 V Bytovém domě budou zastoupeny velikostní kategorie 1+kk až 4+kk.
- 1.12.12 Alespoň 40 % čistých podlahových ploch vymezených pro byty k prodeji bude umístěno ve velikostní kategorii 3+kk a větší
- 1.12.13 Další funkční požadavky na samotný objekt a jednotlivé byty jsou předmětem zadání Koncesionáře vůči projektantovi.
- 1.12.14 Jednotlivé stupně projektové dokumentace budou předkládány Zadavateli k posouzení až do doby oddělení příslušné části pozemku k Bytovému domu od zbývajících pozemků ve správě Zadavatele, následně bude předkládání PD pouze formální a posuzované pouze z hlediska napojení na zbývajících okolní prostor a Stavbu.

^{10,10} Definice dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, 300 – Využití území

SPECIFICKÉ DÍLČÍ NÁVRHOVÉ POŽADAVKY NA OBJEKT A STAVEBNÍ KONSTRUKCE

1.13 Základní parametry Objektu

- 1.13.1 Budova bude navržena jako multifunkční Objekt s funkcí obchodní, administrativní a bydlení.
- 1.13.2 Budova bude splňovat všechny obecně závazné právní předpisy a závazné a doporučené normy pro objekty občanské vybavenosti, administrativy a bydlení.
- 1.13.3 Počet podlaží:
- | | |
|--------------------------|--|
| Počet nadzemních podlaží | dle architektonického návrhu, max. osm podlaží |
| Počet podzemních podlaží | (minimalizovat) dle pozemku a architektonického návrhu |
| Počet parkovacích stání | (dle platné legislativy) |
- 1.13.4 Přístupné střechy nad obchodními prostory budou řešeny jako zelené, pochozí pro využití uživateli budovy.
- 1.13.5 Část objektu určená pro parkování bude mít 1-3 podzemní podlaží a střecha bude pojízdná v úrovni ulice Jordana Jovkova.

1.14 Využití Stavby

1.14.1 Přízemí (1.NP)

- Obchodní prostory s průchozí nákupní pasáží
- Sklady pro obchodní jednotky a přístup k zásobovacímu dvoru
- Vstupní prostory pro bydlení
- Vstupní hala pro administrativní funkci
- Případné umístění části administrativních ploch

1.14.2 Podzemní podlaží

- Garáže rozdělené dle příslušnosti k jednotlivým funkčním částem budovy
- Sklady, sklepní jednotky
- Strojovny, technické instalace
- Rezerva pro vstup do budoucího vestibulu stanice metra

1.14.3 Nadzemní podlaží

- Administrativní funkce umožňující rozdělení na více nájemních jednotek v rámci jednotlivých podlaží
- Funkce bydlení
- Funkční využití pochozích střech nad obchodní funkcí

1.15 Standard navrhované Stavby

1.15.1 Základní parametry návrhu dle Pozemku a architektonického návrhu:

- Základní modul konstrukce dle návrhu koncesionáře
- Základní šířka chodeb ve funkční části pro bydlení stanovená tak, aby byl umožněn pohyb s normovým břemenem a užívání pro osoby se sníženou schopností pohybu
- Základní šířka chodby v kancelářských prostorách doporučená (nikoliv povinná) bude 1,8 m
- Světlá výška

Přízemí (vstupní podlaží)	minimálně 4,50 m
---------------------------	------------------

Plochy komerce	minimálně 4,50 m
Administrativa	minimálně 3,00 m
Chodby v administrativě a bydlení	minimálně 2,50 m
Vstupní hala a recepce administrativa	minimálně 4,50 m
Plochy obytných místností	minimálně 2,70 m
Plochy hygienického zázemí bytů	minimálně 2,40 m
Garáž	minimálně 2,10 m
Technické, vedl. prostory, sklady v PP	minimálně 2,10 m

- 1.15.2 Standardy jednotlivých funkčních náplní Objektů podléhají návrhu Koncesionáře s výjimkou funkce Bydlení, jejíž minimální standard je uveden v bodě 1.16.7 této přílohy.

1.16 Stavební konstrukce

- 1.16.1 Všechny stavební konstrukce budou splňovat příslušné aktuální normy a regulativy v dané chvíli přípravy projektu.
- 1.16.2 Požadavky na mezní odchylky stavebních konstrukcí musí splňovat platné normy (zejména ČSN 73 0205 a ČSN 73 0210-2) s výjimkou mezních odchylek rovinnosti povrchů vnitřních rovinných ploch betonových konstrukcí podlah a stropů, kde musí být dodržena taková maximální odchylka rovinnosti, aby byla dodržena tolerance světle výšky u případných dutin zdvojených a dutinových podlah -5mm až +30mm na základě konstrukční tloušťky podlahy s tolerancí +/- 5mm.
- 1.16.3 Základy
Návrh založení bude vycházet z podrobného průzkumu stavebního podloží, výpočet a návrh bude proveden podle požadavků ČSN/EN.
- 1.16.4 Nosná konstrukce, izolace proti vodě
Nosná konstrukce se bude realizovat formou železobetonového skeletu. Opěrné sloupy v modulovém rastru podle statického výpočtu. Betonové monolitické konstrukce budou prováděny se sraženými hranami použitím hranových trojúhelníkových lišt, pohledové betony v kvalitě odpovídající příslušným ČSN/EN. Izolace proti vodě bude součástí návrhu vycházejícího z hydrogeologického průzkumu.
- 1.16.5 Fasáda obchodní a administrativní části Objektu
Fasáda Objektu bude architektonicky ztvárněna tak, aby Objektu dodala reprezentativní vzhled. Výplně otvorů budou realizovány z hliníkového systému. Standard kvality bude odpovídat standardním výrobkům na trhu. Ohledně tepelně technických ukazatelů musí návrh fasády splňovat aktuální předpisy a normy ČSN/EN se zřetelem na efektivní energetické vlastnosti (tepelně izolační vlastnosti a tepelnou stabilitu, léto/zima).
- 1.16.6 Konstrukce střechy
Dle možností plochá střecha provedená s obrácenou skladbou (obrácená střecha, neodvětrávaná).
- 1.16.7 Minimální standard funkce bydlení (byty k pronájmu):
- Jednotlivé výrobky ve standardu v místě a čase obvyklém

ZÁKLADY, VODOROVNÉ A SVISLÉ KCE, STŘECHA	ZÁKLADY	Železobetonová deska – přesnější návrh dle IGP
	NOSNÉ ZDIVO OBVODOVÉ	Kombinace železobeton a výplňového zdiva
	KONSTRUKČNÍ SYSTÉM	Dle návrhu

	FASÁDA	Kontaktní zateplovací systém, izolace v kombinaci EPS/XPS a minerálních vláken, tenkovrstvá venkovní omítka
	NOSNÉ ZDIVO VNITŘNÍ	Kombinace železobeton + zdivo
	NENOSNÉ ZDIVO	Cihelné zdivo
	NENOSNÉ ZDIVO GARÁŽE	Betonové tvárnice + nátěr
	SKLEPY	Individuální sklepní kóje – systémové dělicí konstrukce nebo případně individuální sklepy – zděné s plnými protipožárními dveřmi
	STROPNÍ KCE	Železobeton
	SCHODIŠTĚ	ŽB prefabrikát
	STŘECHA	Plochá
	KLEPMÍŘSKÉ VÝROBKY	Poplastovaný plech
VÝPLNĚ OTVORŮ	DVEŘE DOMOVNÍ	Hliníkové, prosklené
	DVEŘE DO BYTU	Dveře vstupní bezpečnostní s požárním atestem dle PD, ocelová zárubeň bezpečnostní v barevné úpravě RAL, kování bezpečnostní klika/koule, kukátko, v. dveří 2100 mm, bezpečnostní třída 3
	DVEŘE VNITŘNÍ	Zárubně obložkové, výška dveří 2100 mm, dveřní křídlo plné, do obývacího pokoje prosklené, ostatní místnosti (WC, koupelna, komora) dveřní křídlo plné, kování dělená rozeta, matný nerez, klika x klika s mezipokojovým zámkem, resp. s WC západkou, příp. větrací mřížkou, povrch CPL
	OKNA A BALKÓNOVÉ DVEŘE	Plastové vícekomorové, zasklení izolačním trojsklem, okenní rámy kombinace otevíravých a sklopných křídel s pevným zasklením – k pevnému zasklení nutný přístup zvenku kvůli mytí, čtyřpolohové otevírání s mikroventilací, celoodvodové kování, u určených oken/balkon. dveří provětrávací štěrbin, na jižní straně venkovní žaluzie. V případě nutnosti vyplynuvší z postupu projektové přípravy je možné osazení žaluziemi i u východní a západní fasády.
	GARÁŽOVÁ VRATA	S elektropohonem, otevírání dálkovým ovladačem
	PŘÍPRAVA NA SKRYTÉ VENKOVNÍ ŽALUZIE	Kastlík zapuštěný do obvodového pláště. Zajištění letní tepelné stability – umístění směrem k jižní světové straně
PODLAHY A ÚPRAVY POVRCHŮ	DLAŽBY	Vstupní předsíně (výška soklu cca 6 cm), koupelny, WC, komory: keramická dlažba s rovnoběžnými spárami, v koupelnách a WC, rektifikovaná 60x60 cm
	OBKLADY	Koupelna obklad do výšky 2,4 m, WC min. do výšky 1,2 m, keramický obklad, rektifikovaný 30x60 cm
	PODLAHY OBYTNÉ MÍSTNOSTI	Chodby u ložnic, ložnice, obývací pokoje a kuchyňské kouty v bytech: vinylová podlaha – systém click ukončovací lišta u stěny
	TERASY, BALKONY	Balkony: betonová/keramická dlažba Terasy: dřevo-plastová prkna
	PODLAHA SCHODIŠTĚ	Nátěr na ŽB prefabrikátu
	PODLAHA SPOLEČNÁ	Keramická dlažba velkoformátová slinutá rektifikovaná
	GARÁŽ	Beton s povrchovou úpravou, nátěr, sokl nátěr
	VÝTAH	Moderní výtah renomovaného výrobce. Provedení výtahu bude odpovídat mimo jiné ČSN EN 81-70
	POVRCHY STĚN (BYTY)	Stěny: sádrová omítka, malba bílá, otěruvzdorná stropy: stěrka, malba bílá, otěruvzdorná v chodbách a koupelnách pro zakrytí potrubí lokálně SDK kastlík nebo podhled

	POVRCHY STĚN (SPOLEČNÉ)	Tenkovrstvá omítka na železobetonových konstrukcích, omítka na zděných konstrukcích, malby otěruvzdorné
ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY	UMYVADLO	Umyvadlo keramické bílé
	WC	WC závěsné bílé, skrytá splachovací nádrž, plastové sedátko, umývatko (na samostatných WC) keramické bílé
	BATERIE	Baterie stojánková páková úsporná, chrom, směšovací
	VANA	Délka minimálně 170 cm
	SPRCHOVÝ KOUT	Sprchová vanička rohová (min. 90 x 90 cm) čtvercová, a zástěna (s přístupem z jedné strany) nebo odtokový žlab se spádovanou dlažbou do niky, baterie sprchová nástěnná s ruční sprchou
	PŘÍPRAVA NA PRAČKU	U bytů 1+kk a 2+kk – přednostně do niky v chodbě, u větších bytů případně v komoře, přívod studené vody a odpad se sifonem pro pračku, počítat s možností umístěním sušičky nad pračku
NÁBYTEK A VYBAVENÍ	KUCHYŇSKÉ LINKY	Sestava horních a spodních kuchyňských skříněk. LED podsvícení horních skříněk; včetně dřezu s odkládací plochou a dřezovou baterií; včetně následujících spotřebičů: 1x varné pracoviště: indukční deska (4 varné zóny), 1x digestoř (odtahová); keramický obklad stěny nad pracovní deskou, dostatek zásuvek na pracovní desce. V kuchyni bude připraven jeden volný modul 600 mm, do kterého bude možné vložit buď myčku, nebo nízkou lednici. V případě umístění myčky nájemcem, bude určeno náhradní místo pro volně stojící lednici poblíž kuchyňské linky. Tato alternativní pozice lednice bude vedena ve veškeré výkresové dokumentaci.
TOPENÍ A ROZVODY INSTALACÍ, OSTATNÍ	VYTÁPĚNÍ BYTU	Každý byt osazen radiátory ovládanými termoregulačním ventilem, v koupelně otopný žebřík barva bílá (příprava na možnost elektrického ohřevu), všechny byty osazen poměrovými měřáky tepla s instalovaným modulem pro rádiový dálkový odečet, příprava na regulaci vytápění v bytě pomocí prostorového termostatu s možností časového a teplotního programování
	VYTÁPĚNÍ	Dle návrhu koncesionáře
	NUCENÉ ODVĚTRÁNÍ KUCHYNÍ	Odtahová digestoř s vývodem na střechu
	CHLAZENÍ	-
	ZDRAVOTECHNIKA	Kompletní rozvody, měření spotřeby teplé a studené vody pro jednotlivé byty, měřiče a uzávěry umístěné v instalačních šachtách bytu s dvířky, s dálkovým odečtem, balkony a terasy osazen minimálně přípravou na kemper. Skryté dešťové svody v zateplovacím systému.
	ELEKTROINSTALACE	Osvětlení pracovních prostorů bude splňovat ČSN 734301/Z1 – Obytné budovy. Doporučená hodnota osvětlenosti pro domovní chodby a schodiště je 100 lx. Osvětlení chodeb a schodiště bude provedeno interiérovými stropními přisazenými nebo závěsnými svítidly s úspornými zdroji – LED zdroje. Pro osvětlení skladů, sklepů a půdy se použijí prachotěsná svítidla. Osvětlení bude ovládáno místně spínači u vstupů do místností. V koupelnách se bude samostatně ovládat centrální osvětlení a osvětlení nad umyvadlem. Všechny obytné místnosti budou opatřeny svítidly středního standardu, kuchyňské linky opatřeny minimálně 3 zásuvkami nad pracovní deskou. Výška spínačů bude cca

		115 - 120 cm nad podlahou, osazení zásuvek 25 – 30 cm nad podlahou. V koupelnách a v kuchyňské lince musí osazení přístrojů vyhovovat ČSN 33 2000-7-701 ed.2. U prostoru pro pračku počítat i s připojením sušičky, zásuvka na balkoně/terase, koncové prvky středního standardu. Součástí elektroinstalace bude i ovládání venkovních žaluzií. Hromosvod skrytý v zateplovacím systému.
	SLABOPROUD	DATA: rozvody vedeny datovým kabelem do obývacího pokoje a ložnice rodičů, datové zásuvky budou umístěny se zásuvkami STA ve společných rámečcích TV: společná televizní anténa (STA) na střeše, televizní zásuvky do obytných místností – obývací pokoj a ložnice rodičů, koncové prvky středního standardu
	ZABEZPEČENÍ	Požární hlásič v bytě
	OSVĚTLENÍ	Společné prostory, garáže, vstup, příjezd ke garážím, balkóny, terasy, venkovní prostory
	HROMOSVOD	Pozinkované jímače, svody a uzemnění