

VÝBĚR PROJEKTOVÉHO MANAŽERA K PROJEKTU

„PALMOVKA – ZENKLOVA; OBJEKT Č.1“

INVESTIČNÍ AKCE PDS Č. 45884 (VEŘEJNÁ ZAKÁZKA)

POPIS PROJEKTU



Tento dokument představuje základní obecné představení Projektu a jeho Fází a slouží výhradně k tomu, aby dodavatel, 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 Projektovým manažerem, 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 PROJEKTOVÉHO MANAŽERA K PROJEKTU	1
„PALMOVKA – ZENKLOVA; OBJEKT Č.1“ INVESTIČNÍ AKCE PDS Č. 45884 (VEŘEJNÁ ZAKÁZKA)	1
1 Předmět a cíle projektu	3
Obecné požadavky na městskou výstavbu	3
Popis projektu	4
2 Fáze Plánu projektu	6
Fáze 1 – Územní rozhodnutí	6
Fáze 2 – Stavební povolení	6
Fáze 3 – Výběr generálního zhotovitele stavby	6
Fáze 4 – Realizace stavby	6
Fáze 5 – Uvedení do provozu	7
3 Obecné požadavky na Projekt	7
Ceny stavebních prací	7

1 Předmět a cíle projektu

OBECNÉ POŽADAVKY NA MĚSTSKOU VÝSTAVBU

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 výstavby hlavního města Prahy. Každá stavba, a zejména ta financovaná z veřejných prostředků, je součástí budování širšího prostředí konkrétního města či jeho části. Společensky jsou stavby obvykle nejvýznamnějším fyzickým reprezentantem stavebníka a současně významně ovlivňují výkon, psychickou i fyzickou pohodu a zdraví svých uživatelů. Ekonomicky jsou stavby jednou z nejdůležitějších forem investování prostředků, ale nestrategická investice může stavebníka rovněž finančně vyčerpat. Environmentálně představují stavby největší úhrnný faktor zátěže životního prostředí z hlediska spotřeby energie i produkce CO₂ na planetě.

Z výše uvedených důvodů platí pro veškerou výstavbu za účasti města tyto obecné principy:

- Hospodárnost:

Město dbá u jím podporované výstavby na šetrné vynakládání finančních prostředků po celou dobu životního cyklu stavby. Preferovaná jsou řešení a typologie kladoucí důraz na efektivitu stavby, minimalizaci provozních nákladů, nákladů na údržbu a opotřebení použitých materiálů. Dispoziční řešení musí umožňovat dostatečnou různorodost či adaptaci tak, aby dům splňoval uvedené požadavky v průběhu celé své předpokládané minimální životnosti. Stavby mají odpovídat především době své předpokládané životnosti (obvykle cca 100 let).

- Soudržnost:

Město dbá na budování a podporu výstavby přispívající k sociální soudržnosti a usnadňující soužití osob různého pohlaví, věku, vzdělání, zdravotního stavu, sociálního statusu, rasy, kultury i sexuální orientace.

- Kvalita:

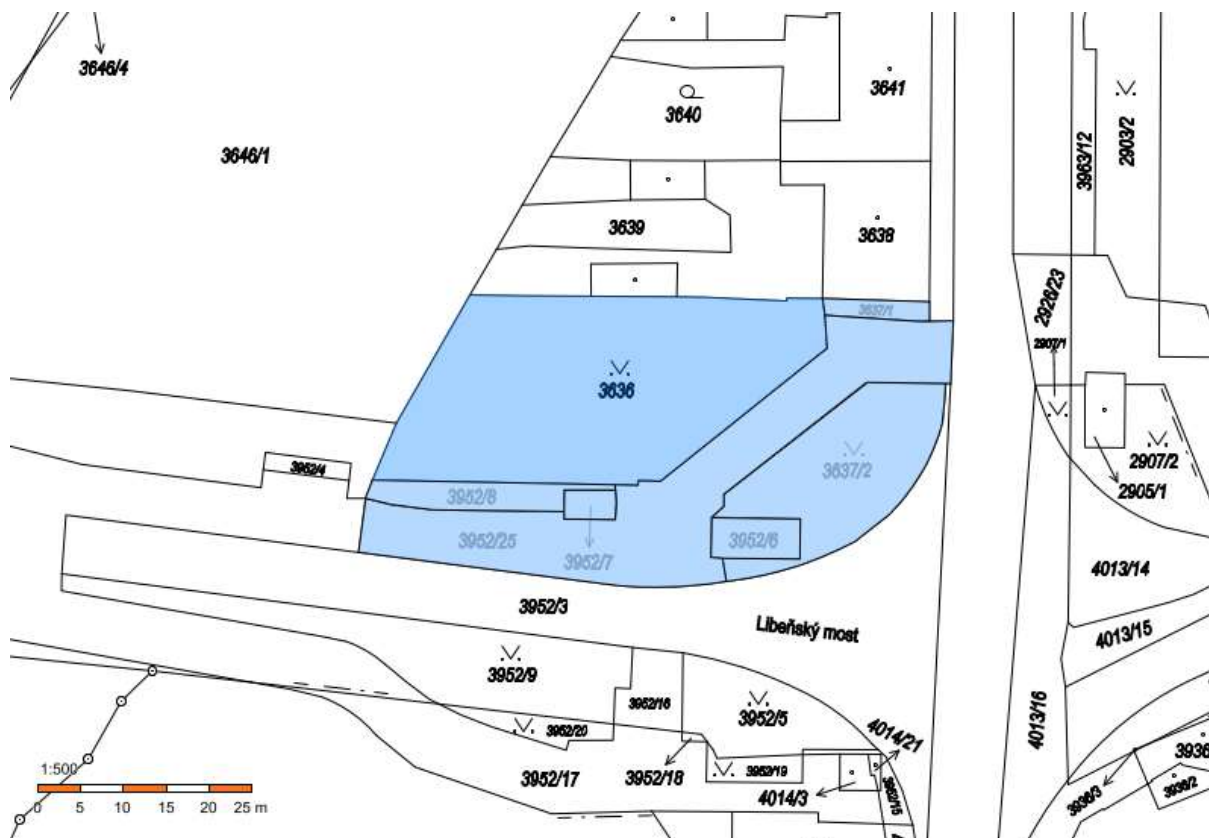
Město dbá na navrhování staveb s výhledem dlouhodobé udržitelnosti. Domy budou v maximální možné míře navrhovány tak, aby důstojně stárly po stránce morální, ekonomické i technické. Město plánuje v řádu desetiletí a zohledňuje měnící se nároky na kvalitu a standard staveb tohoto typu. Město také plní výstavbou svůj klimatický

závazek¹ a dbá na snižování množství ekvivalentních emisí oxidu uhličitého vzniklých během výstavby a životnosti domů. Jsou preferovaná pasivní, energeticky úsporná řešení přispívající k dobrému a zdravému prostředí budov. Městská výstavba reprezentuje obec a je proto architektonicky kvalitní, přičemž spoluvytváří městské prostředí v urbanistickém měřítku a přispívá k jeho čitelnosti a srozumitelnosti.

POPIS PROJEKTU

Objekt č.1 se týká konkrétně pozemků **č. 3636; 3637/1; 3637/2; 3952/6; 3952/7; 3952/8; 3952/25** v katastrálním území Libeň. Hlavní město Praha zde plánuje především městskou bytovou výstavbu, event. další stavby ve veřejném zájmu.

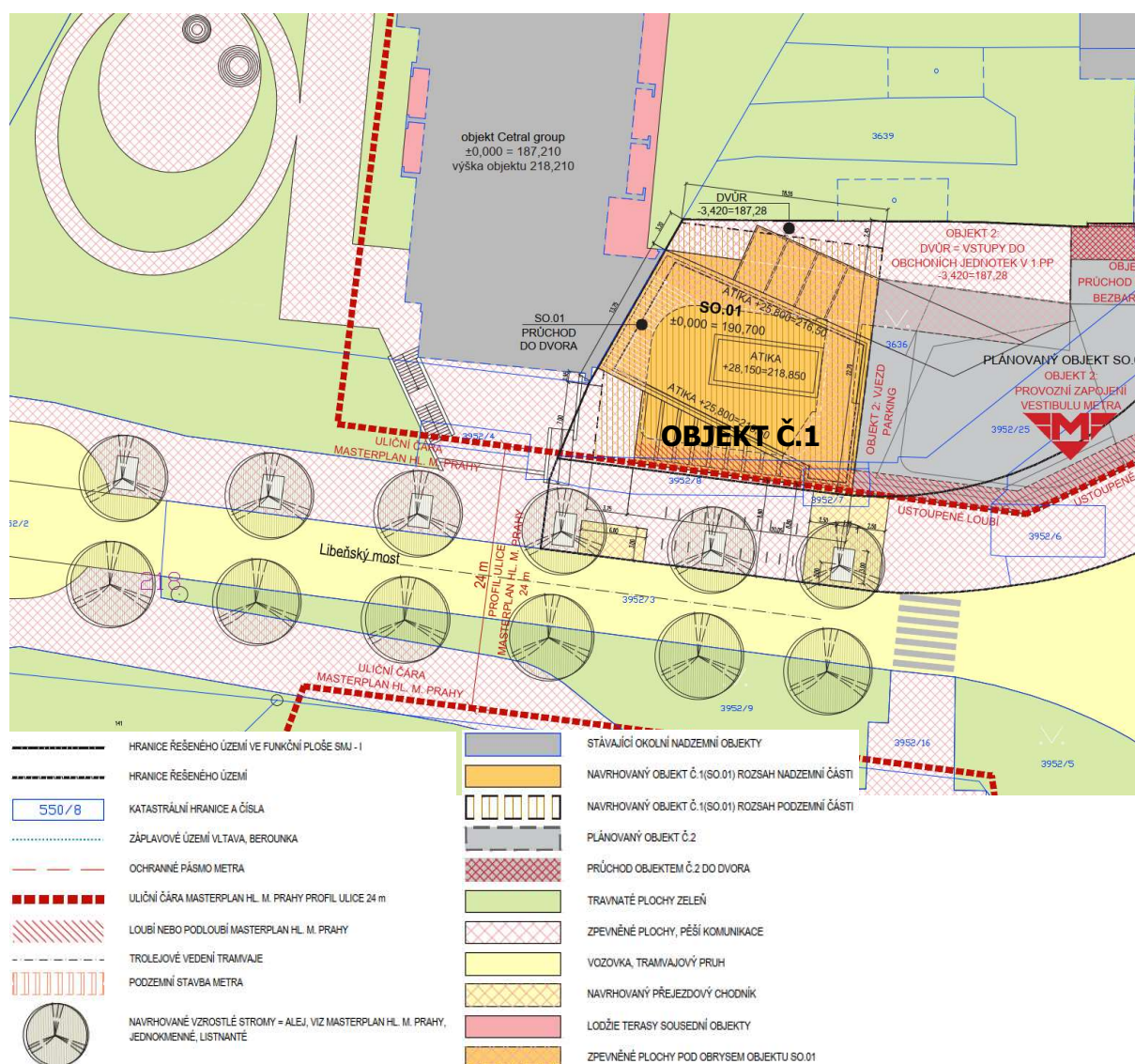
Katastr	Parcela č.	Vlastník/Svěřeno	Výměra dle KN
Libeň	3636	HMP/PDS	876
Libeň	3637/1	HMP/PDS	26
Libeň	3637/2	HMP/PDS	313
Libeň	3952/6	HMP/PDS	49
Libeň	3952/7	HMP/PDS	20
Libeň	3952/8	HMP/PDS	75
Libeň	3952/25	HMP/PDS	574



Čísla parcel, jejich výměry a plochy na nichž se nachází Projekt Palmovka – Zenklova

Projekt počítá s postupnou výstavbou dvou domů, které mají doplnit stavební blok na nároží ulic Libeňský most a Zenklova. Pracovně jsme tyto objekty rozdělili na Objekt č. 1 (předmět tohoto zadání) a Objekt č. 2. Území stavby je vymezeno ze západu objektem „Obytný soubor Zenklova – BD C“ jehož stavebníkem je společnost Central Group Nové Pitkovice III a.s. Realizace tohoto domu, který sousedí s pozemky PDS přímo na pozemkové hranici slepým štítem, je ve fázi projednání stavebního povolení. Na jižní a východní straně naše stavební pozemky přiléhají k veřejnému prostranství. Na severu jsou sousedy soukromí vlastníci objektu Zenklova č. p 305. na parcele č. 3638.

Dům se bude skládat maximálně ze čtyř podzemních podlaží se skladovými, servisními a parkovacími provozy a orientačně 7 nadzemních podlaží s multifunkčním využitím. Plochy přízemí budou použity pro univerzální obchodní plochu s výlohou do ulice Libeňský most. Minimálně na úrovni 1.NP je zapotřebí počítat s loubím rozšiřujícím veřejný prostor před domem. Ve 2. a 3.NP bude navržen univerzální kancelářský provoz. Ve 4.-7. NP se počítá s čistě bytovými patry.



Zástavbu dělíme záměrně na dva samostatné objekty. V případě Objektu č. 1 je již projektová příprava zahájena a následně bude možné zahájit i realizaci. Budova se nachází ve funkční ploše, jejíž tvar a funkční využití jsou shodné ve stávajícím územním plánu i v probíhající změně ÚP na základě podnětu č.114/2019.

Zahájení projektové přípravy u Objektu č. 2 bude až po doběhnutí probíhající změny ÚP na základě podnětu č.114/2019, která přinese s vysokou pravděpodobností podstatné navýšení koeficientů, úpravu tvaru nároží v místě Objektu č. 2 a požadavek na přesunutí vstupu do metra z veřejného prostoru do objektu (není předmětem tohoto zadání).

Zadavatel této veřejné zakázky poptává všechny práce pro Objekt č.1 obsažené v Zadávací dokumentaci a jejích přílohách (tj. Fázi č. 1,2,3,4, a 5). Realizace Projektu bude dosaženo pomocí níže uvedených fází, které tvoří základní kostru Plánu projektu.

2 Fáze Plánu projektu

FÁZE 1 – ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Fáze bude ukončena převzetím čístopisu Dokumentace pro územní rozhodnutí a vydání všech potřebných Územních rozhodnutí včetně nabytí právní moci.

FÁZE 2 – STAVEBNÍ POVOLENÍ

Fáze bude ukončena převzetím čístopisu Dokumentace pro stavební povolení a vydání všech potřebných Stavebních povolení včetně nabytí právní moci.

FÁZE 3 – VÝBĚR GENERÁLNÍHO ZHOTOVITELE STAVBY

Fáze bude ukončena podpisem smlouvy o dílo s vybraným dodavatelem stavby.

FÁZE 4 – REALIZACE STAVBY

Fáze bude ukončena podáním písemné žádosti o kolaudaci stavby po poslední kontrolní prohlídce generálním zhotovitelem.

FÁZE 5 – UVEDENÍ DO PROVOZU

Fáze bude ukončena protokolárním převzetím stavby bez vad a nedodělků včetně Kolaudačního souhlasu Objednatel.

3 Obecné požadavky na Projekt

V rámci celého projektu platí snaha o minimalizování veškerých vstupních a provozních nákladů na dokončení **Projektu**. Je nezbytné v rámci možností minimalizovat náročnost obsluhy objektu a servisu instalovaných technických zařízení. HMP jako budoucí pronajímatel bude v rámci dokončení dostavby preferovat úsporná řešení s dlouhodobou trvanlivostí. Budova by měla být (v rámci stavebních a finančních možností a s přihlédnutím k jejímu současnému stavu) rozumně šetrná z enviromentálního hlediska a měla by preferovat k životnímu prostředí šetrné materiály před čistě syntetickými. Předpokládaná doba technické životnosti stavebních prvků s dlouhodobou životností je 100 let. U prvků s krátkodobou životností je třeba navrhovat technickou životnost minimálně na 30 let. Detailní požadavky na Projekt budou postupně upřesňovány v rámci přípravy konkrétních zadání pro jednotlivá výběrová řízení, která budou v celém procesu realizace Projektu vypisována.

Je třeba zdůraznit, že s postupem projektové přípravy může dojít k rozšíření řešeného území v rozsahu nezbytném k projednání a povolení zástavby Objektu č.1.

CENY STAVEBNÍCH PRACÍ

Orientační cena stavebních prací stanovená expertním odhadem PDS pro předpokládanou **ČPP** (viz. „Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy“ a v ní použitá metodika měření ploch GIF /Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum MF/W; resp. GIF - Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Büroraum MF/B/): **2310 m² je 46700,-Kč bez DPH**. Přičemž „orientační cenou“ se rozumí cena dosažitelná v 1. kvartálu roku 2022 u výstavbového projektu zadávaného formou „Design-Build“