

P00 – ZADÁNÍ

Zadání bylo připraveno na základě Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy byla schválena Usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1192 ze dne 24. 5. 2021

Pražská developerská společnost, p. o. 2021-09

Polyfunkční dům V Botanice



1 Předmět a cíle projektu

Pražská developerská společnost (dále PDS) je příspěvkovou organizací hlavního města Prahy, která má na starosti zhodnocení městských pozemků a výstavbu především projektů dostupného nájemního bydlení, event. dalších staveb ve veřejném zájmu. Soutěž o návrh na polyfunkční dům s byty v ulici V Botanice na pražském Smíchově je první soutěží, kterou Pražská developerská společnost ve své krátké historii vypisuje a naplňuje tak strategický dokument Politika architektury a stavební kultury České republiky.

PDS by velmi uvítala zájem architektonické obce o tuto soutěž, která by prokázala, že veřejný zadavatel dokáže zrealizovat projekt kvalitního městského bydlení v centru Prahy a to při standardních stavebních nákladech. Od tohoto pilotního projektu očekává diskusi nad soutěžními návrhy, které budou hodnoceny podle celkové kvality urbanistického, architektonického a technického řešení a zároveň naplní níže uvedený stavební program. Zkušenosti z této soutěže budou sloužit k upřesnění standardů městského bydlení v Praze a také jako podklad k dalším záměrům, které Pražská developerská společnost chystá v následujících letech.

Předmětem soutěže je architektonický návrh polyfunkčního domu s byty v ulici V Botanice, na parc. č. 69 a části pozemku č. 70 v k.ú. Smíchov (svěřeno technickým rozdělením) předaných k hospodaření PDS pro potřeby nájemního bydlení hl. m. Prahy. Městské byty budou po svém dokončení pronajímány široké cílové skupině, která bude zohledňovat potřeby městské části. Různorodá skladba bytů i nájemníků by měla vytvořit podmínky pro dlouhodobě sociálně a ekonomicky udržitelný projekt. Dostavba městského bloku zároveň doplní uliční profil Štěfánikovy ulice a přispěje tak ke vzniku kvalitnějšího městského prostranství.

Cílem soutěže je získat optimální a komplexní návrh řešení stavby městského bytového domu a zároveň partnera, se kterým bude PDS v roli zadavatele jednat po podpisu smlouvy v průběhu zpracování všech projektových fází na zpracování dokumentace stavby. Stavba by měla odpovídat současným urbanistickým, architektonickým a technickým požadavkům, nabídnout pro město efektivnější využití pozemku, vhodnější funkční skladbu a doplnit okolní blokovou zástavbu.

2 Obecné požadavky

2.1 EFEKTIVITA NÁVRHU

Investor spatřuje efektivitu návrhu především:

- v maximálním využití potenciálu řešeného území;
- 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;
- v hospodárném využití navrženého konstrukčního a technického řešení a technologií.

2.2 CENY STAVEBNÍCH PRACÍ

Projektové řešení bude reflektovat předpokládanou cenu stavebních prací ve výši 58 000 Kč/m² (počítáno pro ČPP v NP vč. nákladů na PP), 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 čisté podlahové plochy bytů a nebytových prostorů dle aktuální Cenové soustavy ÚRS a aktuálně dostupných informacích z trhu.

2.3 PROVOZ A ÚDRŽBA

Městské bydlení je navrhováno tak, aby byly minimalizované provozní náklady a údržba. Byty budou nájemní. Průměrná doba nájmu se předpokládá na 3–7 let. Nájemníci budou mít různorodou skladbu, věkovou, sociální i ekonomickou úroveň.

2.4 LEGISLATIVNÍ POŽADAVKY

V průběhu zpracování projektu bude muset navržené řešení splňovat všechny aktuálně platné, relevantní právní předpisy, vyhlášky, normy, metodické dokumenty hl. m. Prahy a územně plánovací dokumenty a podklady, především platný územní plán¹, Pražské stavební předpisy v aktuálním znění² (dále PSP) včetně jimi citovaných norem, vyhlášku o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb³, Manuál tvorby veřejných prostranství⁴ 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.

2.5 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Územní plán vymezuje v řešeném území všeobecně obytné využití bez uvedeného kódu míry využití území - OV.

1 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

2 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

3 Vyhláška č. 398/2009 Sb., obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

4 Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014)

Pro projekt „Polyfunkční dům v Botanice“ bylo Odborem územního rozvoje vydáno vyjádření k objemové studii, dle kterého je stavební záměr, z hlediska územního plánování v souladu s využitím dle platného územního plánu SÚ hl. m. Prahy, za předpokladu, že navrhované veřejné vybavení bude odpovídat využití plochy OV. Na základě stanoviska Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je možné počítat s využitím pro bydlení v kombinaci se službami v parteru. Celková kapacita hrubých podlažních ploch bude vycházet ze stavu navrženého v objemové studii, tedy maximálně 6 000 m².

Návrh nebude v rozporu se známými záměry v území, týkajícími se řešení na sousedním pozemku parc. č. 57/1 a část parc. č. 57/2 v majetku hl. m. Prahy ve správě MČ Praha 5. Návrh bytového domu na řešeném území by měl reflektovat možnosti dostavby celého bloku a bude respektovat ověřovací urbanistickou studii „CENTRÁLNÍ SMÍCHOV“, A69-architekti s.r.o., zpracovanou 12/2011, Městská část Praha 5.

Návrh by měl řešit i kultivaci sousedního pozemku, parc. č. 57/1 a část parc. č. 57/2, formou sadových a krajinných úprav s důrazem na modrozelenou infrastrukturu se zachováním stávající funkce keramické dílny.

Odbor územního rozvoje MHMP vydal k záměru toto stanovisko (plné znění je k dispozici u Zadavatele):

Pozemky se nachází ve stabilizovaném území, kde je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Dle platných ÚAP se předložený stavební záměr nachází v obytné lokalitě „Smíchov“. Jedná se o rohovou proluku vymezenou ulicemi Matoušova, Štefánikova a V Botanice. Stávající urbanistická struktura území je tvořena především uzavřenými bloky řadových bytových a polyfunkčních domů se souvislou uliční frontou (uzavřená stavební čára). Podlažnost se v dané lokalitě pohybuje od ≤ 2 NP do 7 – 8 NP. Převládající podlažnost je 4. až 5. NP. Výšková hladina obvodových linií střech okolní zástavby se pohybuje v rozmezí IV. (12,1 - 16 m) - V. (16,1 - 21 m), výjimečně VI. (21,1, - 26). Střešní krajina je tvořena jak šikmými střechami, šikmými střechami s využitým podkrovím (převažující typ zastřešení), tak střechami rovnými a rovnými s ustupujícími podlažím. Uliční čára, která tvoří hranici mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím, je v tomto území shodná převážně s čarou stavební. Navrhovaný stavební záměr se svým měřítkem (hmotou, výškou, zastavěnou plochou) musí přizpůsobit měřítku stávající zástavby. Maximální výškou obvodové linie střechy nárožní části (+ 23,5 m) se řadí v území k objektům vyšším. Vzhledem k jeho dominantní nárožní poloze je v urbanistické struktuře výška této části objektu akceptovatelná.

2.6 URBANISMUS A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Umístění domu na pozemku a jeho objem by měl být navržen v souladu s charakterem lokality a přispět ke kvalitě veřejného prostranství. Velký důraz bude kladen na vztah k veřejnému prostoru, stanovení a respektování uličních a stavebních čar, využití aktivního parteru vč. možnosti zásobování a orientaci denních obytných místností.

Stavba bude reagovat na přírodní podmínky v území a měla by reflektovat vliv převládajícího směru větru a orientace ke světovými stranám, s cílem maximalizovat tepelné zisky v zimním a minimalizovat v letním období, a to vše při zachování optimální požadované úrovně komfortu vnitřního prostředí. Orientace ke světovým stranám by zároveň neměla narušovat urbanistický kontext lokality.

2.7 ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Exteriér:

Stavba by měla doplnit stávající nedokončený blok a vytvořit nové nároží, které pomůže zpevnit stávající neurčitou urbanistickou situaci v řešeném území. Vstup do budovy by měl být jasně identifikovatelný a bezbariérově přístupný. V návrhu bude nenásilně, ale jasně odděleno veřejné od soukromého. Řešení bude umožňovat navázání na budoucí zástavbu podél ulice V Botanice.

Interiér:

Společné vnitřní prostory domu a jednotlivých bytů by měly poskytovat zdravé prostředí s vysokou úrovní komfortu, kvality vnitřního klimatu, včetně akustické pohody. V návrhu budou upřednostňovány přirozené způsoby větrání a osvětlení, ovšem musí být splněny akustické normové požadavky.

2.8 AKUSTICKÉ ŘEŠENÍ

Dle vyjádření ÚZR je na stavební pozemek pohlíženo jako na proluku dle §2, písmeno r) Pražských stavebních předpisů s požadavky na ochranu proti hluku a vibracím podle §52 PSP⁵.

Dále bude kladen důraz na akustické řešení obvodových a mezibytových konstrukcí, které musí splnit minimálně normové požadavky na vzduchovou a kročejovou neprůzvučnost⁶.

2.9 OSVĚTLENÍ A OSLUNĚNÍ

Dle vyjádření ÚZR je na stavební pozemek pohlíženo jako na proluku dle §2, písmeno r) Pražských stavebních předpisů s požadavky na denní a umělé osvětlení podle §45 PSP⁷.

2.10 ENERGETICKÝ STANDARD BUDOVY

V návrhu bude kladen důraz na minimální spotřebu energie v průběhu výstavby a životnosti stavby. S ohledem na zvyšující se požadavky na energetickou náročnost staveb budou objekty městského bydlení splňovat požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie dle zákona⁸ a příslušné vyhlášky⁹. Kromě těchto požadavků bude kladen důraz na komplexní kvalitu návrhu z hlediska udržitelné výstavby.

2.11 DOPRAVA

Navržená koncepce parkování by svým umístěním, objemem a technickým řešením měla zohlednit požadavky ekonomicky optimálního řešení a flexibilního využití parteru. Počet parkovacích stání bude navržen dle minimálních požadavků PSP na základě navržených hrubých podlažních ploch a budou splňovat technické požadavky na stavbu dle vyhlášky č. 266/2021 Sb.

Nová stavba pro bydlení, která má více než 10 parkovacích stání, musí mít instalaci kabelovodů pro každé parkovací místo pro pozdější instalaci dobíjecí stanice pro elektrická vozidla (Vyhláška č. 266/2021 Sb. § 48b).

2.12 KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Nedílnou součástí architektonického návrhu bude krajinářské řešení a řešení veřejných prostranství. Současný stav stromů na pozemku je popsán v dendrologickém průzkumu. S ohledem na velikost pozemku a předpokládaný objem stavby je stávající stromy možné odstranit a Zadavatel počítá s náhradní výsadbou na svých pozemcích v blízkém okolí. V maximální možné míře budou na nezastavěném pozemku zavedena vhodná opatření zpomalující odtok dešťové vody do kanalizace. Na vhodných místech bude zvaženo umístění zeleně na střeších i fasádách pro snížení tepelné zátěže a hluku působícího na budovu i pro čištění a zvlhčování vzduchu.

5 PSP §52 - Ochrana proti hluku a vibracím

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

7 7PSP §45 - Ochrana proti hluku a vibracím

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

9 Vyhláška č. 264/2020 Sb. - Vyhláška o energetické náročnosti budov, NZEB II

3 Užší požadavky

3.1 POLYFUNKČNÍ DŮM S BYTY

V parteru domu budou navrženy prostory pro služby či veřejnou vybavenost, s flexibilními dispozicemi, které umožní úpravy a modernizace bez zásahů do nosných konstrukcí. Byty v dalších nadzemních podlažích budou navrženy v početním zastoupení a prostorovém standardu dle kapitoly 3.2.

3.2 STANDARD BYTŮ

Městské byty budou rozděleny do tří návrhových standardů prostorového uspořádání:

- **Minimální byt – standard M** – Byty splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků¹⁰. 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 byt¹¹. Je předpokládán nájem osobami s pohybovým omezením, čemuž budou odpovídat nároky na prostor i vybavení bytu.
- **Standardní byt – standard S** – Byty splňující nároky na universální užívání vč. užívání osobami na vozíku (standard otáčení 120 cm). Jsou předpokládány dlouhodobější nájmy.

Zastoupení velikostí jednotlivých bytů bude řešeno v souladu s rozmezím uvedeným v tabulce:

STANDARD	ZASTOUPENÍ STANDARDU	VELIKOST BYTŮ	ZASTOUPENÍ VELIKOSTI
M	15 %	1+kk	40 %
		2+kk	25 %
		3+kk	20 %
		4+kk	15 %
B	15 %	1+kk	20 %
		2+kk	30 %
		3+kk	30 %
		4+kk	20 %
S	70 %	1+kk, 1+1	20 %
		2+kk, 2+1	30 %
		3+kk, 3+1	30 %
		4+kk, 4+1	20 %

3.3 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

¹⁰ odchylka by neměla překročit +20% plochy na místnost a + 15% plochy na byt jako celek

¹¹ dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

V případě kuchyně jako samostatné místnosti bude plocha u standardu S adekvátně navýšena o plochu samostatné kuchyně dle tabulky v příloze č. 1. U dispozic bytů s počtem denních obytných místností větším než 4, bude minimální plocha bytu přiměřeně navýšena dle tabulky v příloze č. 1.

Žádný byt nesmí mít podlahovou plochu (PP) větší než 120 m².

3.4 DISPOZICE BYTŮ

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

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

Dispoziční skladby bytů budou odpovídat tabulce

POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ	PŘEDSÍŇ / CHODBA	DENNÍ OBYTNÁ MÍSTNOST	KUCHYŇĚ	1. LOŽNICE	2. LOŽNICE	3. LOŽNICE	KOUPELNA (+WC)	2. KOUPELNA	WC	KOMORA	VENKOVNÍ PROSTOR BYTU
M											
1	(x)	x					x				(x)
2	(x)	x		x			x		(x)		(x)
3	(x)	x		x	x		x		x		(x)
4	(x)	x		x	x	x	x	(x)	x		(x)
B											
1	(x)	x					x				(x)
2	(x)	x		x			x		(x)	(x)	(x)
3	(x)	x		x	x		x		(x)	x	(x)
4	(x)	x		x	x	x	x		(x)	x	(x)
S											
1	(x)	x	(x)				x		(x)	(x)	(x)
2	(x)	x	(x)	x			x		(x)	(x)	(x)
3	(x)	x	(x)	x	x		x		x	x	(x)
4	(x)	x	(x)	x	x	x	x	(x)	x	x	(x)

Legenda: X – povinné, (X) – volitelné

Upřesnění požadavků na některé místnosti bytu:

Denní obytná místnost: U bytů standardu M a B je součástí denní obytné místnosti obývací pokoj a kuchyň s jídelnou. U bytů standardu S je možné navrhnout samostatnou kuchyň. V dokončeném bytě se předpokládá instalace kuchyňské linky s úložnými prostory, pracovní plochou, dřezem, digestoří s odtahem vzduchu mimo objekt a spotřebiči dle přílohy č. 2

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

Úložné prostory: Úložné prostory mohou být řešeny v rámci předsíňe, 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 závěťí.

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.
- V případě, že bude navržena šikmá střecha, bude kladen důraz na dostatečnou světlost výšku pro maximální využitelnost podkroví, místnosti musí splňovat prostorové požadavky místností uvedené v příloze č. 1 a být zařizitelné nábytkem uvedeným v příloze č. 2 tohoto dokumentu.
- Okna/dveře:
Výška okenního parapetu obytných místností bude navržena s ohledem na vizuální kontakt s venkovním prostředím, včetně oken v podkrovních místnostech. Dveře i okna budou svým umístěním umožňovat rozmístění nábytku uvedeného v příloze č. 2.

3.5 SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU

Společné prostory v interiéru budou navrženy s důrazem na pobytovou kvalitu, větrání, přirozené světlo, přehlednost a přístupnost. Bude u nich kladen zvláštní důraz na mechanickou odolnost, otěruvzdornost a snadnou údržbu použitých materiálů a technologií. Všechny společné prostory budou bezbariérově přístupné.

Bude kladen důraz na vytvoření vhodného závěťí u vstupu do domu. V případě společně užívaného vstupu do budovy, budou zádveří a vstupní hala přiměřeně rozlehlé, umožňující dostatečně dlouhou nášlapnou čistící zónu. V domě se nepředpokládá umístění provozovny s recepcí ani ostrahou.

Umístění schodiště a výtahu bude řešeno prostorově efektivně, například sdružením v rámci vertikálního komunikačního jádra a doporučuje se optimalizovat počet schodišťových traktů v domě. Umístění výtahové šachty bude řešeno vzhledem k minimalizaci hluku a hlukovému zatížení přilehlých bytových prostor.

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

3.6 TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ

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

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

Zkratky a termíny používané v dokumentu

HPP: Hrubá podlažní plocha. Definice dle Pražských stavebních předpisů (dále PSP)¹².

ČPP: Čistá podlahová plocha bytu bude vypočítána jako součet čistých podlahových ploch místností dle Metodiky prostorového určení interiéru a exteriéru budov (dále Metodika)¹³.

PP: Podlahová plocha ve smyslu Zákona o DPH¹⁴.

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

NP: Nadzemní podlaží.

DPH: Daň z přidané hodnoty. Definice dle zákona¹⁵.

12 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)

13 Metodika prostorového určení interiéru a exteriéru budov, zpracoval: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2018 v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., nařízením vlády č. 366 ze dne 30. října 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a s ohledem na informační systémy státní správy nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

14 Zákon č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty