

VÝBĚR PROJEKTOVÉHO MANAŽERA K PROJEKTU

„DOLNÍ POČERNICE – PROJEKT 1“

INVESTIČNÍ AKCE PDS Č. 0045709 (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 |
| „DOLNÍ POČERNICE – PROJEKT 1“ INVESTIČNÍ AKCE PDS Č. 0045709 (VEŘEJNÁ ZAKÁZKA) | 1 |
| 1 Předmět a cíle Projektu | 3 |
| Obecné požadavky na městskou výstavbu | 3 |
| Popis Projektu | 4 |
| Tangenta – plánované propojení ulice Českobrodská s ulicí Národních hrdinů | 9 |
| 2 Fáze Plánu Projektu | 11 |
| Fáze 1 – Územní rozhodnutí | 11 |
| Fáze 2 – Stavební povolení | 11 |
| Fáze 3 – Výběr generálního zhotovitele Stavby | 11 |
| Fáze 4 – Realizace Stavby | 11 |
| Fáze 5 – Uvedení Stavby do provozu | 11 |
| 3 Obecné požadavky na Projekt | 11 |
| Ceny stavebních prací | 12 |

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

Návrh městského polyfunkčního převážně bytového bydlení mezi ulicemi U Konečné a Českobrodská v Dolních Počernicích ve správním obvodu Praha 14. 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.

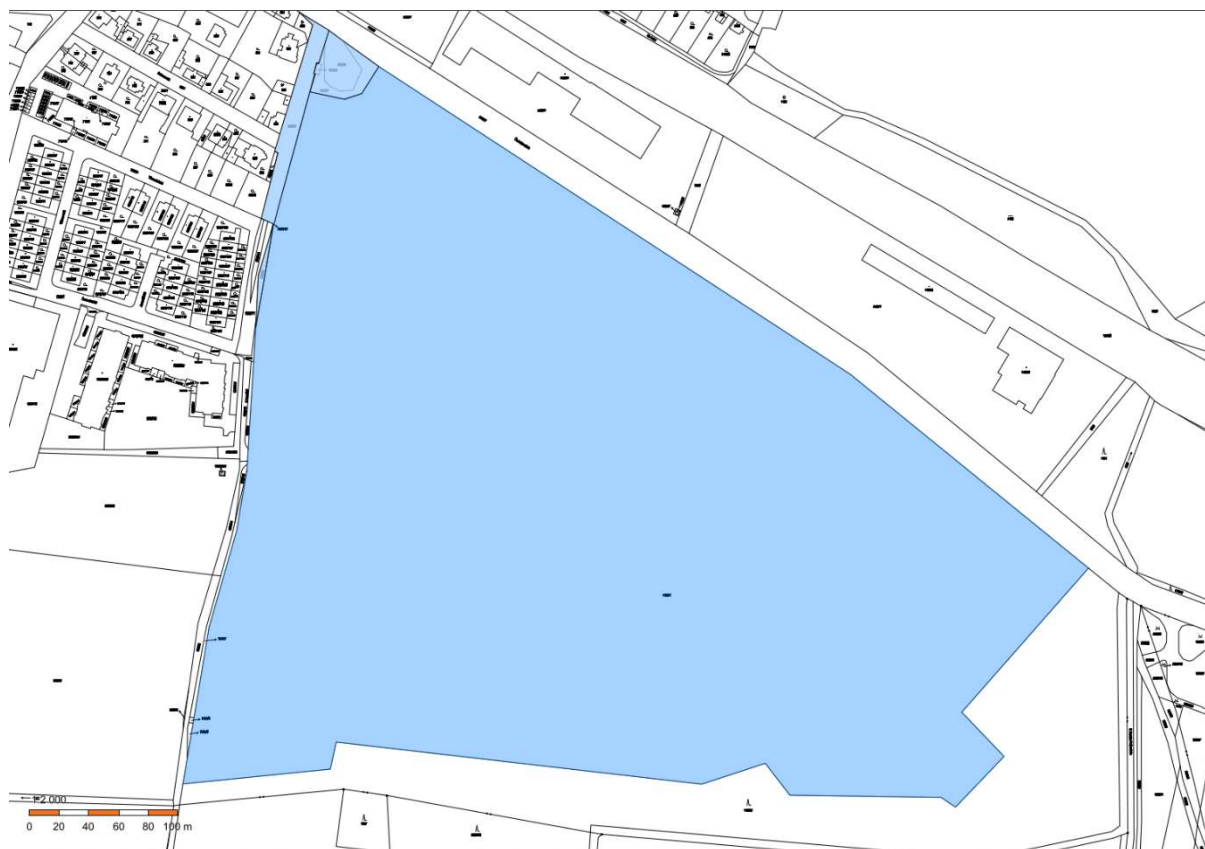
Vzhledem k rozloze celého území je plánovaná výstavba rozdělena do dvou etap. První etapa Dolní Počernice – Projekt 1, která je předmětem tohoto zadání, má rozlohu celkem 57 196 m². Druhá etapa Dolní Počernice – Projekt 2 má rozlohu 129 000 m², a i když není předmětem zadání, je zapotřebí na ni koncepčně navázat.

Výstavba

| Katastr | Parcela č. | Vlastník/Svěřeno | Výměra dle KN | Výměra Projektu 1 |
|-----------------|------------|------------------|---------------|-------------------|
| Dolní Počernice | 1493/1 | HMP/PDS | 183 800 | 54 517 |
| Dolní Počernice | 1494/1 | HMP/PDS | 531 | 531 |
| Dolní Počernice | 1494/2 | HMP/PDS | 26 | 26 |
| Dolní Počernice | 1494/3 | HMP/PDS | 685 | 685 |
| Dolní Počernice | 1587/6 | HMP/PDS | 152 | 152 |
| Dolní Počernice | 1587/1 | HMP | 1 459 | 1 285 |

Čísla parcel, jejich výměry a plochy připadající do lokality Projektu 1. Výstavba na těchto parcelách bude předmětem územního řízení.

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



Tangenta dělíci Projekt 1 a Projekt 2

| 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 Tangenta v úseku U Konečné – Národních hrdinů zasahuje.

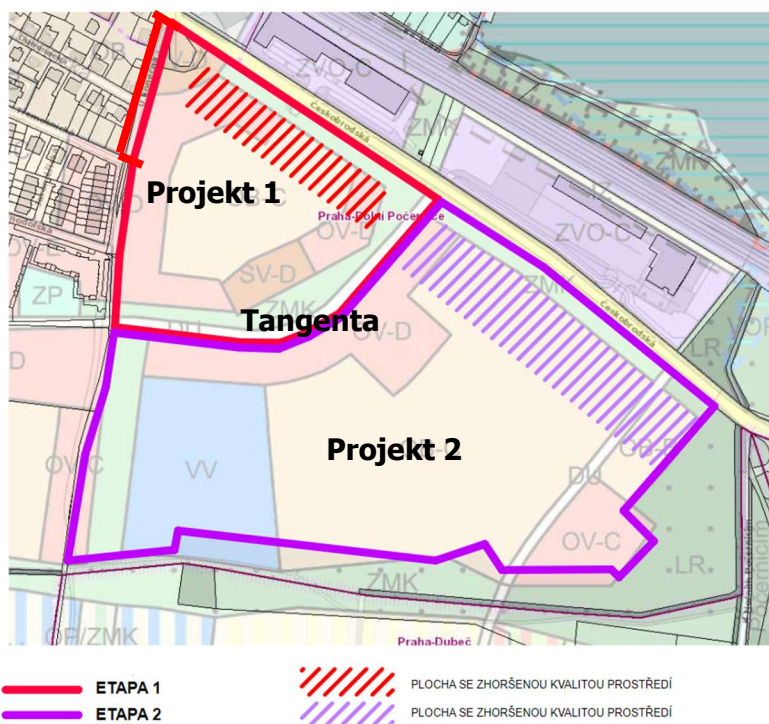
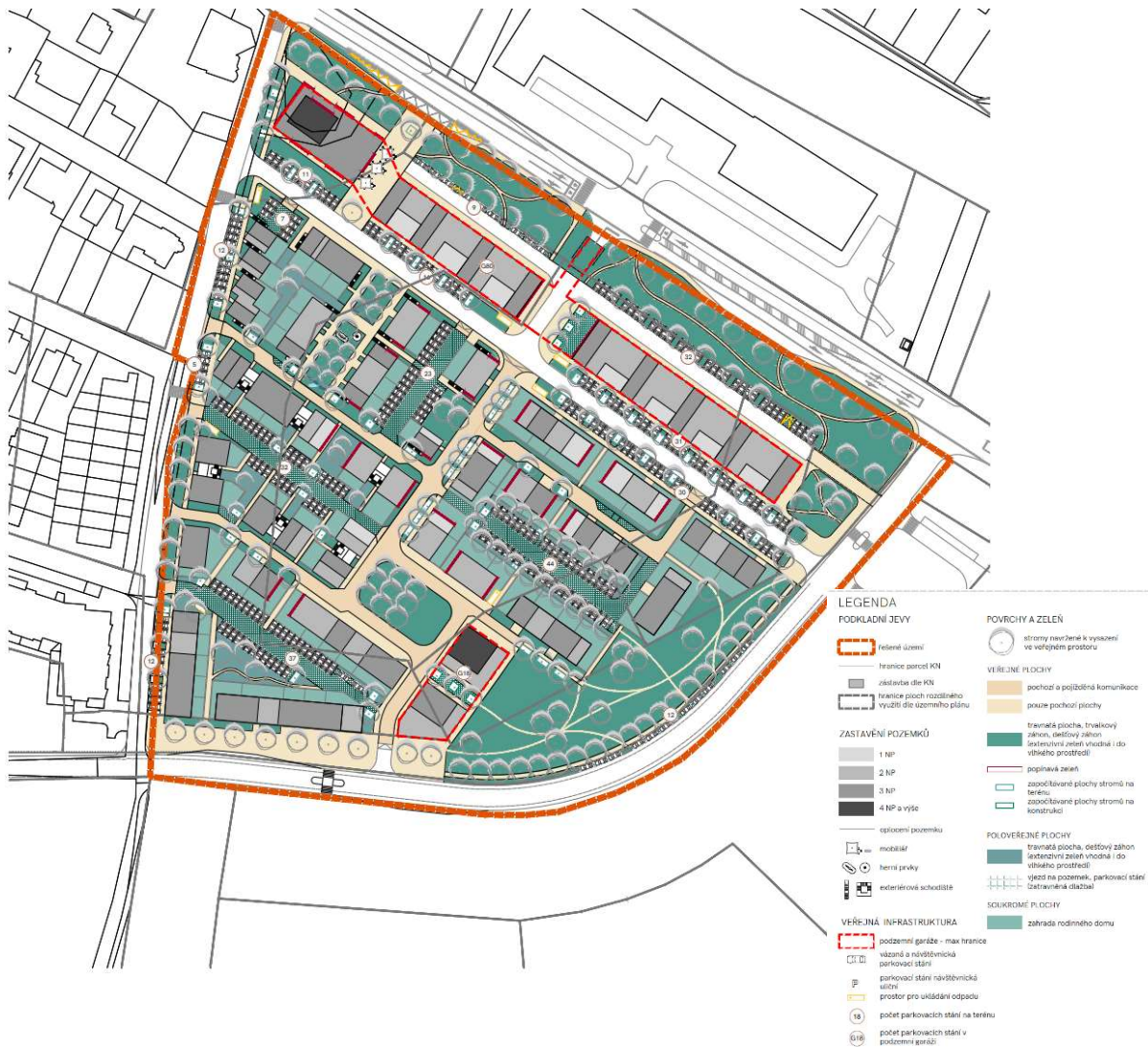


Schéma etap výstavby. Předmětem tohoto Zadání je oblast **Projekt 1** ohraničená červenou linií.

Tento stavební záměr se týká konkrétně pozemků č. **1493/1; 1494/1; 1494/2; 1494/3; 1587/6 a 1587/1** v katastrálním území Dolní Počernice. Hlavní město Praha zde plánuje výstavbu přibližně 33 domů, které budou dotvářet územní celek Dolních Počernic. Vznikne tak moderní čtvrť, vlastněná metropolí, poskytující nájemní bydlení pro klíčové městské profese. Navrhovaná uliční síť je v převážné části tvořena obytnou zónou se značnou redukcí odstavných automobilových stání uvnitř ulic. Veřejné prostory kladou důraz na detail povrchových úprav, intimitu prostředí a kvalitní řešení zelenomodré infrastruktury se vzrostlou zelení poskytující účinné ekosystémové služby.

V návrhu rozlišujeme 4 typy objektů: Bariérové domy, Polyfunkční dům – dominanta A, Polyfunkční dům – dominanta B a jednotlivé obytné bloky (dále jen „Obytný soubor“). Prostranství dělíme obecně na: Veřejná (komunikace a veřejná zeleň), Poloveřejná (parkovací a komunikační plochy vnitrobloků) a Soukromá (zahrádky a předzahrádky bytových a rodinných domů).



Historie projektu:

Původní projekt Hlavního města Prahy s názvem „*Stavba 8613 – Bytové domy Dolní Počernice*“ byl povolen stavebními povoleními vydanými Úřadem Městské části Praha 14, odborem výstavby a dopravy dne 30.12.2010 a 27.1.2011. Následně bylo Úřadem Městské části Praha 14, odborem výstavby a dopravy dne 22.7.2021 vydáno prodloužení těchto rozhodnutí. Spolu s tím byly předmětným městským úřadem vydány dvě změny stavby před jejím dokončením a to dne 17.7.2019 a 11.2.2021.

Stavba byla zahájena vybudováním točny pro autobus a zázemím pro řidiče.

Současný stav:

V současné době se pozemky využívají jako zemědělská půda. Řešená oblast svou západní částí přímo navazuje na zastavěnou jižní část Dolních Počernic. Severozápadní hrana řešeného území 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, za kterou posléze naváže městská výstavba, kterou označujeme jako „Dolní Počernice – Projekt 2; investiční akce PDS 45900“.

Sítě technické infrastruktury obklopují řešené území ze severní a západní strany, konkrétně podél ulice Českobrodská a U Konečné. V ulicích Českobrodská a U Konečné jsou vedeny hlavní trasy sítí technické infrastruktury 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 počítá s nutností přeložení trasy vodovodního řadu DN ~600 v severním cípu řešeného území.

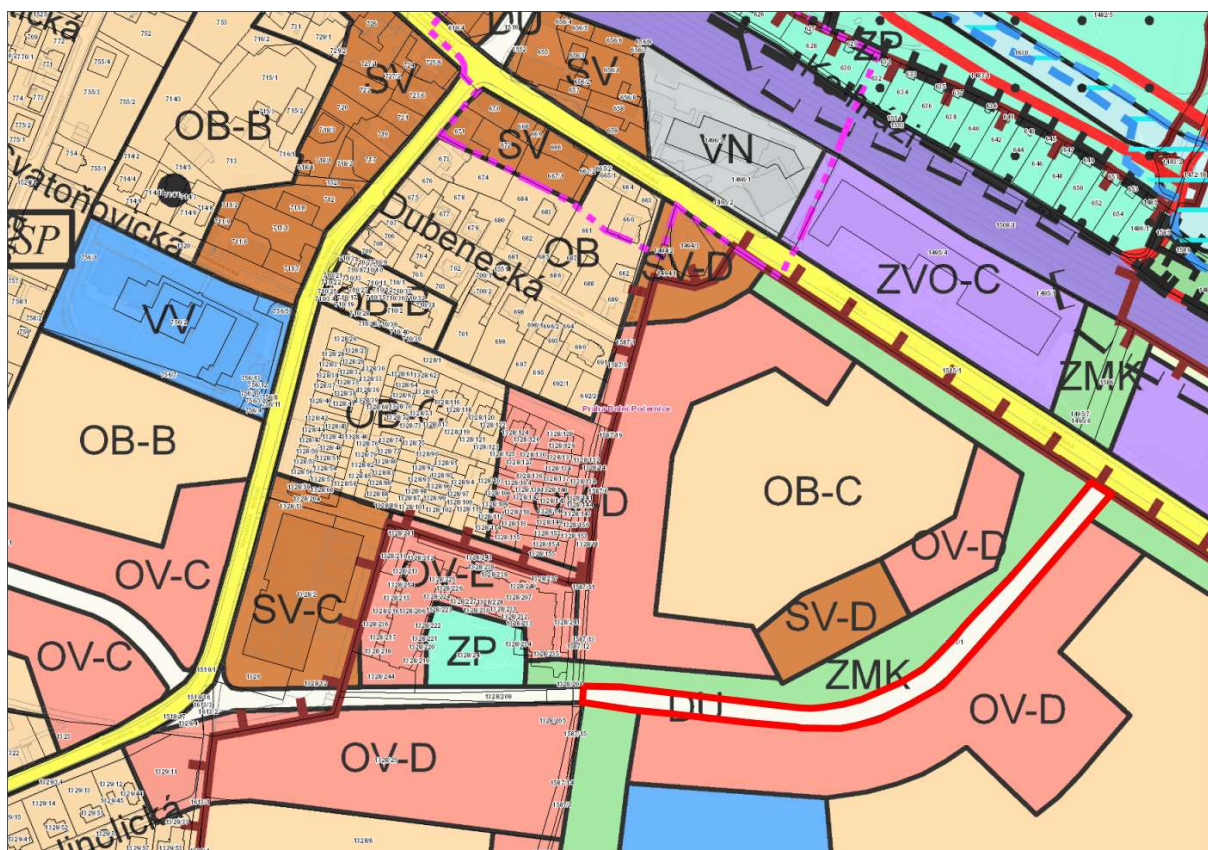
Budoucí stav:

Čtvrť má 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 jedním větším a jedním menším náměstíčkem, přes pobytové ulice až po intimnější prostředí vnitrobloků, které si ovšem zachovávají dobrou pěší propustnost. Do náměstí a atraktivních uličních lokalit situujeme nebytové/retailové jednotky, které nejsou soustředěny záměrně na jedno místo, ale jsou rozprostřeny po celém území. Veřejné prostory jsou doplněny stromy se zapěstovanými korunami s posezením pod nimi, a trvalkové záhony, které budou podporovat městský život, setkávání lidí a dotvářet příjemný charakter celé lokality. Řešené území je doplněno velkým množstvím doprovodné zeleně tak, aby splnilo veškeré požadavky vyplývající z územního plánu. V jihovýchodní části, v souladu s územním plánem, plánujeme vytvořit malý veřejný park s dětským hřištěm.

TANGENTA – PLÁNOVANÉ PROPOJENÍ ULICE ČESKOBRODSKÁ S ULICÍ NÁRODNÍCH HRDINŮ

Součástí tohoto zadání je koordinace projektové přípravy (technického řešení a zpracování projektové dokumentace v kompletním rozsahu pro povolení stavby dopravní infrastruktury) a následná realizace v souladu rozsahu činností projektového manažera pro Tangentu v celém jejím úseku (Českobrodská – Národních Hrdinů). Toto propojení vyplývá z platného územního plánu a je nezbytným požadavkem pro povolení bytové výstavby a navazující realizaci.

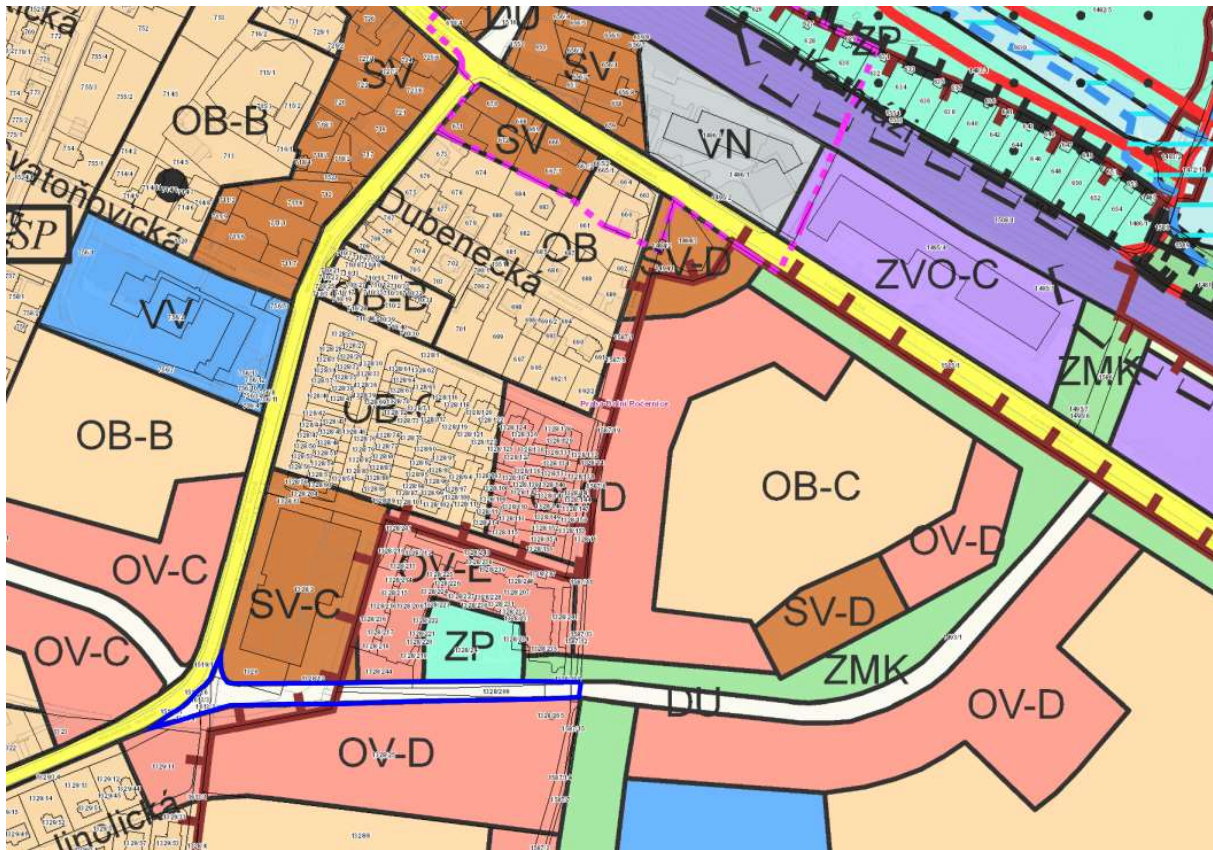
Pozemek, na němž je dle platného územního plánu Tangenta zakreslena, je v úseku od ulice Českobrodská po křížení s ulicí U Konečné svěřen Zadavateli v plném rozsahu. Tento úsek Tangenty je zvýrazněn v obrázku níže červenou linií a bude součástí povolovacího procesu dopravní a technické infrastruktury.



Druhá část tohoto propojení, vyznačená modrou linií v obrázku níže, které spojuje Tangentu v úseku od křížení s ulicí U konečné po ulici Národních hrdinů, je z hlediska majetkoprávních vztahů komplikovaný. Pozemky v tomto úseku vlastní několik fyzických a právnických osob, z nichž u jedné z nich probíhá v současné době exekuční řízení.

K získání povolení na realizaci tohoto úseku bude třeba zajištění souhlasů těchto vlastníků, což je v současnosti velmi komplikované. Tato vyjednávání a další postup v souvislosti s povolením bude předmětem dalších vyjednávání Zadavatele s těmito vlastníky, MHMP a MČ.

Z důvodů výše uvedených bude tento úsek pro tuto chvíli pouze předmětem vyprojektování (v rozsahu pro povolení stavby), nikoliv však samotného povolovacího procesu. Projektová dokumentace tohoto úseku však musí splňovat veškeré zákonné požadavky.



2 Fáze Plánu Projektu

FÁZE 1 – ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

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

FÁZE 2 – STAVEBNÍ POVOLENÍ

Fáze bude ukončena převzetím čistopisu 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 STAVBY DO PROVOZU

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

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 Projektu 1.

CENY STAVEBNÍCH PRACÍ

Orientační cena stavebních prací stanovená expertním odhadem PDS pro předpokládanou ČPP: 19823 m² je 54 000,-Kč bez DPH / m². Přičemž „orientační cenou“ se rozumí cena dosažitelná v 2. kvartálu roku 2022 u výstavbového projektu zadávaného formou „Design-Build“.

Orientační cena dalších stavebních prací jako jsou dopravní a technická infrastruktura, terénní úpravy, zeleň, vodní prvky a další náklady je stanovena expertním odhadem PDS pro předpokládanou ČPP 19823 m² na 12 000,- Kč bez DPH