

# VÝBĚR PROJEKTOVÉHO MANAŽERA K PROJEKTU

## „DOLNÍ POČERNICE – PROJEKT 2“

INVESTIČNÍ AKCE PDS Č. 0045900 (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

|                                                                                       |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>VÝBĚR PROJEKTOVÉHO MANAŽERA K PROJEKTU</b>                                         | <b>1</b> |
| <b>„DOLNÍ POČERNICE – PROJEKT 2“ INVESTIČNÍ AKCE PDS Č. 0045900 (VEŘEJNÁ ZAKÁZKA)</b> | <b>1</b> |
| 1      Předmět a cíle Projektu                                                        | 3        |
| Obecné požadavky na městskou výstavbu                                                 | 3        |
| Popis Projektu                                                                        | 4        |
| 2      Fáze Plánu Projektu                                                            | 10       |
| Fáze 1 – Přípravná fáze                                                               | 11       |
| Fáze 2 – Povolení záměru                                                              | 13       |
| Fáze 3 – Výběr generálního zhotovitele Stavby                                         | 13       |
| Fáze 4 – Realizace Stavby                                                             | 13       |
| Fáze 5 – Uvedení Stavby do provozu                                                    | 13       |
| 3      Obecné požadavky na Projekt                                                    | 14       |
| Základní předpokládané kapacitní údaje záměru                                         | 14       |
| 4      Podrobnější informace k základní škole a prodloužení komunikace Nová Úpická    | 14       |

# 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 CO<sub>2</sub> 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 stály 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

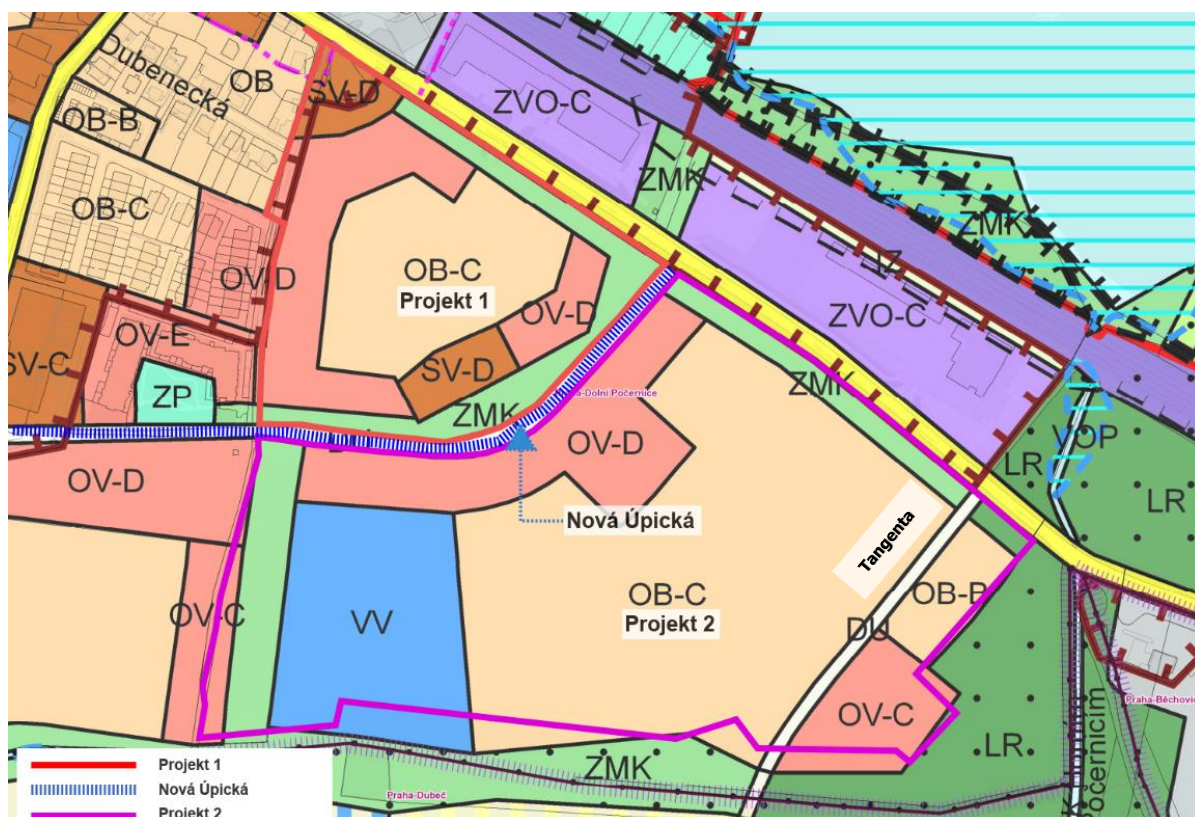
závazek<sup>1</sup> a dbá na snižování množství ekvivalentních emisí oxidu uhličitého vzniklých během výstavby a životnosti domů. Jsou preferovaná pasivní, energeticky úsporná řešení přispívající k dobrému a zdravému prostředí budov. Městská výstavba reprezentuje obec a je proto architektonicky kvalitní, 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 již ve fázi přípravy dokumentace pro územní rozhodnutí, má rozlohu celkem 57 196 m<sup>2</sup>.

Druhá etapa **Dolní Počernice – Projekt 2**, která je předmětem tohoto výběrového řízení, má rozlohu přibližně 129 000 m<sup>2</sup>. Jedním ze základních požadavků je právě koncepční, logické a technické navázání na předchozí etapu (Dolní Počernice – Projekt 1).



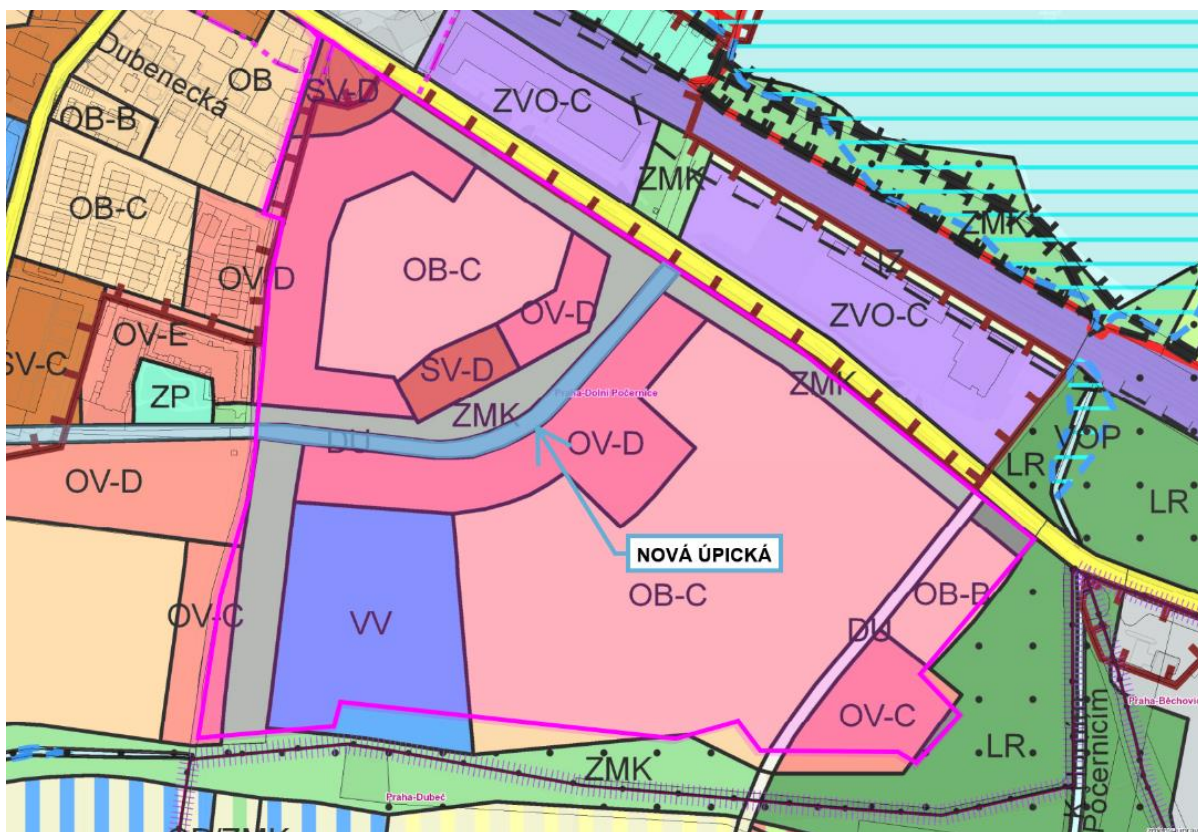
Výřez z platného územního plánu. Rozdělení záměru na etapu Projekt 1 a etapu Projekt 2



| Katastr         | Parcela č. | Vlastník/Svěřeno | Výměra dle KN | Výměra Projektu 2 |
|-----------------|------------|------------------|---------------|-------------------|
| Dolní Počernice | 1493/1     | HMP/PDS          | 183 800       | 129 000           |

Část parcely, její výměra a plocha připadající do lokality Projektu 2. Výstavba na této části parcely, včetně nezbytných externalit, bude předmětem výběrového řízení.

Řešené území obou etap výstavby je horizontálně rozděleno pozemní komunikací (dále jen „**Nová Úpická**“). Tuto budoucí pozemní komunikaci vymezuje platný Územní plán.



Výřez z platného územního plánu. Růžovou barvou vyznačeny pozemky svěřené PDS, p.o. Území Etapy 1 a Etapy 2 je rozděleno budoucí komunikací Nová Úpická (funkční plocha územního plánu DU; vyznačeno modrou barvou)

### Seznam pozemků dotčených Novou Úpickou

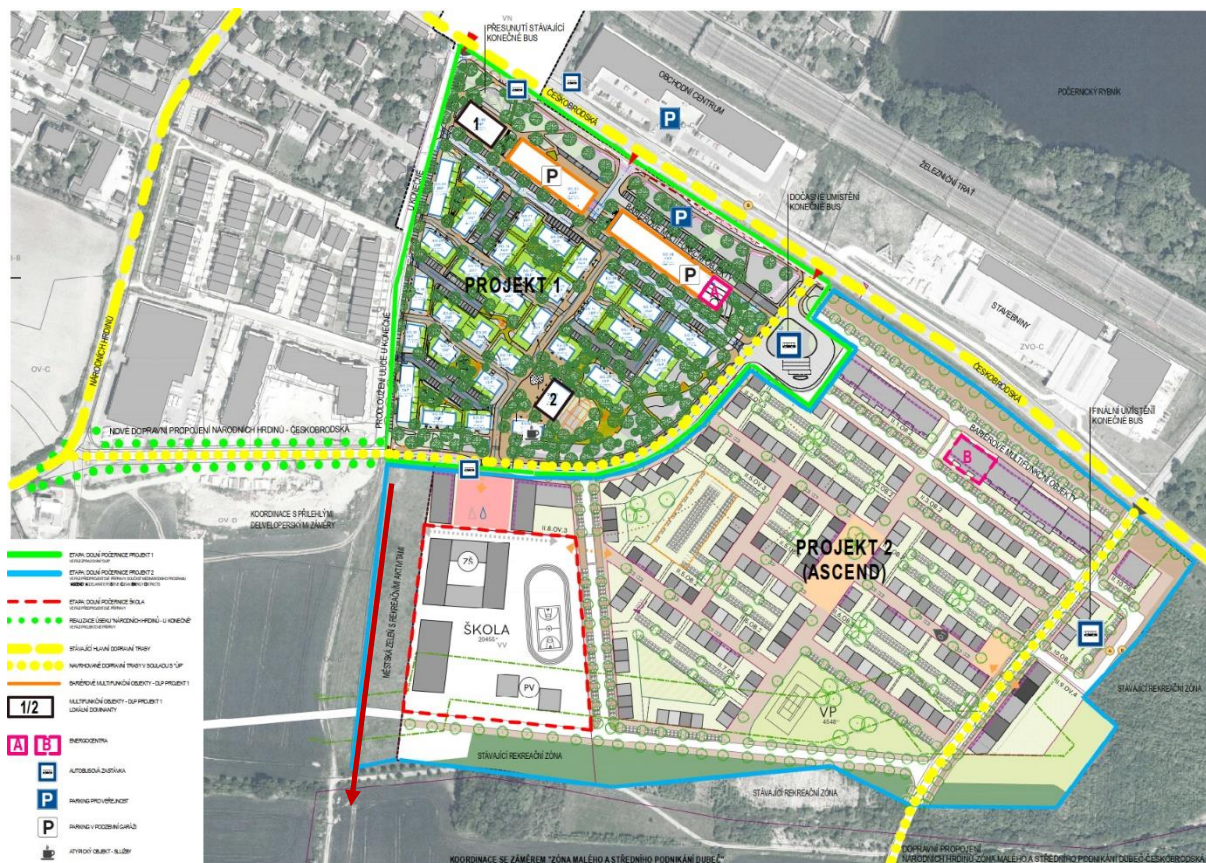
| Katastr         | Parcela č. | Vlastník/Svěřeno                 | Výměra dle KN |
|-----------------|------------|----------------------------------|---------------|
| Dolní Počernice | 1493/1     | HMP/PDS                          | 183 800       |
| Dolní Počernice | 1587/13    | Galstian & Galstian 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    |

*Parcelly, do nichž Nová úpická zasahuje*

## Podrobné požadavky na Projekt 2

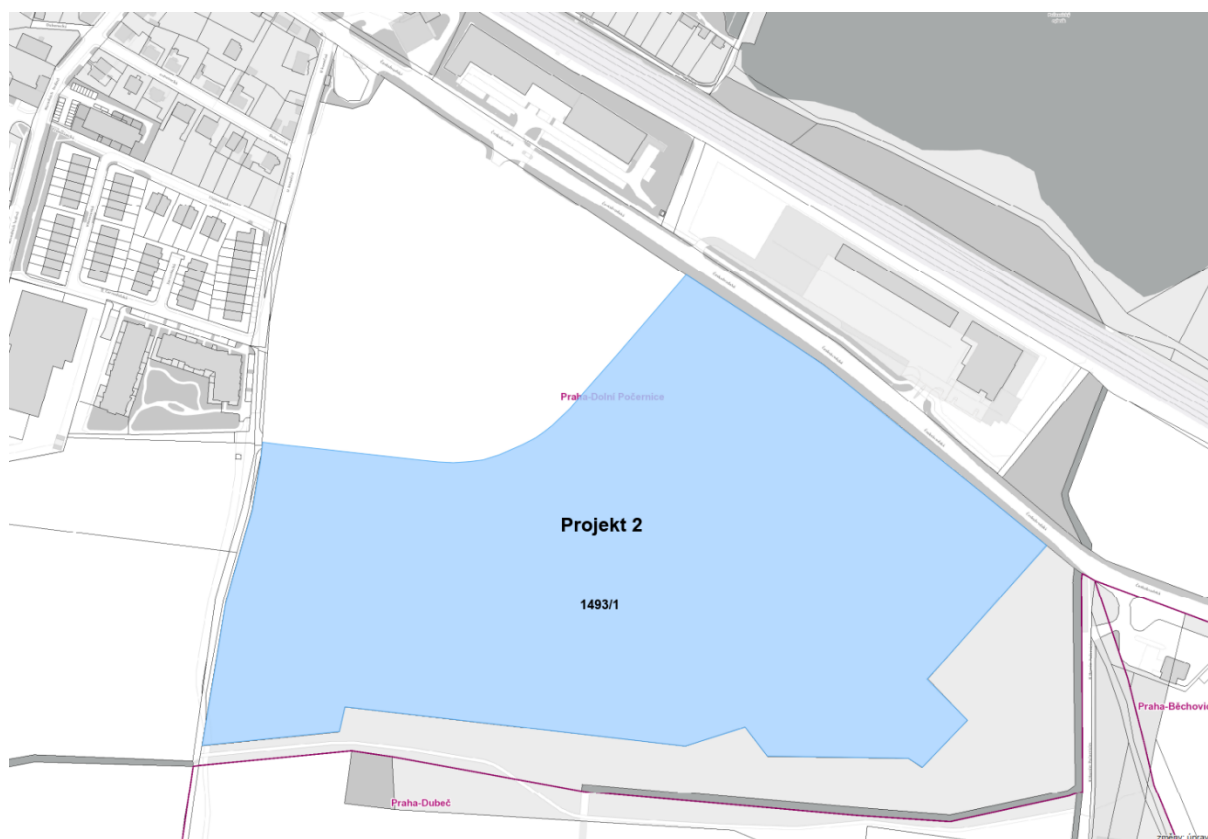
Fáze projektové přípravy a následné výstavby **Dolní Počernice – Projekt 2** musí splnit předpoklad na logické napojení – urbanistické, architektonické i technické na předchozí etapu Dolní Počernice – Projekt 1.



*Aktuální informační situace záměru HMP. Projekt 1 – ve fázi zpracování dokumentace pro DUR. Projekt 2 – předmět této veřejné zakázky (z toho základní škola ve funkční ploše VV pouze v urbanistickém konceptu)*

- Hranice řešeného území (pozemek HMP)
- Hranice funkční plochy VV pro umístění školy
- Prověření prodloužení komunikace U konečné (může se jednat i o pozemky které nejsou aktuálně ve vlastnictví HMP)





*Katastrální mapa s vyznačením části pozemku 1493/1 ve vlastnictví HMP, která připadá do řešeného území této veřejné zakázky.*

Tento stavební záměr se týká převážně pozemku č. **1493/1** v katastrálním území Dolní Počernice. Hlavní město Praha zde iniciuje postupný vznik moderní obytné městské čtvrti, vlastněné metropolí, poskytující nájemní bydlení pro klíčové městské profese. Návrh Projektu 2 bude obecně vycházet z charakteru zástavby a hierarchizace veřejných a soukromých prostranství definovaných v rámci Projektu 1. Významnou součástí řešeného území je i funkční plocha VV na pozemku 1493/1, na níž bude realizována základní škola. Samotný objekt školy a její areál nebudou detailně řešeny v rámci této veřejné zakázky, ale musí být koncepčně do návrhu začleněny. A to především z pohledu urbánního významu této občanské stavby a jejího adekvátně dimenzovaného dopravního a pěšího napojení. Podrobnější informace k základní škole jsou uvedeny v závěru této přílohy.

Pro dopravní napojení této druhé etapy výstavby jsou klíčové tři komunikace. Hlavní dopravní tepnou celoměstského významu je ulice Českobrodská (komunikace II. třídy), která přivádí dopravu do území ze severní strany. Druhou významnou komunikací se má stát ulice Nová Úpická, která se nachází ve fázi projektové přípravy a její poloha je definována platným územním plánem. Úsek této komunikace mezi křižovatkami s ulicemi Českobrodská a U konečné je součástí řešeného území první etapy výstavby (Dolní Počernice – Projekt 1).

Připojení komunikací, které budou součástí Projektu 2, do tohoto úseku nejsou v dokumentaci pro Projekt 1 řešeny, a budou navrženy v rámci této veřejné zakázky. Úsek komunikace Nová Úpická mezi křižovatkami s ulicemi U konečné a Národních hrdinů neleží na pozemcích HMP a jeho vyprojektování a realizace bude odvislá od probíhajících dohod v území. Přesto PDS nechala zpracovat návrh tohoto úseku v rámci veřejné zakázky na Projekt 1 a je připravena, v případě vyřešení majetkoprávních vztahů, tento úsek projektově dokončit a získat příslušná povolení. Pro vyloučení pochybností se bude tento úsek řešit v rámci samostatné veřejné zakázky, není tedy předmětem Projektu 2.

Třetí zásadní komunikací pro dopravní obsluhu se má stát tzv. Tangenta, jejíž stopa je rovněž zachycena v územním plánu a má přinést velmi žádoucí propojení ulice Českobrodská s ulicí Národních hrdinů (připojení poblíž křížení se Štěrboholskou spojkou) a ulehčit tak přetíženému centru Dolních Počernic. Tato komunikace současně zajistí obsluhu plánovaného stavebního rozvoje v katastrálním území Dubeč. Součástí Projektu 2 je vybudování této Tangenty pouze v úseku na pozemku 1493/1. Nedílnou součástí návrhu bude i zpracování prodloužení stávající ulice U konečné směrem ke katastrálnímu území Dubeč až po hranici s parcelou č. 1818/4, resp. č.1856/52. Projekt 2 bude dále obsahovat i všechna ostatní podružná dopravní, cyklistická a pěší propojení (v rámci řešeného území), která zohlední širší vztahy, připravované developerské projekty a zajistí odpovídající kvalitní přístupnost a prostupnost území.

Z pohledu veřejné dopravy zůstane i v budoucnu klíčovou tepnou ulice Českobrodská s existující pravidelnou autobusovou dopravou. Stávající konečná zastávka autobusů na nároží ulic U konečné – Českobrodská se v rámci veřejné zakázky Projekt 1 přesouvá dočasně do nové polohy při budoucím křížení ulic Českobrodská – Nová Úpická. V rámci Projektu 2 bude vyprojektováno její finální umístění a podoba. Předběžně se předpokládá s umístěním v oblasti budoucí křižovatky Českobrodská – Tangenta. Na základě dosavadních znalostí území a jeho rozvoje se pracuje s možností postupného zavedení samostatné linky autobusu, která by projížděla lokalitou Projektu 2. Sekundárním, ale přesto významným, zůstává železniční spojení s centrem metropole přes zastávku Praha – Dolní Počernice ležící mezi ulicemi Hruškovská - Lanžovská. Nová uliční síť čtvrti by se měla stát převážně obytnou zónou se značnou redukcí odstavných automobilových stání uvnitř ulic (obdobně jako je tomu v případě Projektu 1). Veřejné prostory kladou důraz na detail povrchových úprav, intimitu prostředí a kvalitní řešení zelenomodré infrastruktury se vzrostlou zelení poskytující účinné ekosystémové služby.

**Prioritou HMP je maximální možné využití kapacit stávajícího územního plánu ve prospěch nájemní bytových jednotek ve vlastnictví metropole.** Současně je ovšem třeba zajistit, aby byly vytvořeny předpoklady pro vznik plnohodnotné moderní čtvrti, která může nabídnout svým obyvatelům odpovídající občanskou vybavenost a prostor pro komunitní, kulturní a sportovně rekreační aktivity. Z pohledu dlouhodobého fungování má nová čtvrť 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 minimálně jedním náměstím, přes pobytové ulice až po intimnější prostředí vnitrobloků, které si ovšem zachovávají dobrou pěší dostupnost. Na náměstí a v atraktivních uličních profilech chceme prověřit umístění retailových jednotek. Veřejné prostory budou doplněny stromy se zapěstovanými korunami s posezením pod nimi, a trvalkovými záhony, které budou podporovat městský život, setkávání lidí a dotvářet příjemný charakter celé lokality. Řešené území musí být doplněno velkým množstvím doprovodné zeleně tak, aby splnilo veškeré požadavky vyplývající z územního plánu. Zadavatel klade velký důraz na dosažení maximální možné klimatické vyrovnanosti a pohody vystavěného prostředí. Během celého projektového procesu bude kladen důraz na průběžné zodpovědné posuzování návrhu z pohledu rychlosti proudění vzduchu a rizik přehřívání lokality pomocí CFD modelace.

Předpokládáme, že návrh bude čítat obdobné základní typy objektů, jako tomu je v Projektu 1.

Orientačně se bude jednat o:

- bariérové domy – clonící hlukově obytný soubor od dopravně exponované Českobrodské ulice (využití: nerušící výroba a služby, bytové jednotky, energetické centrum apod.);
- polyfunkční domy plnící současně funkci vhodné lokální dominanty (využití: obchod a služby, bytové jednotky);
- jednotlivé obytné bloky (dále jen „Obytný soubor“);
- zázemí pro řidiče a občerstvení na konečné autobusu (Využití: mimo vlastní zastávku a odstavné plochy zde musí být k dispozici hygienické zázemí pro řidiče a možnost občerstvení);
- areál základní školy a školky (pouze koncepčně);
- ostatní objekty (energetické centrum, zázemí pro sport apod.)

Specifikem tohoto projektu je jeho účast v mezinárodním evropském projektu **ASCEND** (Accelerate PoSitive Clean ENergy District).

V rámci mezinárodního projektu, který začal v roce 2023 a má probíhat až do roku 2027, se PDS společně s výzkumným partnerem Univerzitní centrum energeticky efektivních budov ČVUT (dále jen „UCEEB“) a Operátorem ICT (dále jen „OICT“) podílí na návrhu městské čtvrti s cílem dosažení energeticky plusové bilance při nulové bilanci emisí CO<sub>2</sub> v souladu s cíly programu ASCEND. Požadavek na „plusovou“ bilanci čtvrti představuje hlavní kvalitativní rozdíl proti zadání první etapy výstavby Dolní Počernice – Projekt 1, u níž bylo kvalitativním požadavkem dosažení všech aktuálních zákonných požadavků na vnitřní prostředí staveb a jejich energetickou úspornost. Jádrem zadání bylo tedy definování technických parametrů objektů pro splnění požadavků vyhlášky 264/2020 Sb (NZEB II).

Na základě aktuálního stavu poznání v rámci předprojektové přípravy záměru se počítá s tím, že pro hodnocení plusové bilance čtvrti bude použito hodnocení z pohledu **bilance svázané produkce a úspory emisí CO<sub>2</sub>** a nikoliv hodnocení z pohledu bilance neobnovitelné primární energie NPE. Uvažuje se s centralizovaným zdrojem vytápění doplněným o instalaci fotovoltaických modulů na vybrané střechy objektů, tak aby byly splněny zákonné požadavky na dodanou obnovitelnou energii a současně bylo možno splnit požadavky na koeficient zeleně daný regulativy územního plánu. Pro maximální využití v místě vyrobené elektrické energie z fotovoltaických panelů se předpokládá vytvoření lokální distribuční sítě pro její místní sdílení.

#### Současný stav lokality:

V současné době se pozemky využívají převážně jako zemědělská půda. Řešená oblast svou západní částí navazuje na dosud nezastavěnou jižní část Dolních Počernic. Severozápadní hranicí je obrubník ulice Nová Úpická, která je součástí dokumentace pro územní řízení Projektu 1. Severovýchodní okraj lokality se táhne podél ulice Českobrodská. Jižní a jihovýchodní část lokality je ohraničena většinou lesním pozemkem. S výjimkou západní hranice jsou pozemky v sousedství ve vlastnictví HMP.

Existující sítě technické infrastruktury probíhají pouze podél ulice Českobrodská a v ulici U konečné. V rámci projektu komunikace Nová Úpická (Projekt 1) bude vytvořena pouze prostorová rezerva pro vedení potřebných sítí pro Projekt 2. Vlastní dimenzování sítí v ulici Nová Úpická a jejich detailní umístění bude součástí této veřejné zakázky.

## 2 Fáze Plánu Projektu

Zadavatel má v úmyslu zakázku realizovat v pěti základních fázích, jak je popsáno níže. Zcela shodné základní členění bude použito i ve smlouvě s vybraným dodavatelem projektových prací. Struktura procesu odpovídá obvyklému standardnímu postupu v rámci minulé právní úpravy vyplývající ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Zadavatel si je vědom toho, že nová právní úprava (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon), která má v plnosti nabýt účinnosti od 1. 7. 2024, upravuje některé otázky a procesy odchylně, mimo jiné upouští od potřeby územního rozhodnutí a nahrazuje dosavadní územní rozhodnutí a stavební povolení rozhodnutím o povolení záměru. Zadavatel však s ohledem na rozsah Projektu 2 považuje za potřebné a účelné ověřit před přípravou projektové dokumentace k povolení záměru soulad zamýšlených staveb s územním plánem a proveditelnost záměru z pohledu stanovisek klíčových dotčených orgánů státní správy a dalších institucí. Rozhodl se proto zachovat v rámci plánovaného postupu přípravnou fázi, jejíž smysl

a částečně i obsah je obdobný, jaký mělo obstarávání územního rozhodnutí podle předešlé právní úpravy.

## FÁZE 1 – PŘÍPRAVNÁ FÁZE

Fáze 1 bude zahájena Zhotovitelem na základě pokynu Zadavatele.

Projektovým stupněm **Přípravná fáze** nahrazuje Zadavatel dřívější stupeň projektové přípravy *Územní rozhodnutí*. Zadavatel zavádí tuto fázi projektové přípravy z důvodu zajištění průběžné a postupné kontroly projektového procesu. Pokyn Zadavatele k následující fázi **Povolení záměru** bude vydán teprve na základě odpovědně a dostatečně prověřených veškerých parametrů Projektu, jeho vlivů na okolí, a veškerá omezení vyplývající z legislativních podmínek.

**Fáze 1 – Přípravná fáze** se dělí na dvě Podfáze jejichž obsahem je postupné a logické schvalování Projektu.

- **Podfáze 1A – Návrh stavby**

Zhotovitel projektové dokumentace zpracuje *Návrh stavby* (obsahuje: textovou a výkresovou část + koncepci profesních projektů) včetně všech potřebných přípravných procesů a předjedná jej s hlavními účastníky povolovacího procesu:

- Problematika souladu záměru s územním plánem:
  - Příslušný městský úřad
  - Příslušný stavební úřad
- Problematika životního prostředí:
  - EIA; Jednotné enviromentální stanovisko /JES/
- Problematika samosprávy:
  - Institut plánování a rozvoje HMP /IPR/
  - Příslušná městská samospráva
- Problematika dopravy:
  - Odbor dopravy MHMP
  - Odbor dopravy příslušné městské části
- Ostatní:
  - Památková ochrana (pokud bude vyžadováno)

Koordinace činností v Podfázi 1A bude průběžně zajišťována projektovým manažerem vybraným k tomu účelu Zadavatelem v zadávacím řízení.

- **Podfáze 1B – Přípravná dokumentace**

Na základě Zadavatelem odsouhlaseného **Návrhu stavby** zpracuje Zhotovitel projektové dokumentace **Přípravnou dokumentaci**, jejíž rozsah a obsahové náležitosti (obsahuje: textovou a výkresovou část + koncepci profesních projektů) budou v potřebném rozsahu přizpůsobeny předběžným konzultacím provedeným v Podfázi 1A tak, aby mohl Zhotovitel získat odpovídající doklady osvědčující odsouhlasení dokumentace příslušnými orgány státní správy (DOSS) a institucemi (pokud to právní předpisy vyžadují s vyznačením data nabytí právní moci), popř. jejich vyjádření, stanoviska, požadavky a podmínky, s nimiž bude možné pracovat v další Fázi Projektu 2. Obstarání takových dokladů bude úkolem Zhotovitele projektové dokumentace a hlavním cílem této Podfáze. Zapojení projektového manažera v této Podfázi se předpokládá pouze v rozsahu činností výslovně Zadavatelem objednaných.

Fáze bude ukončena převzetím Přípravné dokumentace s výše uvedenými doklady osvědčujícími odsouhlasení této Přípravné dokumentace s hlavními účastníky povolenáčního procesu a institucemi (pokud to právní předpisy vyžadují s vyznačením data nabytí právní moci):

- Problematika souladu záměru s územním plánem:
  - Příslušný městský úřad
  - Příslušný stavební úřad
- Problematika životního prostředí:
  - EIA; Jednotné enviromentální stanovisko /JES/
- Problematika samosprávy:
  - Institut plánování a rozvoje HMP /IPR/
  - Příslušná městská samospráva
- Problematika dopravy:
  - Odbor dopravy MHMP
  - Odbor dopravy příslušné městské části
- Ostatní:
  - Památková ochrana (pokud bude vyžadováno)
  - Hygiena – příslušné územní pracoviště
  - Hasičský záchranný sbor – příslušné územní pracoviště



## FÁZE 2 – POVOLENÍ ZÁMĚRU

Fáze 2 bude zahájena Zhotovitelem na základě pokynu Zadavatele.

Průběh této Fáze se předpokládá v podobném režimu, jaký byl při předchozí právní úpravě běžný u podobných projektů při přípravě dokumentace pro stavební povolení a obstarávání stavebního povolení, samozřejmě se odchylkami vyplývajícími z nového stavebního zákona a na něj navazujících právních předpisů. Fáze bude ukončena převzetím Dokumentace Povolení záměru a vydáním Rozhodnutí o povolení záměru a všech souvisejících potřebných povolení včetně nabytí jejich právní moci.

## FÁZE 3 – VÝBĚR GENERÁLNÍHO ZHOTOVITELE STAVBY

Fáze 3 bude zahájena Zhotovitelem na základě pokynu Zadavatele.

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

## FÁZE 4 – REALIZACE STAVBY

Fáze 4 bude zahájena Zhotovitelem na základě pokynu Zadavatele.

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

## FÁZE 5 – UVEDENÍ STAVBY DO PROVOZU

Fáze 5 bude zahájena Zhotovitelem na základě pokynu Zadavatele.

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

## 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 stavby preferovat úsporná řešení s dlouhodobou trvanlivostí. Budovy by měly být rozumně šetrné z enviromentálního hlediska a měly 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.

Je třeba zdůraznit, že s postupem projektové přípravy může dojít k rozšíření řešeného území v rozsahu nezbytném k projednání a povolení Projektu 2.

### ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLÁDANÉ KAPACITNÍ ÚDAJE ZÁMĚRU

Hrubá podlažní plocha: ~52 000 m<sup>2</sup>/HPP

Plocha řešeného území bez funkční ploch VV a ZMK: ~ 101 000 m<sup>2</sup>

Celková plocha řešeného území bez externalit: ~129 000 m<sup>2</sup>

## 4 Podrobnější informace k základní škole a prodloužení komunikace Nová Úpická

### Základní škola

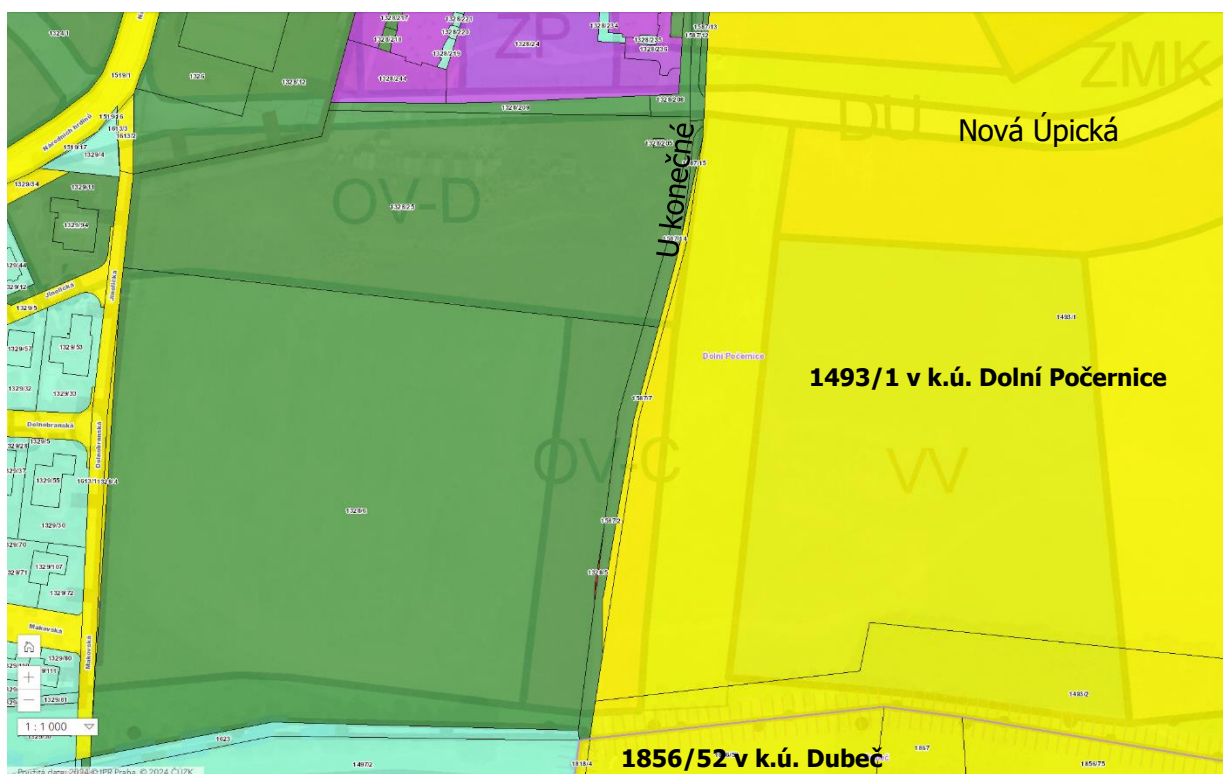
Detailní řešení objektu základní školy včetně souvisejícího areálu se sportovišti bude navrženo v rámci samostatné veřejné zakázky. Zadáání pro školu vychází z dokumentu **Základní školy – Manuál pro zadávání veřejných budov**, který je ke stažení na adrese:

<https://pdspraha.eu/zs-manual-pro-zadavani-projektu-verejnych-budov/>

Pro funkční plochu veřejné vybavenosti (ve které má být škola umístěna) byla v rámci tohoto Manuálu zpracována i případová studie, ze které vzešly základní orientační ukazatele pro tuto základní školu. Škola bude určena pro 540 žáků s předpokládaným objemem zástavby 9238 m<sup>2</sup> HPP.

### Prověření prodloužení ulice U konečné

Prodloužení komunikace U konečné jižním směrem až ke hranici katastrálního území Dubeč je strategickým záměrem HMP a není pravděpodobně přímo svázáno s potřebami dopravního připojení Projektu 2. V rámci této veřejné zakázky bude toto protažení vyprojektováno a pokud dojde během doby trvání Projektu k potřebným dohodám v území, pokud budou nezbytné, bude vybraným dodavatelem i zajištěno jeho řádné povolení.



Výřez soutisku platného územního plánu HMP s majetkovou mapou – žlutě vlastnictví HMP (zdroj IPR)