

## Příloha č. 1

### Architektonická studie bytového domu Durychova – specifikace předmětu díla

V rámci rozvoje území a plnění služby pro obyvatele a jejich specifické skupiny má městská část Praha 4 záměr připravit studii vytvoření mezigeneračního bydlení. To má ambici fungovat jako startovací bydlení, ale též bydlení pro osoby se sníženou pohyblivostí, případně hendikepované, resp. osoby seniorského věku. V rámci zdravého rozvoje území a společnosti vnímá jako důležitý faktor vytvářet místa, kde spolu mohou cíleně tyto skupiny obyvatel fungovat a podpořit vznik mimo jiné mezigenerační solidarity, pomoci a vzájemného respektu.

Záměr se nachází v rozvojovém území v lokalitě Nové Dvory, ulici Durychova, v blízkosti budované stanice metra D, tedy na pomezí zástavby rodinných domů a ulice, na jejíž druhé straně územní plán a projednaná a schválená Územní studie Nové Dvory počítá s vícepodlažními a výškovými budovami.

Realizace metra i výstavby výškových budov je ještě na řadu let. Bytové potřeby obyvatel ale na realizaci nemohou čekat, proto městská část Praha 4 zvažuje na vybraném pozemku realizovat třípodlažní bytový dům, který bude pojat mezigeneračně, ale zároveň též formou modulární výstavby. Ta umožní, aby se v horizontu 15 a více let, tedy poté co bude metro do daného místa dovedeno, zprovozněno a bude dokončena i bytová výstavba, mohl potenciál daného místa přehodnotit. Bude-li zde možnost umístit vícepodlažní budovu, která by poskytla větší ubytovací kapacity a finančně to bude dávat smysl, dává modulární stavba možnost být rozmontována a znovu sestavena na jiném místě. Zároveň tím přínos několika desítek bytů pro obyvatele nebude na svou realizaci čekat řadu let, ale může být zrealizován velmi rychle.

Cílem studie je vytvořit podklad, který poslouží pro zadání realizace projektu a stavby v rámci záměru podpory mezigeneračního bydlení formou design-and-build.

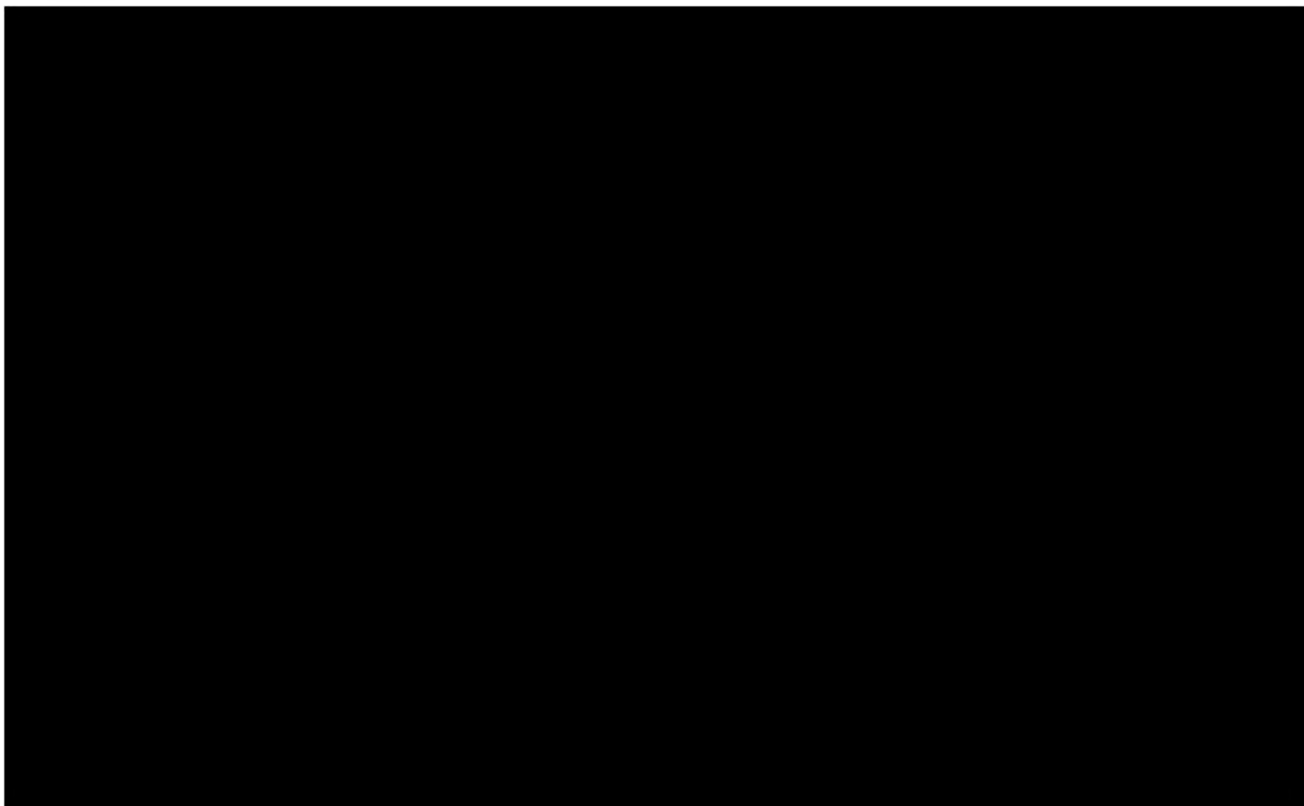
Prioritou objednatele je, aby stavba mohla vzniknout v nejkratším možném termínu, za optimální cenu a v rámci níže popisovaných parametrů. Tedy i studie má být dodána v co nejkratším termínu s tím, že její obsah bude průběžně představen objednateli pro validaci její funkčnosti a mezigenerační využitelnosti a zároveň bude též konzultováno technické řešení se stavebním úřadem, aby byl následný oficiální schvalovací proces co nejrychlejší.

### Specifikace bytového domu a požadovaného řešení

- Předpokládaný půdorys stavby 13,5 m na 48 m, umístěné na pozemcích [REDAKCE] v katastrálním území Lhotka. Její velikost a přesné umístění je součástí studie, cílem je maximálně využít prostor [REDAKCE]. Umístění stavby a parkování zároveň nesmí být v konfliktu s omezeními vyplývajícími z plánovaných stavebních záborů pro metro.
- Stavba bude mít 3 nadzemní podlaží.
- Parkování bude řešeno na povrchu. Bude předmětem studie a jednáním se stavebním úřadem kolik aut bude umístěno na pozemku [REDAKCE] a kolik v rámci ulice na pozemku [REDAKCE].
- Cíl je vytěžit z návrhu maximální poměr čisté podlahové plochy pro byty, ale zároveň nákladově efektivní rozložení bytů, servisních a sdílených funkcí v rámci celé budovy.
- Mix bytových jednotek bude vycházet z toho, že v přízemí jsou nejméně 2 jednotky bezbariérové. Poměr jednotek 1+kk, 2+kk a 3+kk bude respektovat optimální mix z hlediska umístění a jejich poměr bude přibližně 30 % 1+kk, 50 % 2+kk a 20 % 3+kk.
- Velikosti jednotek budou mít vnitřní plochu přibližně následující: 1+kk cca 30 m<sup>2</sup>, 2+kk cca 45 m<sup>2</sup> a 3+kk cca 60 m<sup>2</sup>.
- Účelem se má jednat o bytový dům s funkcí startovací a mezigenerační bydlení.
- Koncept a uspořádání jednotek bude respektovat jejich účel. Je očekávána efektivně využitá plocha a funkční dispozice s adekvátním rozsahem úložných prostor.

- Objednatel předpokládá, že jednotky bude dále pronajímat téměř plně vybavené (kuchyňská linka včetně spotřebičů, vestavné skříně, ale bez stolu, židlí, postelí, gauče). Návrh ale bude obsahovat doporučení stran kompletního vybavení a jeho umístění.
- Prioritou návrhu řešení je, aby cena budovy odpovídala jejímu účelu, takže i předpokládané materiály vnitřní, vnější, řešení vytápění, přístupu, vybavení bytu a další prvky budovy byly připraveny na to, že dochází pravidelně v horizontu několika let k obměně nájemníků. Materiály by měly být trvanlivé, ale spíše základní, cenově dostupné.
- Trvanlivost stavby v návrhu požadujeme na alespoň 50 let.
- Všechny navržené jednotky musí být kolaudované jako bytové jednotky. To znamená, že musí splňovat hygienické požadavky na osvětlení a prostorové uspořádání.

### Řešené území



### Požadované výstupy studie

Objednatel očekává, že studie bude odpovídat na následující oblasti, resp. obsahovat následující informace a analýzy:

- Zasazení objektu do území
- Základní půdorysné řešení a dispozice, vertikální a horizontální komunikace
- Vnější vazby, inženýrské sítě
- Zpracování dispozičního a provozního konceptu prostoru
- Určení základního materiálového a architektonického řešení
- Komunikace, vjezd a parkování
- Technologický a energetický koncept provozu objektu (způsob topení/chlazení, elektro, voda, kanalizace, data atd. dopravního řešení, koncept statického řešení apod.)
- Návrh optimálního řešení základů
- Předběžný hrubý propočet podle m<sup>2</sup>, poměr HPP/ČPP, bilance ploch projektu
- Dodržení územně plánovacích limitů, odstupů atd.

- Zpracování dokumentace návrhu stavby (zpráva, situace, půdorysy, řezy, pohledy, vizualizace)
- Odhad celkových investičních nákladů
- Předpokládaný harmonogram realizace projektu