



# ZBRASLAV NAD KAMÍNKOUB



## P0.1 SOUTĚŽNÍ ZADÁNÍ

Metrostav Development a.s.



Investor

**Rezident Park 12 s.r.o.  
(Metrostav Development a.s.)**

Zástupce investora

Ing. Ondřej Buršík  
Ing. Petr Štyler  
(jednatelé)

Spolupráce

**Městská část Praha-Zbraslav**

Zpracovatel

**CTH architekti**

Cloudy Tree House s.r.o.  
Ing. arch. Michaela Kloudová  
Ing. arch. Monika Habrová  
Ing. arch. Lukáš Houser

duben 2025

---

# OBSAH

---

<b>Porota soutěže</b>	<b>6</b>
<b>Vize lokality Nad Kamínkou a cíle projektu</b>	<b>8</b>
<b>A. Koncepce veřejných prostranství</b>	<b>13</b>
Vstupy do území a propojení	14
Ulice Nad Kamínkou	14
Sad v ulici Ke Kamínce	15
Parkoviště „za poštou“	15
Dětské hřiště a okolní plochy v ulici Ke Kamínce	15
Areál garáží v ulici Nad Parkem	15
Vztah veřejných prostranství k souboru staveb	15
<b>B. Soubor staveb</b>	<b>19</b>
Vztah souboru staveb k veřejným prostranstvím	20
Domy	22
Byty	23
Parkování a garáže	24
Technické zařízení	24
<b>Zkratky a termíny používané v dokumentu</b>	<b>28</b>







---

# ÚVODNÍ SLOVO

## INVESTORA

---



Vážené architektky a architekti,

s velkým potěšením vás zvu k účasti v architektonicko-urbanistické soutěži na návrh obytného souboru Nad Kamínkou. Tento projekt pro nás představuje výjimečnou příležitost definovat novou kvalitní obytnou čtvrť, která citlivě naváže na své okolí a přinese inspirativní prostředí pro každodenní život budoucích obyvatel. Naším dlouhodobým cílem je realizovat rezidenční a komerční projekty v Praze i jiných lokalitách s důrazem na výjimečnou architekturu, užitnou hodnotu, odpovědnost k životnímu prostředí a respekt ke genu loci lokalit.

Jsme přesvědčeni, že kvalitní architektura vzniká tam, kde se setkává odvaha, kreativita a odpovědnost. Věříme, že právě takové přístupy se v této soutěži sejdou. Těšíme se na vaše návrhy a na to, že společně vytvoříme místo, které bude mít charakter, hodnotu i duši.

Ing. Ondřej Buršík  
generální ředitel společnosti Metrostav Development a.s.,  
jednatel společnosti Rezident Park 12 s.r.o.

# POROTA SOUTĚŽE

---

## ŘÁDNÍ ČLENOVÉ POROTY – NEZÁVISLÍ



**Doc. Ing. arch. Boris Redčenkov** | architekt

Boris Redčenkov je architekt, zakládající člen a partner architektonické kanceláře A69 – architekti s.r.o., která je mimo jiné spjatá s rozvojem pražského Smíchova. Ateliér se věnuje projektům různých měřítek a typologií, přičemž řada z nich uspěla v architektonických soutěžích a byla oceněna. Vystudoval Fakultu architektury ČVUT v Praze, kde v roce 2019 získal titul docenta. Na FA ČVUT také vede vlastní ateliér.



**Ing. arch. Jana Moravcová** | architektka

Jana Moravcová je architektka a zakladatelka platformy NORMA architektura-urbanismus-krajina se zaměřením na projekty všech měřítek zaměřením na bydlení a trávení volného času. Získala první místo v mezinárodní urbanisticko-krajinářské soutěži na Metropolitní park Soutok a pracuje také na projektu obytné čtvrti Dvorce v Táboře, oceněném v architektonické soutěži. Vystudovala Fakultu architektury ČVUT, pedagogicky působila na pražské UMPRUM a v současnosti vede Ústav urbanismu na FA ČVUT.



**Ing. arch. Kristina Magasaniková** | architektka

Kristina Magasaniková je architektka dlouhodobě žijící a pracující v Kodani. Vede vlastní architektonické studio She Architect a je součástí týmu Kanceláře architektury města Ústí nad Labem. Vystudovala Fakultu architektury Technické univerzity v Liberci.



**Ing. arch. Filip Tittelbach** | architekt

Filip Tittelbach je architekt, zakládající člen a partner architektonického ateliéru A.LT ARCHITEKTI v. o. s., který se věnuje širokému spektru typologií i urbanismu. Mezi oceněné realizace patří například rodinný dům v Oravské Jesenici, oceněný cenou Dušana Jurkoviče za nejlepší architektonické dílo Slovenska roku 2013. Vystudoval Fakultu architektury ČVUT v Praze, kde také působil jako asistent, stejně jako na Fakultě architektury TU v Grazu.

## ŘÁDNÍ ČLENOVÉ POROTY – ZÁVISLÍ



**Ing. Ondřej Buršík** | ředitel Metrostav development a.s.

Ondřej Buršík je generálním ředitelem společnosti Metrostav Development. Vystudoval Fakultu stavební ČVUT v Praze a v oblasti developmentu působí od roku 1995. Během své kariéry zastával řadu vedoucích pozic. Ve společnosti Metrostav Development působil pět let jako obchodní ředitel a člen představenstva. Má bohaté zkušenosti s celým procesem developmentu – od vyhledávání příležitostí přes přípravu a realizaci rezidenčních i komerčních projektů až po vedení obchodního týmu.



**Ing. arch. Dominik Aleš, PhD.** | Metrostav development a.s.

Dominik Aleš je projektovým manažerem společnosti Metrostav Development. Vystudoval Fakultu architektury ČVUT v Praze, kde v roce 2015 obhájil doktorát. Působil mimo jiné jako vedoucí Kanceláře rozvoje území na Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.



**Ing. arch. Kristina Cuřínová** | Městská část Praha-Zbraslav

Kristina Cuřínová je architektka zastupující v porotě městskou část Praha-Zbraslav. Vystudovala Fakultu architektury ČVUT v Praze a působí jako předsedkyně Komise pro udržitelný rozvoj městské části.

## NÁHRADNÍCI POROTY – NEZÁVISLÍ

Ing. arch. Magdalena Stíbralová, PhD. | architektka

## NÁHRADNÍCI POROTY – ZÁVISLÍ

Ing. Petr Štyler | Metrostav development a.s.

Bc. Tomáš Sobota | Metrostav development a.s.

## PŘIZVANÍ ODBORNÍCI POROTY SOUTĚŽE

Ing. arch. Štěpánka Endrle | krajinářská architektka

Ing. arch. Drahomíra Kunová | Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

Hana Vejvodová | cost manager

# VIZE LOKALITY NAD KAMÍNKOU A CÍLE PROJEKTU

Předmětem soutěže dle tohoto zadání je architektonický návrh obytného souboru staveb v městské části Praha-Zbraslav, konkrétně v ulici Nad Kamínkou, a zároveň urbanistická koncepce úprav přilehlých veřejných prostranství.

**Řešené území** pro umístění obytného souboru staveb je vymezeno pozemky ve vlastnictví investora (parc. č. 1314/171 a 2884/36) a městské části (parc. č. 2884/41). V rámci **Zájmového území** pak bude navržena urbanistická koncepce veřejných prostranství. Rozsah těchto území je vymezený na obrázku č. 1.

Investor a městská část Praha-Zbraslav očekávají od autorů soutěžních návrhů, že začlení nový soubor staveb do širšího okolí s jasně formulovanou a prezentovanou koncepcí. Tato koncepce se stane podkladem pro budoucí rozvoj lokality.

Pro stvrzení společného záměru uzavřel investor s městskou částí 26. 1. 2024 memorandum o vzájemné spolupráci, které schválila rada městské části (dále jen „memorandum“).

Investor a městská část mají v souladu s uzavřeným memorandumem zájem spolupracovat při nastavení parametrů záměru bytového souboru staveb z hlediska jeho začlenění do veřejného prostoru a z pohledu rozvoje území nacházejícího se v oblasti městské části Praha-Zbraslav.

Řešené území a část Zájmového území jsou zahrnuty v aktuálně projednávané změně územního plánu č. 3681 (vl. 046). Tato změna zároveň reflektuje návrh nového územního plánu pro veřejné projednání z roku 2024 ([Metropolitní plán](#)). Soutěžní zadání počítá se schválením této změny, respektive Metropolitního plánu.

Požadavky formulované v tomto zadání navazují na integrovanou strategii urbanistického rozvoje lokality Nad Kamínkou (dále jen jako „ISUR“), která byla vytvořena na základě uzavřeného memoranda. Strategický dokument zpracovala společnost ONplan s.r.o. ve spolupráci s veřejností a za účasti městské části formou participativního plánování.

Začlenění souboru staveb do urbanistického kontextu bude dosaženo díky souběžnému zpracování architektonického návrhu souboru staveb a urbanistické koncepce veřejných prostranství. Důležitá je tak zejména návaznost pěších propojení a integrace krajinných prvků do nově

navrhovaných veřejných prostranství, vysoká kvalita navrhovaných veřejných prostranství a řešení infrastrukturních potřeb v kontextu celé lokality.

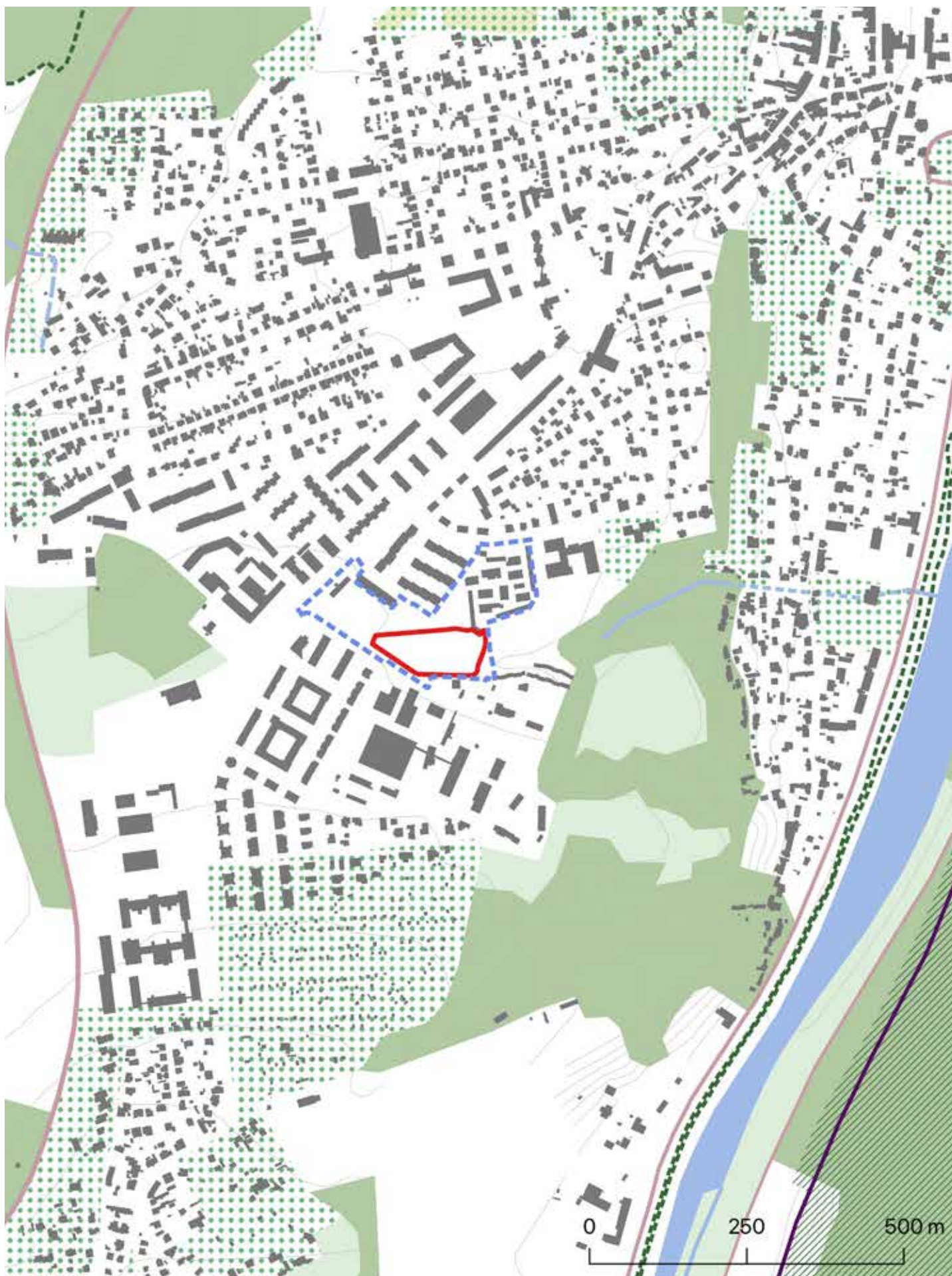
Společnost Metrostav Development realizuje rezidenční a komerční projekty zejména v Praze i jiných lokalitách s důrazem na výjimečnou architekturu, užitnou hodnotu, odpovědnost k životnímu prostředí a respekt ke genu loci lokalit. Soutěžní návrhy tak budou odbornou porotou, v souladu se soutěžními podmínkami, posuzovány s ohledem na tato kritéria a principy.

Obytný soubor Nad Kamínkou bude nabízet rodinné bydlení v klidné lokalitě ve svébytné městské části na kraji Prahy. Cílem projektu je vytvořit příjemné prostřední pro rodinný život, vybízející k využívání rekreačního potenciálu přilehlého lesoparku. Výstavba umožní novým obyvatelům zapojit se do místní komunity a současně vybudovat vlastní komunitu sousedství v novém domě.

Požadavky uvedené na následujících stránkách mají v souladu se soutěžním zadáním doporučující charakter a vyjadřují požadavky investora s následujícími výjimkami:

- **v zadání jsou dále tučně vyznačeny požadavky, které vyplývají z memoranda uzavřeného mezi společnostmi Metrostav Development a městskou částí Praha-Zbraslav;**
- **soutěžní podmínky definují v odst. 2.1.5 závazný požadavek, aby kapacita hrubých podlažních ploch 18 070 m<sup>2</sup> HPP, uvedená v tomto zadání, byla navržena na pozemcích v Řešeném území. Tolerovaná odchylka jsou 2 %.**









Zájmové území



Řešené území



*vymezení Řešeného a Zájmového území*





A.  
KONCEPCE  
VEŘEJNÝCH  
PROSTRANSTVÍ

# A. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V soutěžním návrhu bude zpracována urbanistická koncepce veřejných prostranství pro Zájmové území. Navrhované úpravy pozvednou úroveň lokality, podpoří přístupnost územím a budou zahrnovat prvky modrozelené infrastruktury a šetrné mobility.

Požadavky uvedené v této kapitole se váží k celému Zájmovému území včetně Řešeného území souboru staveb, které je nedílnou součástí Zájmového území.

V urbanistické koncepci budou navrženy principy pro úpravy veřejných prostranství a zasazení navrhovaného souboru staveb do kontextu lokality, tak aby veřejný prostor navazující na obytný soubor staveb byl přirozenou součástí sítě veřejných prostranství lokality.

Cílem návrhu je v Zájmovém území navrhnout kvalitní veřejná prostranství, která budou rozvíjet urbanistickou kompozici lokality a budou plynule napojena na stávající uliční síť z pohledu pěších a cyklistů. Prostranství budou dále vhodně integrovat požadavky na modrozelenou infrastrukturu, udržitelnou mobilitu a sítě technické infrastruktury. Návrh přihlédne k metodickým dokumentům hl. m. Prahy jako [Manuál tvorby veřejných prostranství](#) a [Manuál pro stromořadí](#).

Navrhované krajinné prvky budou logicky napojeny na širší okolí, budou prostupovat územím a navazovat na parky Borovičky a Belveder, které tvoří přirozenou páteř modrozelené infrastruktury v území. Soutěžní návrhy budou s touto sítí pracovat a dále ji rozvíjet v Zájmovém území soutěže.

Za nevhodné budou považovány zbytkové a obtížně udržovatelné pásy či plošky zeleně bez zjevného účelu. Pro veřejná prostranství by měly být upřednostňovány dřeviny vhodné do městského prostředí (vyšší odolnost, chemikálie, sucho, podzemí), vyššího vzrůstu (nasazení koruny alespoň ve 4 m) a s ohledem na rozměry prostranství.

Napříč Zájmovým územím budou doplněna nová propojení v souladu s níže uvedenými požadavky. Koncepce veřejných prostranství a krajiny v plánovaném zastavěném území by měla být jasně definovaná a hierarchizovaná (formulace veřejných, poloveřejných a soukromých prostor), bez „hluchých“ míst a výplňových prostor, které často vznikají v nově urbanizovaných územích.

Naplnění výše uvedených principů bude v návrhu schematicky zobrazeno a vysvětleno. Plochy v Zájmovém území budou pojednány s odpovídající mírou abstrakce dle měřítka zobrazení.

## VSTUPY DO ÚZEMÍ A PROPOJENÍ

V soutěžním návrhu území bude prověřeno:

A.1 pěší propojení celého Zájmového území s přírodními parky Belveder a Borovičky s cílem lepšího propojení lokality s krajinným zázemím;

A.2 pěší propojení veřejného prostranství „za poštou“ a ulice Nad Parkem (školy) s cílem zlepšit dostupnost školy a sportovního areálu z nových obytných souborů;

A.3 pěší propojení ulice Lomařská jižním směrem až k ulici Nad Kamínkou s cílem vytvořit chybějící severojižní propojení území; může jít o propojení s charakterem plnohodnotného uličního prostranství, čímž však není myšleno, že by v takovém prostranství měla být vedena automobilová doprava – investor a městská část v tomto ohledu naopak nedoporučují propojovat ulice Nad Parkem a Nad Kamínkou pro IAD, aby nevznikala objízdná trasa pro tranzitní dopravu územím;

A.4 pěší napojení ulic K Nové škole a Ke Kamínce přes garáže východním směrem;

A.5 cyklistické propojení ulice Lomařská, jižním směrem až k ulici Nad Kamínkou a k nástupu do parků Belveder a Borovičky;

A.6 cyklistické propojení mezi parkem Borovičky a cyklotrasou v ulici Elišky Přemyslovny.

## ULICE NAD KAMÍNKOU

A.7 Ulice Nad Kamínkou bude upravena tak, aby svým profilem odpovídala potřebám souvisejícím s transformací území. V novém profilu bude uvažováno s dostatečným prostorem pro pohyb pěších a cyklistů, s prostorem pro případné prvky modrozelené infrastruktury a dostatečným prostorem pro doplnění mobiliáře a celkové zobytnění ulice, která propojí území s parkem Borovičky.

A.8 Podél ulice Nad Kamínkou je možné navrhnout návštěvnická parkování pro potřeby souboru staveb, tak aby návštěvníci nových domů nevjížděli do stávajících obytných lokalit. **V souladu s memorandem se bude jednat o maximálně 20 stání.**





# A. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

## SAD V ULICI KE KAMÍNCE

A.9 Stávající sad v ulici Ke Kamínce bude zachován a integrován do navržené sítě modrozelené infrastruktury. Součástí soutěžního návrhu mohou být doporučení směřující ke zvýšení biodiverzity sadu a jeho lepšího zakomponování do struktury města.

A.10 Stávající sportoviště a venkovní posilovna budou zachovány a zakomponovány do celkové urbanistické koncepce.

## PARKOVIŠTĚ „ZA POŠTOU“

A.11 V části prostoru dnešního parkoviště, na rohu ulic Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou bude, v souladu se scénářem 1 z ISUR, navrženo veřejné prostranství místního centra, k němuž se budou moci vztahovat i okolní lokality. Nové prostranství může být doplněno o novostavbu přízemního objektu (např. kavárny). Tento objekt může doplnit místní deficit komerční vybavenosti a vytvořit místo pro setkávání obyvatel.

A.12 Minimálně 80 % stávajících parkovacích stání na parkovišti „za poštou“ (u křížení ulic Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou) bude zachováno. Bude kladen důraz na zachování funkčnosti a požadované kapacity parkování při současném zlepšení kvality veřejných prostranství.

A.13 Veřejné prostranství „za poštou“ bude navrženo flexibilně tak, aby bylo v případě pozdějšího zrušení parkoviště možné doplnění zástavby. Flexibilita návrhu zajistí možnost postupného rozvoje území kolem místního centra.

A.14 Budou prověřeny možnosti, jak snížit negativní dopad zpevněných parkovacích ploch na kvalitu lokálního mikroklimatu (např. přehřívání, odtok dešťových vod).

## DĚTSKÉ HŘIŠTĚ A OKOLNÍ PLOCHY V ULICI KE KAMÍNCE

A.15 Stávající dětské hřiště bude zachováno a bude prověřeno doplnění krajinných prvků a zakomponování hřiště do navržené koncepce veřejných prostranství.

## AREÁL GARÁŽÍ V ULICI NAD PARKEM

A.16 Stávající individuální garáže v severní části Zájmového území budou zachovány. Soutěžní návrh bude obsahovat doporučení pro zlepšení propojení prostoru garáží s okolními veřejnými prostranstvími, včetně zlepšení pocitové bezpečnosti a prostupnosti areálem.

A.17 Bude prověřena potřebná kapacita a umístění nového parkoviště K+R pro rodiče dětí základní a mateřské školy v ulici Nad Parkem, v prostoru před objekty garáží pro usnadnění bezpečného vyložení a naložení dětí. Městská část požaduje minimální počet 6 parkovacích stání.

## VZTAH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ K SOUBORU STAVEB

A.18 Veřejná prostranství souboru staveb budou přirozeně začleněna do celkové koncepce veřejných prostranství v Zájmovém území.

A.19 Umístění domů na pozemku bude voleno tak, aby umožňovalo propojení zástavby směrem k parkům Belveder a Borovičky, bez výrazných výškových bariér, a byla tak umožněna plynulá návaznost pěších cest.

A.20 Dopravní napojení navrhovaného souboru staveb pro automobilovou dopravu je doporučeno řešit z ulice Nad Kamínkou. Soubor staveb bude ideálně řešen tak, aby budovy přirozeně vytvářely chráněný prostor, ve kterém bude minimalizovaný nebo zcela zamezený vjezd pro automobilovou dopravu.









B.

SOUBOR STAVEB

# B. SOUBOR STAVEB

V soutěžním návrhu bude zpracován návrh obytného souboru staveb v Řešeném území. Obytný soubor se organicky zapojí do stávající urbanistické struktury a stane se její přirozenou součástí. Soubor staveb bude mít současně silnou vlastní identitu. To znamená, že bude zapamatovatelný a dá svým obyvatelům příležitost vytvořit si ke svému domovu osobní vztah.

Uvedené požadavky stanovují přesnější doporučení pro návrh souboru staveb v Řešeném území. Stanovují představu investora o prostorovém, materiálovém a provozním řešení budov, které v souhrnu musí být vhodně vyváženy s celkovým výrazem domů.

Soubor staveb bude představovat nadčasovou architekturu se schopností stárnout, pracující primárně s autentickými výrazovými prostředky. Objekt bude navržen s ohledem na lidské měřítko. Bude mít logickou a přehlednou strukturu zajišťující intuitivní orientaci. V návrhu bude nenásilně a jasně odděleno veřejné od soukromého. Soubor staveb bude navržen tak, aby vytvářel pocit domova.

Vnitřní prostory na sebe budou logicky navazovat a umožní jednoduchou orientaci v domě. V návrhu bude upřednostňován přirozený způsob osvětlení.

Navrhované stavby budou splňovat všechny aktuálně platné, relevantní právní předpisy, vyhlášky, normy a územně plánovací dokumenty a podklady. Především budou odpovídat [Pražským stavebním předpisům v aktuálním znění](#) (dále PSP) včetně jimi požadovaných norem a vyhlášení o požadavcích na výstavbu.

Soutěžní návrhy budou zobrazovat navržené řešení všech veřejných, poloveřejných i polosoukromých ploch v řešeném území, a to v detailu povrchů, mobiliáře a drobné architektury.

## VZTAH SOUBORU STAVEB K VEŘEJNÝM PROSTRANSTVÍM

**B.1 Kvalita veřejných prostranství:** Zástavbu je žádoucí uspořádat a formovat tak, aby mezi domy i okolo nich vznikala příjemná prostranství s čitelným prostorovým vymezením, s jasnou identitou a charakterem a s intuitivní orientací.

**B.2 Umístění na pozemku:** V uspořádání zástavby a v orientaci bytů bude návrh vhodně reagovat na danosti území jako například výhledy, orientace ke světovým stranám, či morfologie terénu, včetně souvisejících hydrologických podmínek. Přihlédnuto by mělo být též k optimalizaci nároků na zemní práce. Měly by být také brány v potaz stávající hodnotné stromy na pozemku, jejichž zachování může projektu přinést další kvality. Všechny tyto aspekty je zároveň nutné sladit se zájmem organicky zakomponovat nový obytný soubor do urbanistického kontextu. Dále je vhodné usilovat o minimalizaci negativních dopadů na stávající zástavbu z hlediska jejich výhledů, osvětlení a oslunění.

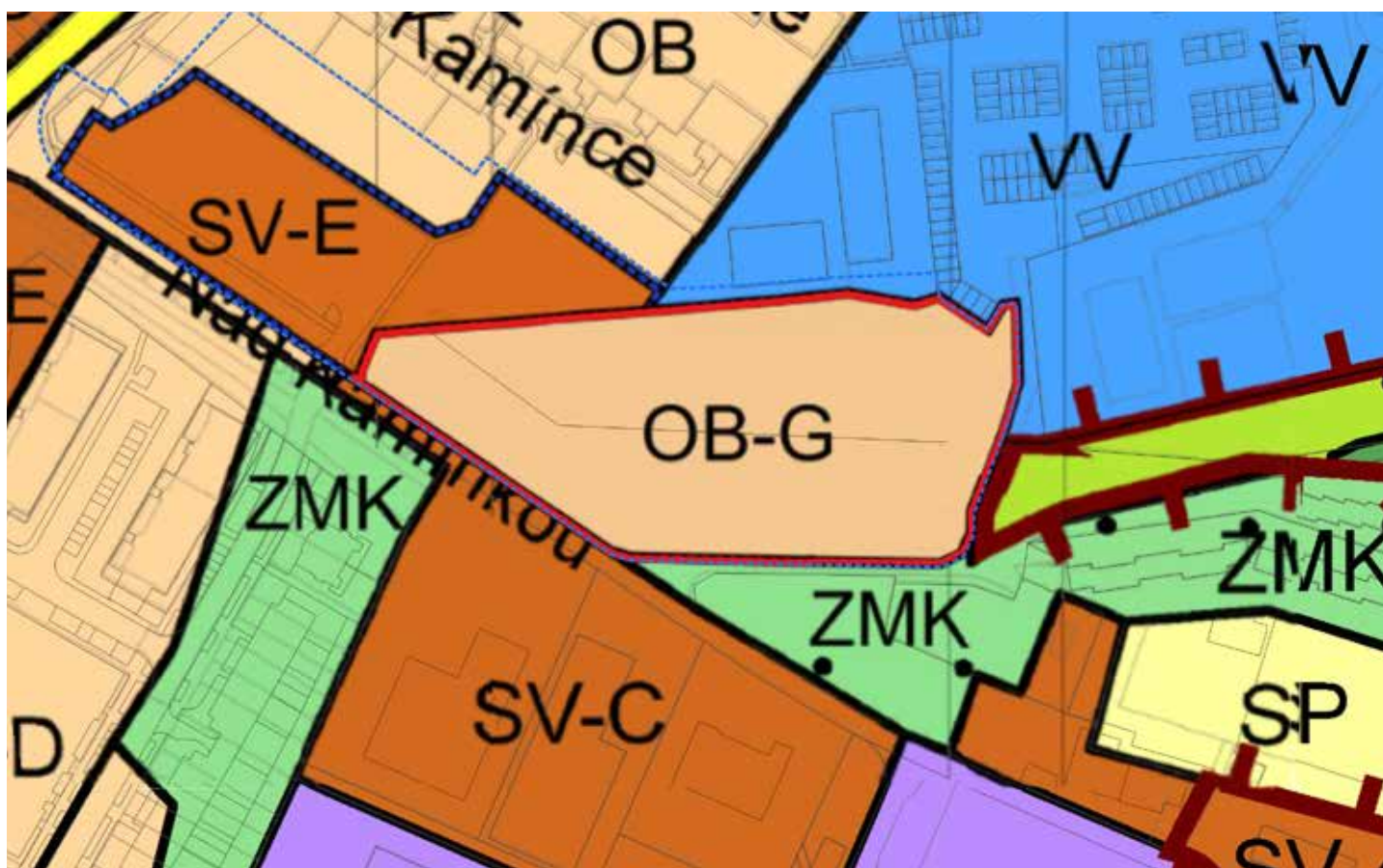
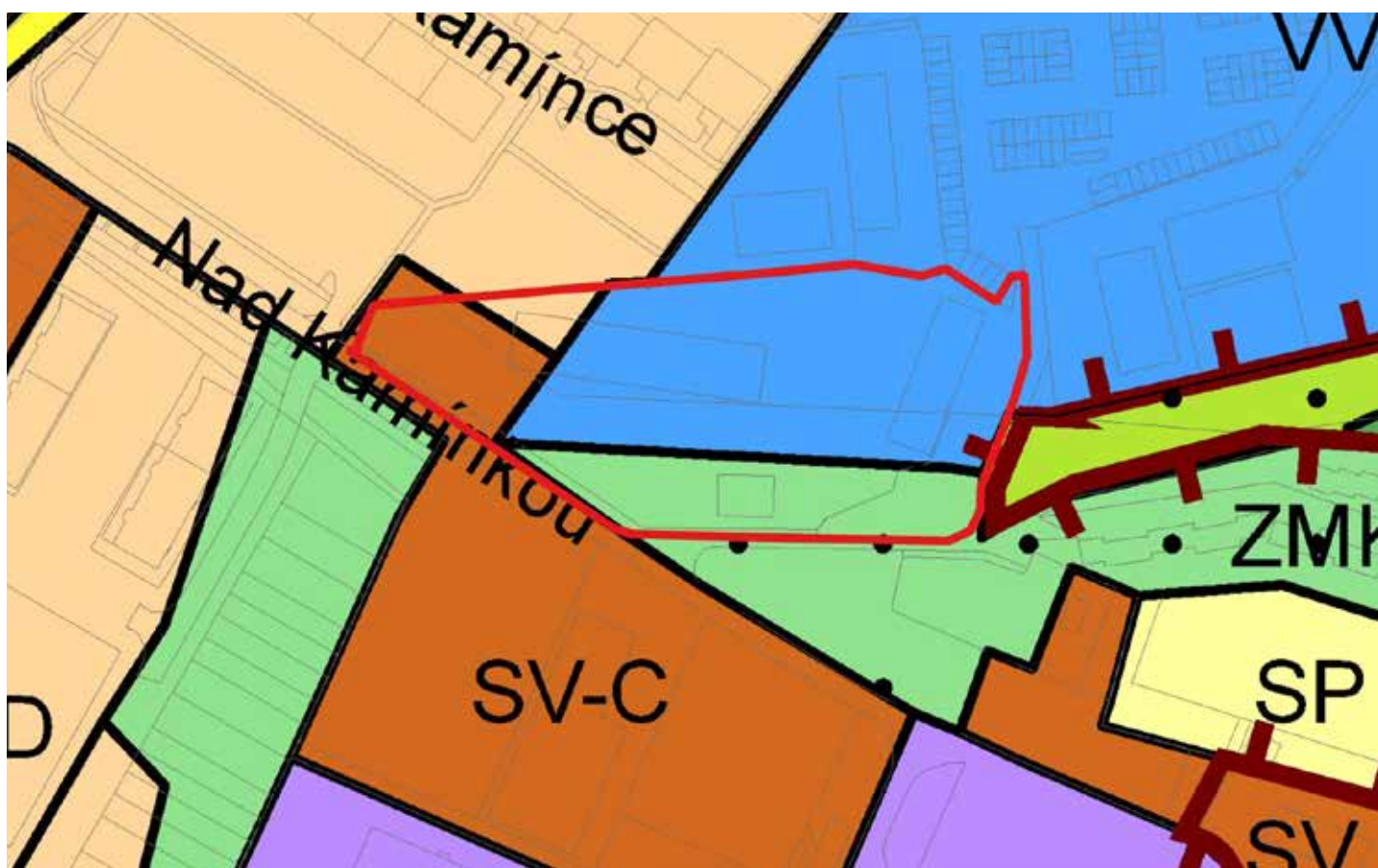
**B.3 Vztah k veřejnému prostranství:** Umístění a orientace staveb bude kromě požadavků na výhledy a osvětlení pozitivně přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Důraz bude kladen na vztah k veřejnému prostoru a orientaci denních obytných místností. Soubor staveb bude v přiměřené míře podporovat prostupnost území.

**B.4 Objemové parametry:**

- **maximální HPP projektu je 18.070 m<sup>2</sup>;**
- **maximální zastavitelnost pozemků Řešeného území nadzemní stavbou je 45 % plochy Řešeného území;**
- **maximální podlažnost domů je 4 NP plus 2 ustupující podlaží dle PSP;**
- **Současně je v návrhu třeba splnit koeficient zeleně příslušný pro kód míry využití území „G“ dle [platného územního plánu hl. m. Prahy](#);**

**B.5 Vzájemné odstupy domů** budou navrženy s ohledem na příjemné proporce a měřítko prostorů mezi domy a současně s ohledem na zajištění soukromí bytů.





výřez platného územního plánu a navrhované změny s vyznačenými pozemku v majetku společnosti Rezident pak 12 s.r.o..

# B. SOUBOR STAVEB

**B.6 Hierarchie prostorů:** Soubor staveb bude využívat otevřená prostranství v širší škále míry soukromí (veřejný – poloveřejný – polosoukromý – soukromý).

**B.7 Veřejný průchod Řešeným územím:** Investor doporučuje v trase či v trasách příhodných pro pěší prostupnost území vedoucích skrz novou zástavbu uvažovat s průcho-dem poloveřejného charakteru. To znamená prostup, který je plně veřejný, ale svým ztvárněním vyjadřuje, že primár-ně náleží komunitě nových domů.

**B.8 Neveřejné části venkovních prostor a zahrady:** V rámci souboru bude navržen jeden či více polosoukromých dvo-rů či zahrad sdílených obyvateli více domů, které budou podporovat sousedské vztahy. Každý dům by měl mít přímý kontakt s takovýmto typem prostoru. Ve vazbě na přízemní byty je také možné uvažovat s plně soukromými předzahrádkami.

**B.9 Rozhraní ploch:** Veřejné, poloveřejné, polosoukromé a soukromé plochy budou zřetelně vymezené. Forma jejich rozhraní by měla citlivě vyvážit zdánlivě protichůdné požadavky – zajistit adekvátní míru soukromí a současně vyjadřovat otevřenost a vybízet ke komunikaci.

## DOMY

**B.10 Kvalitativní standard objektů:** Budovy budou navrže-ny s ohledem na přiměřenou technickou a finanční nároč-nost a s rozumnou potřebou údržby. Projekt je zamýšlen ve standardu střední cenové hladiny.

**B.11 Efektivita návrhu:** Očekáváno je maximální využití HPP a jejich co nejefektivnější přeměna na prodejní plo-chu bytů (PP). Minimální poměr PP/HPP je 72 %. Investor dále sleduje poměr plochy podzemních a nadzemních podlaží a poměr rozlohy garáží vůči počtu parkovacích stání. Investor také spatřuje efektivitu v hospodárném vyu-žití stavebních materiálů, navržených technických řešení a technologií.

**B.12 Využití:** Navržený soubor staveb bude mít bytovou funkci. Přízemí budov bude dle možností využito pro společné prostory domu, případně technické zázemí. Za předpokladu vhodného zajištění soukromí je možné uva-žovat v přízemí i byty. Dále bude uvažováno s umístěním

drobné vybavenosti pro komunitní využití (viz požadavek B.17). Není uvažováno s obchodními jednotkami.

**B.13 Vstup do domu:** Umístěním vstupů do jednotlivých domů bude podpořena zamýšlená koncepce členění a užívání venkovních ploch. Budou zohledněny přirozené trasy příchodu a odchodu. Domy budou umožňovat intui-tivní orientaci. Vstupní partie domů budou navrženy s přiměřenou velkorysostí. Bude kladen důraz na vytvoření vhodného závětrí u vstupu do domů. V domech se nepředpokládá umístění provozovny s recepcí ani ostra-hou.

**B.14 Domovní chodby:** Chodby budou prostorově i ma-teriálově navrženy v běžném standardu. Preferováno je řešení s menším počtem bytů na jedno jádro. Společné prostory v interiéru budou navrženy s důrazem na poby-tovou kvalitu, větrání, přirozené světlo, přehlednost a pří-stupnost. Investor spatřuje jako výhodu, pokud společné prostory budou podporovat příležitostný kontakt a setká-vání obyvatel domu. Všechny společné prostory budou bezbariérově přístupné.

**B.15 Úklid:** Pro úklid společných částí domu bude v návaznosti na komunikační prostory navržena úklidová komora (součástí komory bude i WC). Její umístění bude voleno s ohledem na dostupnost všech společných pro-stor domu.

**B.16 Vertikální komunikace:** Umístění schodiště a výtahu bude řešeno prostorově efektivně, například sdružením v rámci vertikálního komunikačního jádra. Bude navržen výtah o rozměrech umožňujících pohodlné převážení jíz-dních kol a kočárků. Umístění výtahové šachty bude řešeno s ohledem na minimalizaci hluku a případné hluko-vé zatížení přilehlých bytových prostor.

**B.17 Komunitní prostor:** Pro podporu setkávání obyvatel bude navrženo venkovní posezení (například s možností grilování) v rámci polosoukromých ploch a další prvky pro neformální pobytové aktivity. V rámci souboru staveb bude jedna komunitní místnost (cca 65 m<sup>2</sup>). Komunitní místnost bude navržena tak, aby v budoucnu umožnila transformaci na komerční jednotku (obchod či kavárna).

**B.18 Další nebytové prostory:** V rámci jednotlivých domů či logicky navazujících skupin domů bude vždy navržena přiměřená kočárkárna a případně venkovní přístřešek

pro kola s možností venkovního mytí kol a dále místnost na odpad. Tyto nebytové prostory by měly být umístěny v logické vazbě na ostatní prostory a měly by být bezbariérově přístupné.

B.19 *Střechy*: Investor preferuje využít co největší část střechy pro terasy bytů. Společná komunitní terasa nebude uvažována. Neobytná část střech je preferována jako zelená, případně pro FVE. Odtok dešťové vody ze střech navržených objektů je vhodné zpomalovat pomocí zelených střech a zachytávat pro zálivku zeleně například ve společných venkovních prostorech.

B.20 *Odpadové hospodářství*: Návrh umožní přiměřený uživatelský komfort pro manipulaci s odpadem, včetně jeho třídění a recyklace. V návrhu bude dle potřeby umístěna společná popelnice na biologický odpad nebo kompost. Velikost a počet nádob na směsný a tříděný odpad bude odpovídat počtu bytových jednotek.

B.21 *Sklepy*: Ke každému bytu připadne jeden sklep. Investor preferuje umístění jednotlivých sklepů za parkovacím místem před variantou centralizovaných hnízd, avšak ne na úkor konstrukční či dispoziční logiky domu jako celku. Velikost sklepů dle tabulky. Parkování jízdních kol uvažovat primárně v soukromých sklepech, nikoliv ve sdílených kolárnách.

B.22 *Materiálové řešení*: exteriérové pochozí a pojezdové povrchy a jejich materiály budou voleny s ohledem na možnost užívání osob s omezením pohybu, na trvanlivost a snadnou údržbu. Fasáda domu bude z odolného a snadno udržitelného materiálu s ohledem na životnost a celkové náklady stavby. Sokl domu bude navržen z odolného a trvanlivého materiálu se snadnou údržbou.

## BYTY

B.23 *Kategorie bytů*: Procentuální zastoupení počtu bytů je uvedeno v tabulce. Od uvedeného procentuálního zastoupení se lze mírně odchýlit v zájmu kvalitního uspořádání bytů, které je prioritou.

B.24 *Podíl rodinných bytů*: Současně je nutno dodržet požadavek, od kterého se odchýlit nelze, aby **minimálně 70 % z podlahové plochy (dle vyhlášky 366/2013 Sb.) všech bytů připadlo na plochu bytů 3+kk a větších.**

B.25 *Velikost bytů*: Rozměrové parametry bytů a jednotlivých místností jsou uvedeny v tabulce. Světlá výška bytů je zamýšlena min. 2,55 m (v technických místnostech, koupelnách a chodbách lze snížit).

B.26 *Dispozice bytů*: Ideální je umístění denní části bytu na jedné straně od vstupu a noční části na druhé straně. Obývací pokoj by měl být obecně co nejbližší ke vstupu. Je žádoucí vyvarovat se dlouhých chodeb. Uspořádání s ložnicemi u vstupu a obývacím pokojem na konci chodby není považováno za vhodné. U bytů 4+kk a 5+kk může být noční část přístupná průchodem přes obývací pokoj. U bytů 2+kk a 3kk je toto řešení také možné, avšak v těchto kategoriích by mělo převažovat řešení bez průchozího obývacího pokoje. Orientace bytu k více světovým stranám je výhodou.

B.27 *Akustický komfort obytných místností*: Z hlediska návaznosti na okolní byty a společné prostory je žádoucí vyvarovat se sousedství chráněných místností s koupelnami sousedních bytů, se šachtami a s výtahem.

B.28 *Obývací pokoj s kuchyní*: Kuchyně by měla být ideálně u vstupu do místnosti. U bytů 4kk a 5kk je preferována kuchyně s ostrůvkem. I u malých bytů je žádoucí počítat s plnohodnotným jídelním stolem.

B.29 *Ložnice*: Preferovaná orientace je z hlediska hluku do klidných částí, jako jsou vnitrobloky či zahrady, a z hlediska světových stran pokud možno na východ a sever. Ne však na úkor kvality ostatních částí bytu či celkového řešení záměru.

B.30 *Předsíň*: Vstupní prostor bytu by měl mít přiměřenou rozlohu odpovídající počtu členů domácnosti s odpovídajícími úložnými prostory. Není nutné oddělení předsíně od obývacího pokoje dveřmi. Současně je však z akustických důvodů vhodné, aby byly dvojce dveře mezi obývacím pokojem a jednotlivými ložnicemi.

B.31 *Koupelny*: U bytů 3kk a větších je vhodné umístit samostatný záchod v blízkosti obývacího pokoje, zatímco hlavní koupelnu v blízkosti ložnic. U bytů 4+kk a 5+kk má být navíc navržena druhá koupelna přístupná z hlavní ložnice. U větších bytů je obecně považováno za výhodu, pokud má koupelna okno.

B.32 *Balkony/lodžie/terasy*: Ideálně by každý byt měl mít balkon, lodžii či terasu. Tento venkovní prostor by měl být



přístupný z obývacího pokoje, v případě bytů 4+kk a 5+kk také z hlavní ložnice. Důraz by měl být kladen na kvalitu výhledu a závětrí. Rovněž je třeba zabezpečit soukromí uživatelů, a to vůči pohledům z ostatních bytů i z terénu, což by měla zohlednit navržená forma zábradlí. Podlaha v exteriéru by měla být v jedné úrovni s interiérem.

**B.33 Okna:** Obecně preferujeme okna větších rozměrů, v obývacím pokoji se sníženým či nulovým parapetem. V návrhu je třeba dbát na zajištění možnosti běžného umývání venkovní strany oken. Pasivní vnější stínění proti přehřívání je výhodou.

**B.34 Šachty:** Je žádoucí minimalizovat počet šachet a vzdálenosti zařizovacích předmětů od šachet.

## PARKOVÁNÍ A GARÁŽE

**B.35 Umístění parkovacích stání:** Parkování pro potřeby bytových domů bude primárně řešeno v podzemních garážích.

**B.36 Počet stání:** Navrhnout co nejnižší počet stání dle požadavků PSP.

**B.37 Efektivita podzemních garáží:** Je preferována jedna společná garáž pro všechny domy s co nejefektivnější dispozicí. Ve veřejném prostoru lze umístit maximálně 20 stání pro návštěvy – viz požadavek A.8

**B.38 Vztah garáží k domům:** Podzemní garáž bude svým umístěním, objemem a technickým řešením splňovat požadavky ekonomicky optimálního řešení a nebude nevhodným způsobem ovlivňovat využití, přístupnost a prostupnost parteru a venkovních prostranství.

**B.39 Vjezdy do garáží:** Počet a umístění optimalizovat s ohledem na veřejný prostor, možnosti napojení a výškové poměry pozemku. Případné šikmé rampy nenavrhovat ve veřejném prostranství a obecně minimalizovat výškové bariéry v exteriéru vyvolané dopravním řešením.

## TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ

**B. 40 Připojení objektu:** Předpokládá se standardní napojení objektu na kanalizaci, vodovod, elektřinu a datové rozvody. Jako zdroj tepla je uvažována objektová předávací stanice tepla napojená na CZT. V rámci splnění požadavků PENB je možné uvažovat s FVE.

**B. 41 Technické standardy bytů:** Vytápění bytů je uvažováno nástěnnými otopnými tělesy. VZT je preferována s minimálními nároky na technologie – předpokladem je odtah přes sociální zařízení a digestoře s přísáváním na fasádě. Je preferováno řešení bez centrální vzduchotechniky a rekuperace.

**B. 42 Hospodaření s dešťovou vodou:** Součástí soutěžních návrhů bude koncepce hospodaření s dešťovou vodou v bytových objektech. Navržený systém je vhodné uvažovat i v kontextu navazujících opatření v okolních veřejných prostranstvích.

**B. 43 Energetická náročnost:** Návrhy budou brát ohled na požadovaný PENB B, který bude třeba doložit v navazujících projekčních fázích.

**B. 44 Umístění technologií:** Uvedené technologie budou v koncepční rovině promítnuty do návrhu včetně potřebných technických místností. Preferováno je umístění technologií do suterénu (nikoliv na střechu). Umístění prostor pro technologie by nemělo být v kolizi se vstupy do bytových jednotek a nebytových prostor. Bude počítáno s nutnými prostory pro veškeré rozvaděče technologií zabezpečení. Umístění rozdělovacích uzlů technické infrastruktury bude harmonicky začleněno do dispozic budov.



# B. SOUBOR STAVEB

kategorie		výměra	obývací pokoj			ložnice hlavní			ostatní pokoje		
			optimální výměra	minimální šířka	vybavení	optimální výměra	minimální šířka	vybavení	optimální výměra	minimální šířka	vybavení
1kk		28-32 m <sup>2</sup>	16-20 m <sup>2</sup>		kuchyně jídelní kout obývací kout						
	10%										
1kk +		33-38 m <sup>2</sup>	20-25 m <sup>2</sup>		kuchyně jídelní kout obývací kout výklenek pro lůžko š. min 1,6m						
				3,5 m							
2kk		42-50 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>		kuchyně jídelní kout obývací kout						
	30%										
2kk +		50-60 m <sup>2</sup>	25-30 m <sup>2</sup>		kuchyně jídelní kout obývací kout výklenek pro lůžko š. min 1,8m						
3kk	40%	65-80 m <sup>2</sup>	30-35 m <sup>2</sup>			14 m <sup>2</sup> (minimálně 12 m <sup>2</sup> )	2,8 m	postel 180 cm skříň pro 2 osoby			2x postel 90 cm 2x pracovní stůl skříň pro 2 osoby
4kk	18%	85-110 m <sup>2</sup>	35-40 m <sup>2</sup>	4 m	kuchyně jídelní kout obývací kout				12 m <sup>2</sup> (minimálně 11 m <sup>2</sup> )	2,8 m	
											1x postel 90 cm 1x pracovní stůl skříň pro 1 osobu
5kk	2%	105-120 m <sup>2</sup>	35-40 m <sup>2</sup>								

(\*) Údaj uvádí podíl počtu bytů příslušné kategorie z celkového počtu všech bytů. Od uvedeného procentuálního zastoupení se lze mírně odchýlit v zájmu, který je prioritou. Současně je nutno dodržet požadavek, od kterého se odchýlit nelze, aby minimálně 70 % z podlahové plochy všech bytů připadlo na p...

(\*\*) Preferované umístění samostatného záchodu je v denní části bytu, zatímco hlavní koupelna bude v noční části bytu. V takovém případě bude na samostatné umyvadlo. Pokud však bude samostatný záchod umístěn v blízkosti hlavní koupelny, postačí u něj umývatko.

koupelna hlavní		koupelna u hlavní ložnice		samostatný záchod		komora s pračkou	balkon / lodžie / terasa		sklepy			garážová stání						
minimální šířka	vybavení	minimální šířka	vybavení	minimální šířka	vybavení		optimální velikost	optimální hloubka	počet sklepů	optimální výměra	minimální hloubka	počet stání	rozměry stání					
1,2 m	sprcha (min. 90 x 90 cm) umyvadlo WC žebřík pračka						3-5 m²	1,5 m	1 sklep na každý byt	3 - 5 m²	1,5 m	minimální možný počet dle PSP	2,5 m x 5 m (viz normové požadavky)					
						2 m²	4-6 m²											
	vana (80 x 180 cm) umyvadlo WC žebřík																	
							6-8 m²											
	vana (80 x 180 cm) 2x umyvadlo WC žebřík	1,2 m	sprcha (cca 90 x 120 cm) 2x umyvadlo WC žebřík	1,0 m	WC umyvadlo / umývatko (**)	2-3 m²		1,8 m										
							8-12 m²											

u kvalitního uspořádání bytů,  
lochu bytů 3kk a větších.

ostatném záchodě plnohod-



# ZKRATKY A TERMÍNY

---

## POUŽÍVANÉ V DOKUMENTU

HPP: Hrubá podlažní plocha. Definice dle Pražských stavebních předpisů.

PP: Podlahová plocha ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

NP: Nadzemní podlaží.

IAD: Individuální automobilová doprava

ISUR: Integrovaná strategie urbanistického rozvoje

PÚP: Platný územní plán

MPP: připravovaný nový územní plán hl. m. Prahy (tzv. Metropolitní plán).

PSP: Pražské stavební předpisy

PENB: Průkaz energetické náročnosti budov

CZT: centrální zásobování teplem

FVE: Fotovoltaické elektrárny

VZT: Vzduchotechnika



