

Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy

04/2021

Obálka: Müller Sigrist Architekten - Hunziker areal budova B

Zdroj: HUGENTOBLE, Margrit, Andreas HOFER a Pia SIMMENDINGER. *More than housing: Cooperative planning - a case study in Zürich*. Basel: Birkhäuser, 2016. ISBN 978-3-0356-0468-9.

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Pražská developerská společnost, p. o.
2021-04

Elektronická verze dokumentu je dostupná na:
www.iprpraha.cz/srm/zadaniinvestora
www.pdspraha.eu/

Dokument
Směrnice pro vytvoření zadání investora
pro městskou bytovou výstavbu
slouží jako podklad pro tvorbu
podrobného zadání konkrétního projektu.

Před tvorbou Podrobného zadání
je nutné dokument pečlivě projít
a upravit pro daný projekt.

Obsah

0	Úvod	6
1	Předmět a principy zadání	8
2	Obecné požadavky	9
2.1	Efektivita návrhu	9
2.2	Ceny stavebních prací	9
2.3	Provoz a údržba (facility management)	9
2.4	Standard bytů	9
2.5	Prostorové nároky bytů	10
3	Užší požadavky	11
3.1	Lokalita	11
3.2	Dům	12
3.3	Byty	13
3.4	Konstrukce a materiály	14
3.5	Technické zařízení	14
3.6	Energetický standard budovy	15
3.7	Doprava	15
3.8	Krajinářské řešení	15
4	Výjimky a speciální případy	16
	Zkratky a termíny používané v dokumentu	17
	Inspirační zdroje	17
	Příloha č. 1, 2, 3	

0/ Úvod

ZADÁNÍ

Zadání je dokument, ve kterém investor definuje cíle svého projektu, požadavky a preference na zpracování návrhu. Zadání slouží jako nezbytná srovnávací rovina pro investora i dodavatele architektonického návrhu a projektové dokumentace. Stavby mohou naplňovat záměry svých stavebníků, pouze pokud jsou tyto záměry předem jasné definované.

Zadání by mělo být jasné organizované a zdůraznit důležité informace o potřebách investora. Ze zadání by mělo být zřejmé, čeho chce investor dosáhnout. Požadavky investora musí být srozumitelné, jinak budou některé aspekty návrhu předmětem dohadů a mohou přinést nevhodný výsledek.

Ve fázi přípravy projektu má investor největší možnost ovlivnit výslednou podobu a hodnotu budoucí stavby pomocí pečlivé přípravy a adekvátního času věnovaného pořízení návrhu projektu. S postupujícími fázemi rozpracovanosti projektové dokumentace a stavební realizace výrazně narůstají náklady na dodatečné změny (viz obr. 1).

Přípravná fáze je tak pro investora nejintenzivnější. Nastavuje procesy a vztahy, na kterých je založený celý projekt, činí zásadní rozhodnutí, stanovuje cíle a standardy projektu, připravuje zadání investora.

INVESTOR

V případě hl. m. Prahy je investorem subjekt vykonávající investorskou činnost na základě úkolů vyplývajících ze samostatné působnosti, stanov, zřizovací listiny, případně úkolů z rady či zastupitelstva. Může jím být odbor magistrátu nebo úřadu městské části, městská společnost a organizace, případně soukromý subjekt spolupracující na přípravě městské bytové výstavby.

V případě, že je investorem veřejný zadavatel, připravuje kompletní zadávací dokumentaci, tedy i podmínky pro výběr architekta dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Vhodné postupy výběru architektonického týmu na základě kvalitativních kritérií nejsou součástí tohoto dokumentu, ale v přípravné fázi zasluhují obdobnou pozornost jako příprava samotného zadání.

Možné postupy výběru architekta dle kvalitativních kritérií jsou popsány například v dokumentu Soutěžit se vyplátí!¹.

DOPORUČENÝ VÝVOJ ZADÁNÍ

Zadání se v průběhu projektu vyvíjí, postupně dosahuje vyšší podrobnosti a úplnosti (viz obr. 2):

Vizi tvoří investor v úvodní fázi projektu a má podobu jednoduchého dokumentu, který vymezuje hlavní cíle, potřeby a požadavky. Vize by měla být schválena v rámci organizace, v podmínkách hl. m. Prahy například její radou. Vizi může

investor prověřit v rámci ověřovací studie (případně studie proveditelnosti). Pro zadání ověřovací studie je třeba mít minimálně připravené tyto podklady:

- Popis vize;
- Due Diligence k řešené lokalitě - dokument obsahující informace o pozemcích, posouzení vhodnosti pozemků pro daný záměr z hlediska urbánní kvality, dostupnosti občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury, z hlediska územně plánovací dokumentace a podkladů, majetkoprávních vztahů, topografie, památkové ochrany, zátěží území (například hluková zátěž, záplavové území) a podobně;
- Šablonu pro tvorbu zadání (příloha č. 4 tohoto dokumentu).

Podrobné zadání (Z1) zpracuje investor na základě ověřovací studie, pořízených podkladů a výsledků jejich konzultace se samosprávou, úřady a specialisty. Toto zadání bude sloužit pro výběr zpracovatele projektové dokumentace a jeho následnou práci.

Podrobné zadání (Z2, Z3) je aktualizováno po dosažení milníků projektu (získání územního rozhodnutí, získání stavebního povolení) a zpodrobněno z hlediska nových skutečností v projektu pro další fáze.

Zadávací specifikace stavby (Z4) vzniká ve fázi zpracování dokumentace pro výběr zhotovitele a přípravě zadávacího řízení na výběr zhotovitele stavby. Slouží jako zadání pro dodavatele stavby.

Provozní manuál stavby (Z5) vzniká ve fázi realizace stavby a slouží správě budovy.

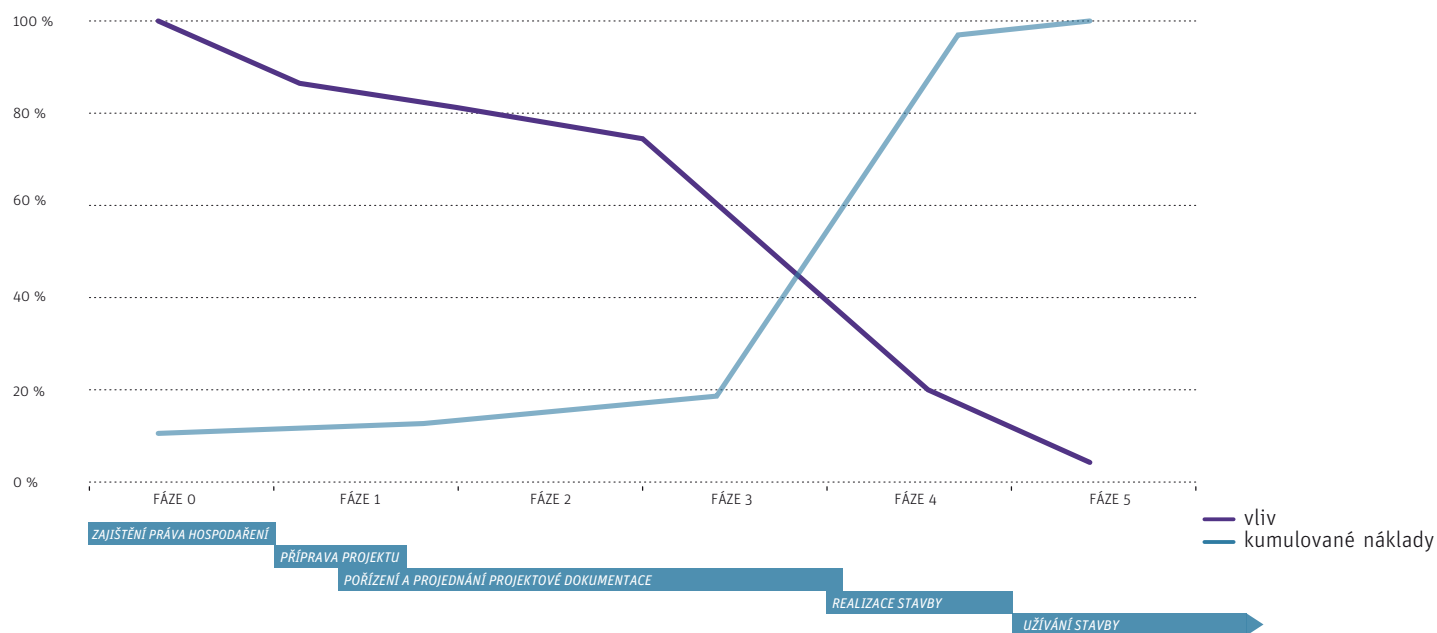
ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

Kompletní zadávací dokumentace je složená z podmínek pro výběr dodavatele (soutěžní podmínky nebo výzva), podrobného zadání, smlouvy o dílo se specifikací požadavků na činnosti architektonického týmu a předávané výstupy pro jednotlivé fáze, všech potřebných projektových podkladů, průzkumů a studií týkajících se pozemku a budoucí stavby.

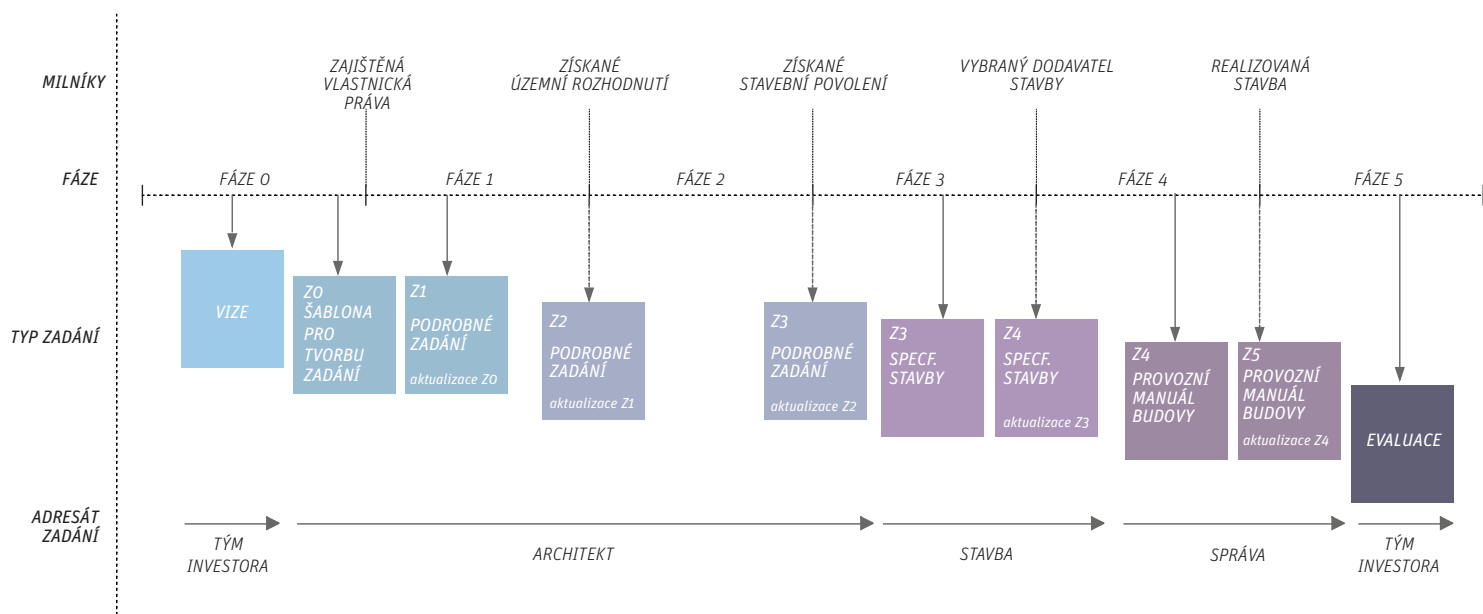
Mezi potřebné projektové podklady pořizované investorem patří:

- geodetické zaměření lokality ve formátu .dwg;
- relevantní průzkumy a studie k lokalitě (hluková studie, studie osvětlení, inženýrsko-geologický a radonový průzkum, hydrogeologický a pedologický průzkum, studie vibrací, ...);
- výkresové podklady k navazujícím projektům;
- pasport stávajících objektů na pozemku;
- a další.

¹ DUŠEK, Ondřej. Soutěžit se vyplátí!: praktický rádce pro všechny zadavatele. Ilustroval Terezie UNZEITIGOVÁ. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019. ISBN 978-80-87931-91-2.



Obr. 1 - Vývoj kumulovaných nákladů v porovnání s vlivem investora v průběhu realizace developerského projektu (zdroj: Petr Urbánek)



Obr. 2 - Doporučený vývoj zadání investora v průběhu projektu

1/ Předmět a cíle projektu

Předmětem architektonického návrhu dle tohoto zadání je projekt městské bytové výstavby hlavního města Prahy. Uspokojování potřeby bydlení pro své občany je v souladu se samostatnou působností hl. m. Prahy².

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 zá-
těže 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 bydlení a plošný standard na osobu. Město také plní bytovou výstavbou svůj klimatický závazek³ a dbá na snižování množství ekvivalentních emisí oxidu uhličitého vzniklých během výstavby a životnosti domů. Jsou preferována 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.

Při přípravě Podrobného zadání bude tato kapitola doplněna o předmět konkrétního projektu. Bude popsáno, jestli předmětem návrhu je například bytový dům s pronajímatelnými plochami v přízemí, polyfunkční dům s administrativními plochami a byty, bytový dům pro seniory se školkou v parteru, atp.

Definované cíle nastavují hodnotový rámec a měly by platit pro veškerou městskou výstavbu, nehledě na její náplň a požadavky Podrobného zadání.

² § 16 Zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze
³ usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy číslo 8/42 ze dne 20. 6. 2019 k vyhlášení klimatického závazku hl. m. Prahy

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 efektivity 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 stavebních materiálů, navržených technických řešení a technologií.

Uvedený poměr mezi pronájemnou plochou (PPP) a hrubou podlažní plochou (HPP) představuje minimální hodnotu, kterou je nutné v rámci přiměřené efektivity splnit. Investor má možnost při zpracování [Podrobného zadání](#) tento údaj zpřísnit.

2.2 Ceny stavebních prací

Projektové řešení bude reflektovat předpokládanou cenu stavebních prací ve výši určené zadavatelem v Kč/m² (počítáno pro ČPP v NP), 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 sado- vých úprav a komunikací. Cena stavebních prací je počítána jako průměrný agregovaný náklad na 1 m² podlahové plochy bytů a nebytových prostorů dle aktuální Cenové soustavy ÚRS.

Předpokládanou cenu stavebních prací je možné pro potřeby [Podrobného zadání](#) stanovit na základě ověřovací studie, ke které si investor nechá kvalifikova- ným rozpočtářem stanovit odhad stavebních nákladů.

Při zpracování projektu bude sledováno zařazení do nižší sazby daně z přidané hodnoty zejména s ohledem na znění § 48 ods. 5 zákona o DPH.

2.3 Provoz a údržba (facility management)

Městské bydlení bude navrhováno tak, aby byly minimalizované provozní náklady a údržba. Byty budou nájemní. Průměrná doba nájmu se předpokládá na 3-7 let.

2.4 Standard bytů

Městské byty budou rozděleny do tří návrhových standardů prostorového uspořádání:

- [Minimální byt](#) – standard **M** – Byty splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků⁴. 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 byt⁵. 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.

⁴ odchylka by neměla překročit +20% plochy na místnost a + 15% plochy na byt jako celek

⁵ dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Zastoupení velikostí jednotlivých bytů bude řešeno v souladu s rozmezím uvedeným v tabulce č. 01:

STANDARD	ZASTOUPENÍ STANDARDU	VELIKOST BYTŮ	ZASTOUPENÍ VELIKOSTI
M	0 - 40 %	1+kk	40 %
		2+kk	25 %
		3+kk	20 %
		4+kk	15 %
B	5 - 30 %	1+kk	20 %
		2+kk	30 %
		3+kk	30 %
		4+kk	20 %
S	50 - 70 %	1+kk, 1+1	20 %
		2+kk, 2+1	30 %
		3+kk, 3+1	30 %
		4+kk, 4+1	20 %

tab / 01 - zastoupení jednotlivých velikostí bytů

2.5 Prostorové nároky bytů

Velikost ČPP bytů bude navržena dle standardu a počtu obytných místností v následujícím rozmezí:

POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ	M	B	S
	min - max m ² ČPP	min - max m ² ČPP	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

tab / 02 - rozmezí velikostí bytů

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.

Tento dokument nepředjímá způsoby přiřazování jednotlivých bytů skupinám nájemníků. Ty určí investor, případně orgán města či městské části v samostatné působnosti na základě aktuální bytové politiky.

Podrobné zadání specifikuje skladbu standardů bytů v souladu s uvedeným rozmezím, tak aby navržený dům nejlépe vyhovoval potřebám investora, jím určeným skupinám nájemníků a lokality.

Poměrová skladba bytů bude reflektovat požadavky na různorodé zastoupení sociálních skupin v rámci každého domu. Uvedené doporučené poměry zastoupení standardů bytů vychází z odhadu aktuálních potřeb rozšíření bytového fondu hl. m. Prahy, zejména podle zpracované studie stavu a vývoje obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy (IPR, 06/2019) a konzultace s OBF MHMP.

Při přípravě a zpřesňování Podrobného zadání doporučujeme přesnou skladbu velikostí bytů konzultovat se správcem bytového fondu.

Prostorové nároky jsou definovány jako největší přípustné rozmezí. Investor může na základě ověřovací studie, svých zkušeností nebo svých potřeb velikostní rozmezí zúžit za účelem finančních úspor či jiných požadavků na objekt. Případně může výčet velikostí bytů doplnit o byty 5+kk nebo 5+1.

3/ Užší požadavky

Navrhované stavby budou splňovat všechny aktuálně platné, relevantní právní předpisy, vyhlášky, normy, metodické dokumenty hl. m. Prahy a územně plánovací dokumenty a podklady, především platný územní plán⁶, Pražské stavební předpisy v aktuálním znění⁷ (dále PSP) včetně jimi citovaných norem, vyhlášku o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb⁸, Manuál tvorby veřejných prostranství⁹ 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.

Pokud budou v bytovém domě umístěny byty standardu B, které budou určeny pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, bude stavba splňovat všechny podmínky a specifikace pro bydlení těchto osob.

3.1 Lokalita

ÚZEMNÍ PLÁN A ŠIRŠÍ VZTAHY

Návrh maximálně využije potenciál řešeného území dle platného územního plánu a bude v souladu se známými záměry v území, týkající se především výstavby dopravní a technické infrastruktury.

URBANISMUS A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Umístění domu na pozemku a jeho objem bude navržen v souladu s charakterem lokality.

Stavba bude svým objemem a umístěním pozitivně přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Velký důraz bude kladen na vztah k veřejnému prostoru, stanovení a respektování uličních a stavebních čar, využití aktivního parteru a orientaci denních obytných místností. Stavba bude v optimální míře podporovat prostupnost území, včetně sekundárních propojení (např. skrze vnitrobloky, sdílené zahrady, hřiště apod.).

Stavba bude využívat otevřená prostranství v širší škále míry soukromí (veřejný – poloveřejný – polosoukromý – soukromý) a na vhodných místech bude doplněna o předzahrádky, případně drobné soukromé nebo sdílené zahrady, navazující na společný prostor. U větších souborů umísťovaných staveb bude pamatováno na plochy pro dětská hřiště.

Stavba bude reagovat na přírodní podmínky v území. Budou pečlivě vyhodnoceny a do návrhu reflektovány vlivy převládajícího směru větru a orientace ke světovými stranám, budou maximalizovány tepelné zisky během topné sezóny a minimalizovány během letního období, a to vše při zachování optimální požadované úrovně komfortu vnitřního prostředí. Orientace ke světovým stranám by zároveň neměla narušovat urbanistický kontext lokality. Tyto požadavky je třeba vhodně sladit.

Umístění stavby bude přiměřeně reagovat na základové poměry na pozemku a tam kde je to možné, bude zachovávat stávající vegetaci a nenarušovat přirozené hydrologické podmínky. Umístění stavby na pozemku bude navrženo tak, aby minimalizovalo nároky na hrubé terénní úpravy a manipulaci s půdou.

V Podrobném zadání bude kapitola doplněna o konkrétní požadavky na prostorovou regulaci v řešeném území. Ty mohou vyplývat z územně plánovacích podkladů a dokumentace, z realizovaných záměrů v okolí, nebo ze závěrů z ověřovací studie.

Výškovou hladinu a strukturu lokality lze také odvodit z aktuálních územně analytických podkladů a návrhu Metropolitního plánu.

⁶ 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

⁷ 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

⁸ Vyhláška č. 398/2009 Sb., obecných technických požadavků za bezpečujících bezbariérové užívání staveb

⁹ Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014)

3.2 Dům

VYUŽITÍ DOMU

Využití domu bude navrženo v souladu s potřebami investora a dané lokality. Byty budou navrženy v zastoupení standardu dle kapitoly 2.4.

ARCHITEKTURA

Exteriér:

Stavba bude navržena s ohledem na lidské měřítko, bude mít logickou a přehlednou strukturu a návaznost jednotlivých prostorů, které umožní snadnou uživatelskou a provozní orientaci. Vstup do budovy bude jasně identifikovatelný a bezbariérově přístupný. V návrhu bude nenásilně a jasně odděleno veřejné od soukromého.

Interiér:

Vnitřní prostory na sebe budou logicky navazovat a umožní jednoduchou orientaci v domě. Budou poskytovat zdravé prostředí s vysokou úrovní komfortu, kvality vnitřního klimatu, včetně akustické pohody. V návrhu budou upřednostňovány přirozené způsoby větrání a osvětlení.

Detail:

Všechna technická a vizuální napojení budou řešena skrytě a s důrazem na vizuální a technickou kvalitu detailu. Umístění rozdělovacích uzlů technické infrastruktury bude harmonicky začleněno do budovy.

SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU

Důraz bude kladen na vybudování kvalitních společných prostor v exteriéru pro pobyt obyvatel budovy, a to v místech, kde to bude možné.

Společné prostory v interiéru budou navrženy s důrazem na bytovou kvalitu, větrání, přirozené světlo, přehlednost a přístupnost. U společných prostor bude kladen zvláštní důraz na mechanickou odolnost, oteřuvzdornost a snadnou údržbu použitých materiálů a technologií.

Společné prostory budou podporovat příležitostný kontakt a setkávání obyvatel domu. Všechny společné prostory budou bezbariérově přístupné.

Domovní komunikace:

Bude kladen důraz na vytvoření vhodného závětrí 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.

Výběr výtahu bude brát ohled zejména na trvanlivost výrobku, jednoduchost čištění a údržby a na úspory energie. V odůvodněných případech bude navržen výtah o rozměrech umožňujících pohodlné převážení jízdních kol a kočárků. Umístění výtahové šachty bude řešeno vzhledem k minimalizaci hluku a případným hlukovým zatížením 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.

Sdílené prostory:

V domě bude umístěn sklad kol a kočárků s možností jejich umytí. Sklad kol bude dimenzován na minimální počet jedno kolo na bytovou jednotku, ve vhodných případech bude doplněno o druhé, které je možné umístit mimo dům.

Sdílené prostory pro skupinové bydlení:

Pro účely skupinového bydlení pro seniory nebo osoby s asistenční službou lze navrhnout sdílenou denní obytnou místnost s jídelnou a kuchyní, která bude užívána výlučně obyvateli sdružených v rámci navrženého skupinového bydlení.

Sklepy a skladovací prostory:

Ke každé bytové jednotce bude navržena komora, sklepní nebo skladovací kóje výměry min. 2 m².

Odpadové hospodářství:

Návrh umožní uživatelský komfort pro třídění a recyklaci odpadu a zjednodušení nakládání s odpadem.

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.

V této kapitole budou v Podrobném zadání doplněny konkrétní požadavky na využití domu.

Ve vhodných lokalitách je žádoucí v parteru umístit pronajímatelné komerční plochy pro drobné obchody a služby, případně veřejnou vybavenost či předškolní zařízení. Tam kde je to vhodné, mohou být společné prostory domu doplněny o komunitní místnosti, dílny, kočárkárny, kolárny, prádelny, sušárny, klubovnu, posilovnu, saunu apod.

V případě bytových domů určených převážně pro seniory je důležité doplnit dům o společenské prostory.

V případě komplexnějších zadání je možné kapitolu doplnit o schéma místností a jejich návaznost.

Uváděné požadavky mohou být naplněny v rámci různých typologických řešení bytových domů, kupříkladu chodbový, atriový, pavlačový, řadový dům, apod.

Investor by měl podrobně specifikovat svoje požadavky na fungování a náplň navrhovaného domu. Úkolem zpracovatele architektonického návrhu je integrovat tyto požadavky spolu s dalšími parametry pozemku do návrhu konkrétní typologie bytového domu.

3.3 Byty

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 zařiditelné nábytkem s běžně užívanými rozměry, podrobnější požadavky na zařaditelnost bytů 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 č. 03:

POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ	PŘEDSÍŇ/ CHODBA	DENNÍ OBYTNÁ MÍSTNOST	KUCHYNĚ	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)

tab / 03 - tabulka dispoziční skladby bytů

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 se skříňkami, pracovní plochou se sporákem, dřezem a digestoří s odtahem vzduchu mimo objekt.

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 předsíně, 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 závěť.

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 zařízení v bytě.
- Pokud v domě nebude společná prádelna, bude 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.

3.4 Konstrukce a materiály

Hydroizolace a zakládání:

Zvláštní důraz bude kladen na pečlivý návrh hydroizolačního a drenážního systému. Způsob zakládání bude zvolen dle poměrů v území.

Nosná konstrukce:

Zvláštní zřetel bude brán na návrh stavby bez dilatačních spár. Dále bude kladen důraz na akustické řešení obvodových a mezibytových konstrukcí, které musí splnit minimálně normové požadavky na vzduchovou neprůzvučnost¹⁰. Důraz bude kladen na cenu konstrukce vzhledem k výšce stavby. V případě použití cihelných bloků bude brán ohled na modulová omezení.

Světlé výšky:

V odůvodněných případech bude světlá výška 1. NP volena s ohledem na jeho využití a okolní zástavbu. V případě, že bude navržena šikmá střecha, bude kladen důraz na dostatečnou světlou výšku pro maximální využitelnost podkroví, místnosti musí splňovat prostorové požadavky místností uvedené v příloze č. 1 a být zařiditelné nábytkem uvedeným v příloze č. 2 tohoto dokumentu.

Sokl a fasáda:

Sokl domu bude navržen z odolného a trvanlivého materiálu se snadnou údržbou. Fasáda domu bude z odolného a snadno udržovatelného materiálu s ohledem na životnost a celkové náklady stavby.

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. Kolize dveří nad 45° jsou vyloučeny.

Použité materiály:

Při výběru použitých materiálů bude kladen důraz na používání výroků zdravotně nezávadných a šetrných k životnímu prostředí v souladu s Nařízením EP a Rady č. 305/2011¹¹, deklarovaný v nezávisle zpracovaném environmentálním prohlášení o produktu (EPD), s certifikátem PEFC nebo FSC, při zachování požadované cenové a kvalitativní úrovně. Upřednostňovány tedy budou materiály a výrobky obnovitelné, s podílem recyklovaných složek a regionálně vyrobené. Při odchýlení od tohoto principu musí být návrh výběru materiálu řádně zdůvodněn. Při výběru materiálu bude brán ohled na záruční dobu na nosné konstrukce, skladby střechy a hydroizolace spodní stavby, která bude činit v optimálním případě nejméně 10 let.

3.5 Technická 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 výduchů potrubí, otvorů a komínů na střeše a v okolí případných teras bude brát zřetel na minimalizaci negativních dopadů na případné využití těchto částí stavby.

Při výběru prvků technického zařízení bude kladen důraz na záruční dobu na technické vybavení, která bude činit v optimálním případě nejméně 5 let. Do návrhu budou optimálně a se zvláštní pečlivostí integrovány následující systémy a technologie:

- zásobování pitnou vodou;
- nakládání s dešťovou vodou – bude upřednostňována akumulace na pozemku nebo v rámci řešeného celku, využívání v budově či v rámci zálivky společných nebo polosoukromých zelených ploch, v odůvodněných případech retence a vsak;
- využívání šedé odpadní vody – pokud bude ekonomicky efektivní (počet obyvatel, velikost řešeného celku), budou šedé splaškové vody (z praní, mytí, sprchování) čištěny a následně používány pro splachování WC nebo k údržbě okolí budovy. U větších společně řešených celků mohou být čištěny v rámci bloku nebo čtvrtě a vsakovány;
- kanalizace;
- vytápění / chlazení – bude co nejvíce centralizované v měřítku bloku až lokality. Preferováno bude využití tepelných čerpadel, případně dálkového vytápění. Bude zvažována vhodnost použití obnovitelných zdrojů energie, zejména s ohledem na ekonomickou návratnost stavby. Návrh bude předcházet výrazným tepelným ziskům vhodnou orientací a pasivními systémy (venkovní stínění přednostně pevné). Neuvažuje se s aktivním chlazením;
- zásobování plynem – pro potřebu bytů (lokální vytápění, kuchyně) nebude podporováno;
- větrání – bude prověřeno efektivní využití větracích systémů s rekuperací;
- zásobování elektrickou energií – pokud to bude ekonomicky efektivní, může být řešení doplněno o využití fotovoltaiky;
- slaboproudé a datové rozvody;
- požární bezpečnostní zařízení.

¹⁰ ČSN 73 0532 - Akustika. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách – Požadavky

¹¹ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 305/2011 ze dne 9. března 2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje směrnice Rady 89/106/EHS Text s významem pro EHP

3.6 Energetický standard budov

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 zákona¹² a příslušné vyhlášky¹³.

Kromě zákonem stanovených požadavků na energetickou náročnost budovy bude kladen důraz na komplexní kvalitu návrhu z hlediska udržitelné výstavby.

3.7 Doprava

Zvláštní pozornost bude věnována koncepci parkování, které bude svým umístěním, objemem a technickým řešením splňovat požadavky ekonomicky optimálního řešení i flexibilního využití parteru.

Návrh počítá s minimálními počty parkovacích stání dle platných právních předpisů s ohledem na trend udržitelné mobility. V případě společně řešených celků je vhodné uvažovat se sdruženým parkováním například v parkovacích domech nebo pod částí řešeného celku.

Pokud budou navrženy podzemní garáže, bude vjezd umístěn tak, aby byly prostorové nároky na vjezdové rampy minimalizovány a aby rampy nezasahovaly do veřejného prostranství. Ve stísněných podmínkách zejména centrální části města je možné uvažovat o zvedacích plošinách pro automobily, pokud je to ekonomicky možné.

Minimálně 5 % navržených parkovacích stání bude vybaveno nabíječkami pro elektromobily s pomalým nabíjením.

3.8 Krajinářské řešení

Nedílnou součástí architektonického návrhu bude krajinářské řešení a řešení veřejných prostranství.

Na vhodných místech na rostlém terénu budou navrženy velké opadavé stromy či skupiny stromů. Za nevhodné budou považovány úzké zbytkové a obtížně udržovatelné pásy trávníku. Pro veřejná prostranství by měly být použity dřeviny vhodné do městského prostředí (vyšší odolnost, chemikálie, sucho, podzemí), vyššího vzrůstu (nasazení koruny alespoň ve 4 m) a s ohledem na šířku ulice.

Exteriérové povrchy a materiály budou voleny s ohledem na možnost užívání osob s omezením pohybu, na trvanlivost a snadnou údržbu. Důraz bude kladen na výběr vhodných prvků venkovního osvětlení a mobiliáře (laviček, stolků, stojanů na kola, odpadkových košů, kontejnerů na tříděný odpad a podobně) s ohledem na trvanlivost a snadnou údržbu.

V maximální možné míře budou zavedena vhodná opatření zpomalující odtok dešťové vody do kanalizace.

Na vhodných místech bude zváženo umístění zeleně na střeších i fasádách pro snížení tepelné zátěže a hluku působícího na budovu i pro čištění a zvlhčování vzduchu.

Komplexní kvalitu budov je možné hodnotit pomocí některého z certifikačních nástrojů určeného pro bytové domy (SBToolCZ – minimálně stříbrný certifikát, LEED, DGNB Zertifizierungssystem, a další). Vybranou metodou je vhodné použít již ve fázi projektové přípravy pro certifikaci návrhu budovy a její požadavky zahrnout do Podrobného zadání.

Požadavky na dopravní řešení budou přizpůsobeny poměrům lokality.

Požadavky na sadové a krajinářské úpravy budou přizpůsobeny konkrétní lokalitě.

Jako vhodná řešení zpomalující odtok dešťové vody do kanalizace lze uvést například redukcii zpevněných ploch, vyskloňování chodníků a vozovek do průlehů, návrh dešťových zahrádek, využívání dešťové vody ze střešních splachování, či zalévání.

¹² Zákon č. 406/2000 Sb. - Zákon o hospodaření energií

¹³ Vyhláška č. 264/2020 Sb. - Vyhláška o energetické náročnosti budov

4/ Výjimky a speciální případy

Tento dokument poskytuje návod pro přípravu zadání projektu městské bytové výstavby. Před tvorbou podrobného zadání je nutné dokument pečlivě projít a upravit pro konkrétní projekt. V dokumentu jsou uvedeny kapitoly, kterým je třeba věnovat zvláštní pozornost, a kvantitativní i kvalitativní požadavky pro projektovou přípravu bytových domů, které vzešly ze spolupráce Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Pražské developerské společnosti, p. o. a Fakulty architektury Českého vysokého učení technického v Praze.

Je třeba brát v potaz, že každý projekt je individuální a nastavené požadavky je nutné zvážit a přizpůsobit konkrétní lokalitě a cílům projektu.

U rekonstrukcí stávajících objektů je nutné zpracovat individuální zadání, reagující na potřeby a možnosti řešeného objektu. Zadání pro rekonstrukce bude k tomuto dokumentu přihlížet.

Předložený dokument nepředjímá typologii navrhovaných staveb. Prostorové standardy a požadavky pro jednotlivé místnosti jsou však vytvořeny pro standardní bytové, případně řadové domy a nezabývají se podrobně potřebami specifických typologií, například kolektivního či studentského bydlení.

Pro stanovení požadavků specifických užších skupin nájemníků je vhodné vyjít ze zpracované ověřovací studie a na základě odborných znalostí připravit Podrobné zadání.

Zkratky a termíny používané v dokumentu

HPP: Hrubá podlažní plocha. Definice dle Pražských stavebních předpisů¹⁴.

ČPP: Čistá podlahová plocha bytu bude vypočítána jako součet čistých podlahových ploch místností dle Metodiky prostorového určení interiéru a exteriéru budov (dále Metodika)¹⁵.

PP: Podlahová plocha ve smyslu Zákona o DPH¹⁶.

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

NP: Nadzemní podlaží.

PBŘ: Požárně bezpečnostní řešení.

UT+CH: Ústřední vytápění a chlazení. / TUV: Zařízení pro přípravu teplé užitkové vody. / VZT: Vzduchotechnika. / ZTI: Zdravotně technické instalace / NN: Nízké napětí.

DPH: Daň z přidané hodnoty. Definice dle zákona¹⁶.

Inspirační zdroje

- Description du logement de Citydev.Brussels a destination du promoteur et des concepteurs, mise a jour janvier 2016, citidev.brussels
- Dispositions techniques et fonctionnelles, Slrb-bghm.brussels
- Merkblatt für Bauherren von gefördertem Mietwohnraum, Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W), Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)
- The Glasgow standard, A design schedule for affordable housing in Glasgow, Housing and Regeneration Services
- Osnova modelů bydlení vč. základního prostorového a technického standardu pro potřeby koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025 - souhrnná výzkumná zpráva, 24.10.2015 (prof. Ing. arch. Michal Kohout, doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D., Ing. arch. Veronika Peňázová, objednatel: Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky)
- KOHOUT, Michal, David TICHÝ, Analýzy typologických a stavebně technických standardů pro potřeby zákona o sociálním bydlení. Praha, MPSV FA ČVUT, 2014
- Create Excellent Buildings, A Guide for Clients, Commission for Architecture and the Built Environment (CABE), UK Government
- SBToolCZ pro bytové domy, České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební jako součást Národní platformy SBToolCZ, Thákurova 7, 166 29 Praha 6
- ČSN 73 4301 - Obytné budovy
- ČSN 73 4305 - Zařiditelnost bytů

¹⁴ 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)

¹⁵ 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.

¹⁶ Zákon č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

ZPRACOVATELÉ:

Ing. arch. Lukáš Houser/ houser@ipr.praha.eu

Ing. arch. Michaela Kloudová / michaela.kloudova@pdspraha.eu

VE SPOLUPRÁCI S:

prof. Ing. arch. Michal Kohout / michal.kohout@fa.cvut.cz

doc. Ing. arch. David Tichý, Ph. D. / david.tichy@fa.cvut.cz

Petr Urbánek / petr.urbanek@pdspraha.eu

Ing. Rastislav Tomaščík, MBA / rastislav.tomascik@pdspraha.eu

KONZULTOVÁNO S:

Ing. arch. Ondřej Bouška / ondrej.bouska@pdspraha.eu

Ing. arch. Štěpán Kubíček / stepan.kubicek@pdspraha.eu

Ing. Jan Michálek, MBA / jan.michalek@pdspraha.eu

Mgr. Martina Váchová, Msc. / vachova@ipr.praha.eu

Ing. arch. Dominik Landkammer / landkammer@ipr.praha.eu

GRAFICKÁ ÚPRAVA:

BcA. Barbora Listíková

první vydání / 19 stran

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Pražská developerská společnost, p. o.

2021-04

Elektronická verze dokumentu je dostupná na:

www.iprpraha.cz/ssp/zadaniinvestora

www.pdspraha.eu/

SMĚRNICE PRO VYTVOŘENÍ
ZADÁNÍ INVESTORA
PRO MĚSTSKOU BYTOVOU
VÝSTAVBU HL. M. PRAHY

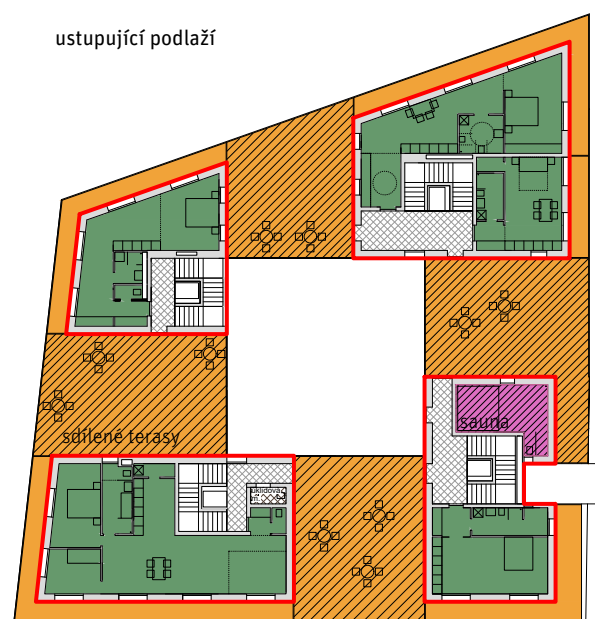
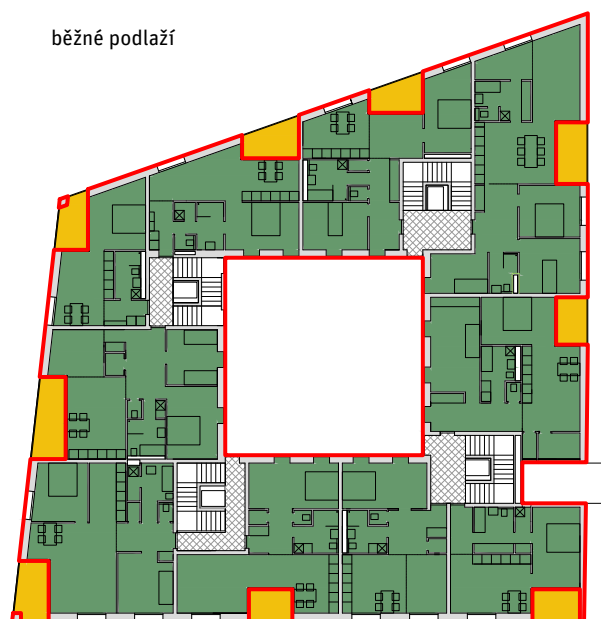
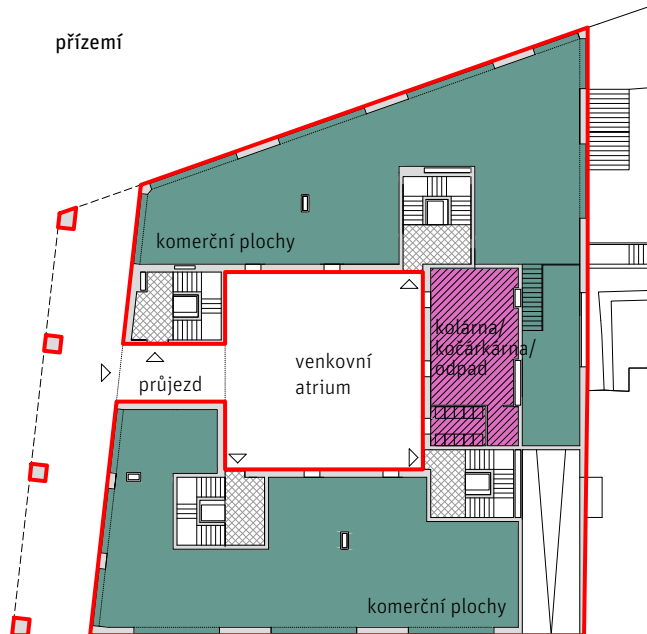
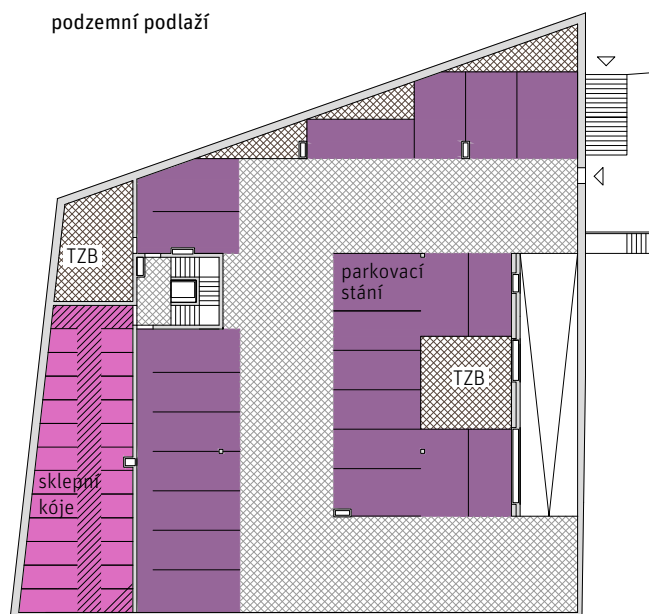
04/2021
verze 4.5

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vyšehradská 57, 128 00, Praha 2

Pražská developerská společnost, p. o.
Malé náměstí 5/9, 110 00 Praha 1

PŘEDSÍŇ/ CHODBA	DENNÍ OBYTNÁ MÍSTNOST		KUCHYŇĚ		1. LOŽNICE		2. LOŽNICE		3. LOŽNICE		KOUPELNA (+WC)		2. KOUPELNA		WC		KOMORA		VENKOVNÍ PROSTOR BYTU	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
M																				
1+kk	2,6	3,7	16	21,6	-	-	-	-	-	-	2,6	4,6	-	-	-	-	-	-	1,4	-
2+kk	4,4	5,8	18	23,4	12	14,4	-	-	-	-	3,2	4,9	-	-	1,0	1,4	-	-	1,4	-
3+kk	5,5	7,5	21	26,3	12	14,4	8	14,4	-	-	4,0	5,4	-	-	1,0	1,4	-	-	1,4	-
4+kk	6,3	8,7	24	28,8	12	14,4	8	14,4	8	14,4	4,3	5,6	4,0	5,0	1,0	1,4	-	-	1,4	-
B																				
1+kk	4,1	5,2	24	30	-	-	-	-	-	-	5,6	6,8	-	-	-	-	-	-	4,5	-
2+kk	6,9	8,7	24	30	17	20,4	-	-	-	-	5,6	6,8	-	-	3,9	4,6	3,0	5,0	4,5	-
3+kk	7,8	10,5	25	31,3	17	20,4	10	18	-	-	6,3	7,7	-	-	3,9	4,6	3,0	5,0	4,5	-
4+kk	8,3	11,7	26	32,5	17	20,4	10	18	10	18	6,3	7,7	-	-	3,9	4,6	3,0	5,0	4,5	-
S																				
1+kk	3,5	4,9	20	27	-	-	-	-	-	-	4,0	5,0	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	2,2	-
1+1	4,6	6,9	20	27	-	-	-	-	-	-	4,0	5,0	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	2,2	-
2+kk	5,4	7,1	22	28,6	14,4	17,3	-	-	-	-	4,3	5,6	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	2,2	-
2+1	6,7	9,2	22	28,6	14,4	17,3	-	-	-	-	4,3	5,6	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	2,2	-
3+kk	6,6	8,8	24	28,8	14,4	17,3	10	14,4	-	-	4,3	5,8	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	3,0	-
3+1	8,0	11,2	24	30	14,4	17,3	10	14,4	-	-	4,3	5,8	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	3,0	-
4+kk	8,0	10,8	28	33,6	14,4	17,3	10	14,4	10	14,4	4,3	6,0	4,0	5,0	1,1	1,4	1,5	3,0	3,0	-
4+1	9,6	13,0	28	33,6	14,4	17,3	10	14,4	10	14,4	4,3	6,0	4,0	5,0	1,1	1,4	1,5	3,0	3,0	-

MÍSTNOST	ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚT	MJ	ROZMĚRY	POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ			
				1	2	3	4
předsíň/ chodba	šatní skříň	modul	š500 x h600	2	2	3	3
kuchyň	lednice	ks	š600 x h600	max v800	max v1260	max v1660	max v1860
	myčka	ks					
	varný panel	ks		2-plotýnka	4-plotýnka	4-plotýnka	4-plotýnka
	trouba	ks		minitrouba	vestavěná	vestavěná	vestavěná
	mikrovlnná trouba	ks			vestavěná	vestavěná	vestavěná
denní obytná místnost	míst k sezení	osoby		2	3	4	5
	pracovní stůl	ks	š600 x d1200	1	1	1	1
	postel 2-lůžková	ks	š1600 x d2100	1			
	šatní skříň	modul	š500 x h600	3			
	jídelní stůl - plocha stolování	osoby	š600 x h400	2	4	4	6
1. ložnice	postel 2-lůžková	ks	š1600 x d2100		1	1	1
	šatní skříň	modul	š500 x h600		4	6	6
	pracovní stůl	ks	š600 x d1200		1	1	1
2. ložnice	postel 1-lůžková	ks	š900 x d2100			2	2
	šatní skříň	modul	š500 x h600			4	4
	pracovní stůl	ks	š600 x d1200			2	2
3. ložnice	postel 1-lůžková	ks	š900 x d2100				1
	šatní skříň	modul	š500 x h600				2
	pracovní stůl	ks	š600 x d1200				1
koupelna	umyvadlo	ks		1	1	1	1
	WC mísa závěsná	ks		1	1		
	sprcha	ks	š900 x h900	1	1		
	vana	ks	š700 x d1700			1	1
	místo pro pračku	ks		š400 x h600	š400 x h600	š600 x h600	š600 x h600
WC	WC mísa závěsná	ks				1	1
	umyvadlo	ks				1	1



Zdroj podkladového obrázku: KOPEČ Marek, V Botanice - objemová ověřovací studie prozemků pro bytovou výstavbu hl. m. Prahy (IPR Praha, 06/2020)

HPP | HRUBÉ PODLAŽNÍ PLOCHY

hrubé podlažní plochy

PPP-0 | NEPRONAJÍMATELNÉ PLOCHY

- plochy konstrukcí
- plochy technického zázemí
- plochy domovních komunikací
- ostatní plochy

PPP-1 | PRONAJÍMATELNÉ PLOCHY

VÝLUČNĚ UŽÍVANÉ

- plochy bytových jednotek
- plochy komerčních jednotek
- plochy ostatní - výlučně užívané jednotlivými nájemníky bytových jednotek (např. sklepni kóje a další)

SPOLEČNĚ UŽÍVANÉ

- plochy ostatní - společně užívané všemi nájemníky bytových jednotek (např. kočárkárna, kolárna a další)

PPP-2 | OSTATNÍ PRONAJÍMATELNÉ PLOCHY (MIMO HPP)

VÝLUČNĚ UŽÍVANÉ

- plochy lodžií, balkonů - plochy zastřešené, neuzavřené konstrukcí
- plochy teras, balkonů - plochy nezastřešené, neuzavřené konstrukcí
- terasy na terénu, ohraničené plochy
- plochy parkovacích stání

SPOLEČNĚ UŽÍVANÉ

- plochy teras, balkonů - společně užívané všemi nájemníky bytových jednotek

Výpočet PPP

PLOCHY	VÝMĚRA	KOEFICIENT PRO VÝPOČET PPP	ZAPOČÍTATELNÁ PLOCHA
PPP-0 NEPRONAJÍMATELNÉ PLOCHY	XX m ²		
Plochy konstrukcí	xx m ²	0,0	0 m ²
Plochy technického zařízení	xx m ²	0,0	0 m ²
Plochy domovních komunikací	xx m ²	0,0	0 m ²
Ostatní plochy	xx m ²	0,0	0 m ²
PPP-1 PRONAJÍMATELNÉ PLOCHY			
Plochy bytových jednotek	xx m ²	1,0	xx m ²
Plochy komerčních jednotek	xx m ²	1,0	xx m ²
Plochy ostatní (společné prostory, sklepní kóje, ad.)	xx m ²	1,0	xx m ²
PPP-2 OSTATNÍ PRONAJÍMATELNÉ PLOCHY			
Plochy lodžií, balkonů - plochy zastřešené, neuzavřené konstrukcí	xx m ²	0,25	yy m ²
Plochy lodžií, balkonů - plochy nezastřešené, neuzavřené konstrukcí	xx m ²	0,25	yy m ²
Terasy na terénu, ohraničené plochy	xx m ²	0,25	yy m ²
Plochy parkovacích stání	xx m ²	0,25	yy m ²
PPP CELKEM			XY m ²

