

# Bydlení pro každého – modulární domy pro Město Pečky

## ZADÁNÍ A STAVEBNÍ PROGRAM



 **Člověk  
v tísni**

 **ON  
plan** | Umění  
plánovat.  
Společně.



# Bydlení pro každého – modulární domy pro Město Pečky

ZADÁNÍ A STAVEBNÍ PROGRAM



# 1 Předmět výběrového řízení

## 1.1 Projekt a realizace objektu/objektů pro bydlení

Předmětem výběrového řízení je zpracování projektu, zajištění povolení stavby a realizace kvalitního architektonického řešení vzorového modulárního ubytování pro osoby v bytové nouzi. **Zařízení má nejprve nabídnout bydlení lidem, kteří byli nuceni opustit svoje domovy na Ukrajině. Dlouhodobě má fungovat jako sociální bydlení pro 20–24 osob v 6 bytových jednotkách.**

Součástí předmětu výběrového řízení je i napojení objektu/ů pro bydlení na technickou infrastrukturu. Podrobnosti stavebního programu objektu/objektů pro bydlení a jejich napojení na technickou infrastrukturu jsou uvedeny v kapitole 4.

## 1.2 Studie, jako součást předběžných nabídek účastníků řízení

V rámci předběžných nabídek budou účastníci řízení předkládat jednoduchou urbanisticko-architektonickou studii, ve které bude doloženo řešení vlastního objektu/objektů pro bydlení, ale i jejich **zasazení do širšího kontextu a řešení nezastavěných částí řešeného území**. Zadavatel má zájem prověřit v této studii i **umístění objektu pro občanskou vybavenost**.

Realizace veřejných, poloveřejných, případně i soukromých prostranství a infrastruktury (parkovací stání, městský rozhlas, veřejné osvětlení a dobudování komunikace) a objektu občanské vybavenosti však není součástí předmětu plnění veřejné zakázky (nebude tedy předem navazujících projektových prací a nebude realizována spolu s objektem pro bydlení). Záměrem zadavatele je realizace veřejných, poloveřejných, případně i soukromých prostranství dle předložené studie vlastními silami. Návrh objektu pro občanskou vybavenost obsažený ve studii bude sloužit zadavateli jako doporučení, jak tuto stavbu na pozemku umístit a jak ji řešit. Stavba objektu/ů pro ubytování tak musí být realizovatelná i bez provedení objektu pro občanskou vybavenost.



## 2 Základní požadavky na řešení

Zadavatel hledá řešení vzorového modulárního ubytování, které naplní tyto základní požadavky:

### a/ Kvalitní a udržitelná modulární architektura

**Cílem je najít je kvalitní architektonické řešení s využitím modulárního systému.** Požadavek na vybudování stavby jako modulární stanovil zadavatel především s ohledem na nutnost co nejdřívejšího dokončení stavby. Zadavatel však připouští také nabídky s jinou stavební technologií, které současně splní všechny ostatní požadavky kladené na předmět plnění veřejné zakázky.

Účelem není vybudování provizorního ubytování s krátkou životností, ale nalezení **řešení, které bude dlouhodobě udržitelné jako ubytování sociálně znevýhodněných obyvatel.**

Hledáno je řešení s důrazem na kvalitu detailu exteriérů i interiérů stavby, která musí nabídnou obyvatelům bytů důstojné a pohodlné bydlení.

### b/ Optimální zasazení objektů do území

Objekt, či objekty pro bydlení i občanskou vybavenost musí být **vhodně integrovány do navazujícího zastavěného území konkrétní lokality v Pečkách a respektovat i zastavitelnost navazujících území.**

### c/ Rychlá výstavba s možností trvalého užívání stavby

I přes důraz na kvalitu řešení je zásadním požadavkem zadavatele rychlá realizace ubytovacích kapacit s cílem co nejdříve zajistit důstojné ubytování pro ukrajinské uprchlíky. Pro urychlení schvalovacího procesu stavby předpokládá zadavatel **využití Zákona č. 197/2022 Sb.** o zvláštních postupech v oblasti územního plánování a stavebního řádu v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaných invazí vojsk Ruské federace (dále jen Lex Ukrajina). Stavby budou tedy ve zrychleném režimu povolovány jako dočasné, avšak **stavba a její umístění musí splňovat všechny zákonné a normové požadavky tak, aby bylo možné následně získat potřebná povolení pro její trvalé užívání** (dle §126 zákona 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a to bez zásadních stavebních úprav, či přemístování objektů.

### d/ Optimální investiční a minimální provozní náklady

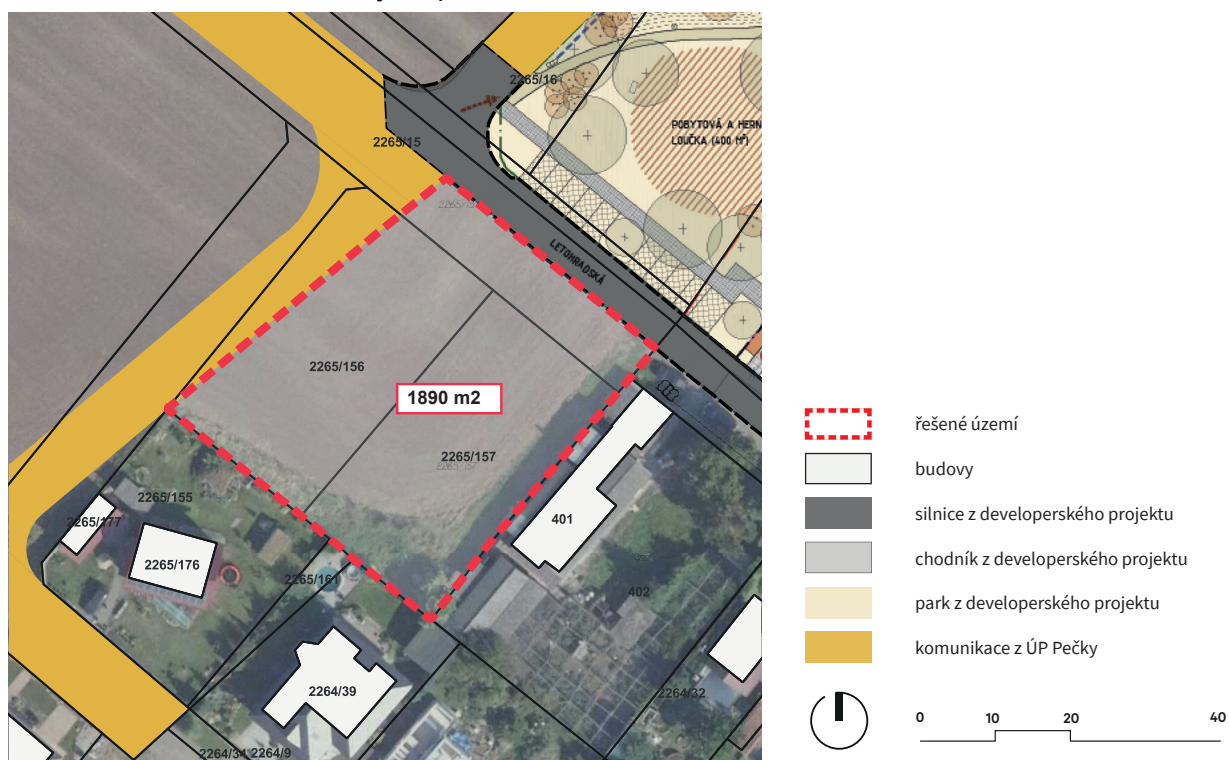
Zásadním požadavkem je i minimalizace investičních nákladů stavby, avšak při zachování maximální kvality a splnění zákonných požadavků na energetickou náročnost objektu.

# 3 Řešené území

## 3.1 Řešené území

Řešeným územím jsou pozemky č. 2265/156 a 2265/157 o celkové rozloze 1 760 m<sup>2</sup> a část pozemku 2265/155 v k. ú. Pečky (viz příloha 1 zadání). Pozemky jsou v majetku města Pečky. Z důvodu zjednodušení vypořádání souhlasu majitelů sousedních pozemků se stavbou zadavatel preferuje umístění objektu/objektů pro bydlení na pozemek 2265/156 k.ú. Pečky.

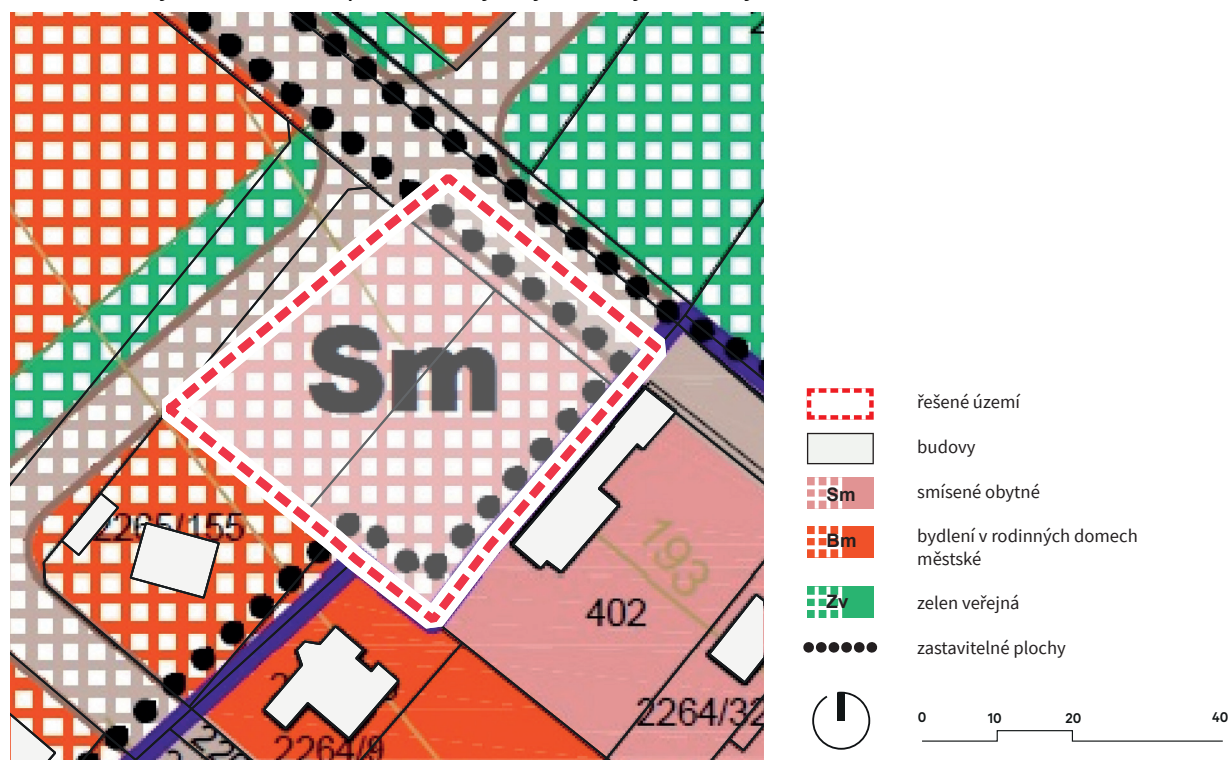
**Obrázek 1** Řešené území, zdroj: ONplan



Dle územního plánu jsou pozemky č. 2265/156 a 2265/157 zastavitelné a jsou součástí funkční plochy Sm – smíšené obytné. Tyto pozemky jsou využitelné především pro bydlení v rodinných domech s maximální podlažností 2 NP s podkrovím. Maximální zastavitelnost pozemků je 30%. Přípustné zde jsou i stavby pro občanskou vybavenost.

Využití pozemku 2265/155 je v územním plánu definováno v režimu PV - veřejné prostranství. V rámci developerského projektu na pozemcích přes ulici Letohradská bude na části tohoto pozemku realizováno prodloužení komunikace Letohradská, jehož součástí je i chodník (viz příloha č. 6 Zadání).

**Obrázek 2** Výřez Územního plánu Pečky s vyznačeným řešeným územím



## 3.2 Navazující území

Řešené území navazuje ze severo-západu na stávající lokalitu bydlení v rodinných domech. Přímo sousedí s pozemkem, který má pronajat myslivecký klub – místo je označováno jako *Myslivna*. Přímo na hranici pozemku jsou realizovány objekty, které nejsou určeny k bydlení (kůlny, voliéra pro chov bažantů atp.). Na tomto pozemku se občasné konají menší akce komunitního rázu.

Ze severo-západu (přes komunikaci Letohradská) navazuje rozvojová lokalita pro bydlení v rodinných a bytových domech s menším, veřejně přístupným parčíkem. V tomto roce byla zahájena realizace záměru. Výběr projektové dokumentace je přílohou č. 6 Zadání.

Ze severo-východu navazují dle územního plánu na řešené území další rozvojové plochy pro bydlení, jejich zastavění však není prozatím připravováno. Dle územního plánu je severo-východní roh řešeného území určen pro výstavbu komunikace (viz příloha č. 5 Zadání)

**Obrázek 3** Širší vztahy, zdroj: ONplan



## 4 Objekt/y pro ubytování

### 4.1 Počet a velikost bytových jednotek

Pro zamezení negativních sociálních jevů je důležité limitovat počet bytových jednotek maximálně na 6. Zadavatel připouští návrh/realizaci jednoho objektu o 6 bytových jednotkách i více objektů, v kterých bude umístěno celkem 6 bytových jednotek.

Řešení se bude skládat z bytových jednotek různých velikostí tak, aby umožnil ve standardním režimu ubytování celkem 24 osob. S ohledem na účel zařízení je možné pracovat při spodní hranici normy podlahové plochy na osobu.

**Tabulka 1** Skladba bytových jednotek, zdroj: ONplan

Typ domácnosti	Charakteristické složení obyvatel domácnosti	Počet bytových jednotek
tříčlenná domácnost	rodič, dvě děti	2
čtyřčlenná domácnost	rodič, tři děti; případně rodič, dvě děti a další dospělý	2
pětičlenná domácnost	rodič, další dospělý, tři děti	2



## 4.2 Základní požadavky na uspořádání a vybavení

Dále jsou uvedeny základní požadavky na uspořádání a vybavení jednotlivých bytových jednotek, i základní požadavky na společné vybavení pro všechny bytové jednotky, resp. obyvatele zařízení.

**Tabulka 2** Základní požadavky na uspořádání a vybavení bytových jednotek, zdroj: ONplan

Místnost	Popis místnosti	základní vybavení, které bude součástí realizace
obytné jednotky		
kuchyň/kuchyňský kout a jídelna	Každá bytová jednotka bude vybavena jednoduchou kuchyňskou linkou s elektrickým vařičem, lednicí a dřezem. Součástí místnosti bude jídelní kout velikostně uzpůsobený počtem obyvatel. Tento prostor může být zároveň vstupním prostorem.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jednoduchá kuchyňská linka s vařičem a dřezem</li> <li>- příprava pro lednici (prostor pro její umístění a zásuvka)</li> </ul>
WC a koupelna	Každá jednotka bude vybavena samostatným sociálním zařízením, které bude obsahovat WC, umyvadlo, sprchový kout a přípravu pro pračku.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- WC</li> <li>- umyvadlo</li> <li>- sprchový kout</li> <li>- příprava pro pračku</li> </ul>
ložnice	Prostor s lůžky bude oddělen od části s kuchyňskou linkou. Jedna ložnice/pokoj bude mít 2, maximálně 3 lůžka.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- úložné prostory odpovídající počtu obyvatel jednotky (mohou být i v jiných z místnostech)</li> </ul>
okolí objektu/objektů		
polosoukromý veřejný prostor	Polosoukromý prostor v přímé návaznosti na ubytovací objekt a navazující veřejná prostranství, pro sociální interakci ubytovaných s jejich návštěvníky a sousedy.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mobiliář pro posezení</li> </ul>

Součástí realizace budou veškeré vnitřní rozvody, instalace zařízení na vytápění objektů a ohřev teplé vody a osvětlení.

Provedení interiérů – povrchů, podlahových krytin a základního vybavení (viz tabulka 2, 3. sloupec) bude navržen a realizován s ohledem na požadavek vytvořit důstojné a pohodlné ubytování. S ohledem na požadavek dlouhodobé udržitelnosti a předpoklad, že se budou obyvatelé bytů relativně často střídat, musí být interiéry řešeny tak, aby byly trvanlivé a dobře udržovatelné.

## 4.3 Dopravní napojení objektu pro bydlení a řešení dopravy v klidu

Dopravně bude řešené území, resp. objekt/y pro ubytování a objekt pro občanskou vybavenost napojeny na obslužnou komunikaci, která bude realizována v rámci záměru na sousedních pozemcích do roku 2024. V rámci povolení a užívání stavby v režimu stavby dočasné dle Lex Ukrajina, bude objekt/objekty do doby realizace výše zmíněné komunikace napojeny na stávající nezpevněnou komunikaci na hraně pozemku.

Zadavatel předpokládá využití Lex Ukrajina i v případě řešení dopravy v klidu. V první fázi – povolení dočasné stavby nebude nutné vybudovat normový počet parkovacích stání. Parkování však bude nutné realizovat následně, v rámci povolení trvalého užívání stavby. V projektu je tak nutné počítat s prostorem pro potřebný počet parkovacích stání.

Realizace a projektová příprava dopravního napojení a parkování tak není předmětem navazujících projekčních prací a realizace.

## 4.4 Napojení objektu pro bydlení na technickou infrastrukturu

Zadavatel předpokládá, minimálně ve fázi dočasné stavby vytápění objektu/ů elektřinou.

Součástí projektu a realizace bude příprava na umístění fotovoltaických panelů na střeše objektu/ů.

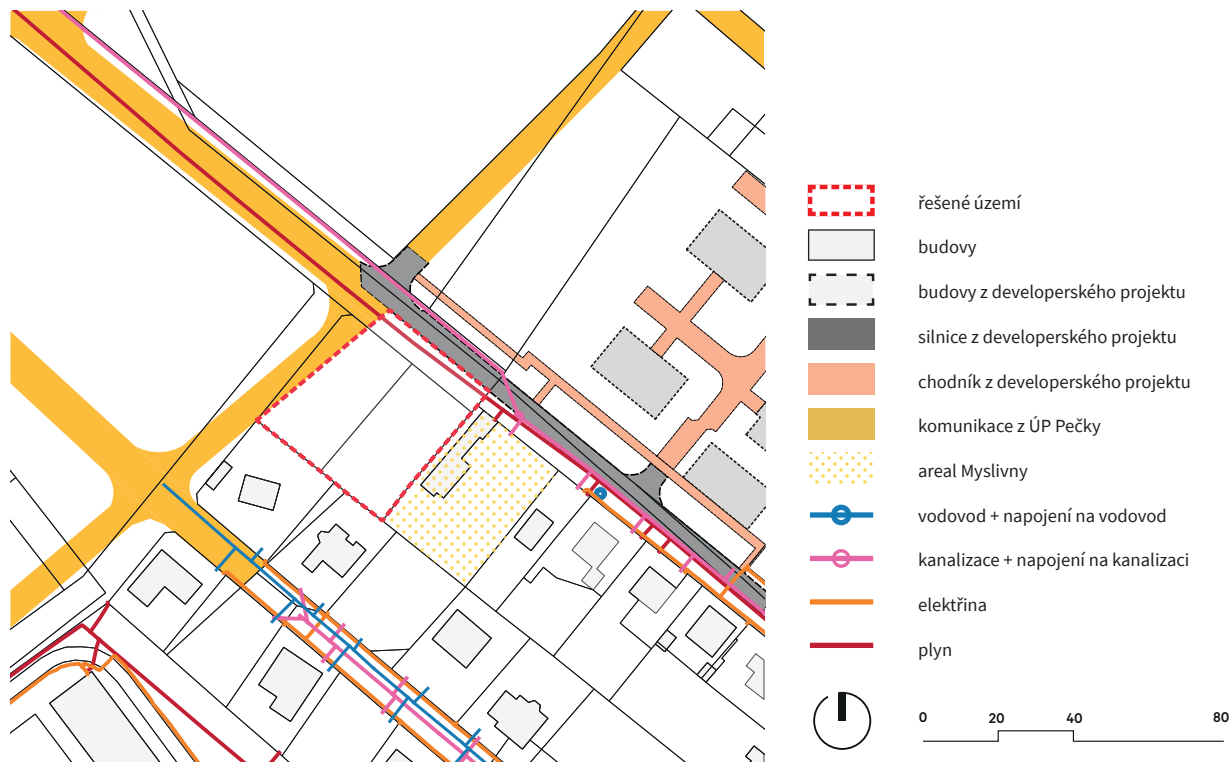
Součástí projektu a realizace bude řešení napojení objektů a napojení na vodovodní řad, kanalizaci a elektřinu.

### **Základní informace o připojovacích bodech:**

- Připojení na vodovodní řad bude provedeno v místě vedle *Myslivny*.
- Připojení na kanalizaci bude provedeno pravděpodobně gravitačně do poslední šachty u *Myslivny*.
- Připojení na elektro bude provedeno rovněž v místě *Myslivny*.

Sítě technické infrastruktury a připojovací body jsou přílohou č. 4 Zadání.

**Obrázek 4** Schéma dopravní a technické infrastruktury





## 5 Objekt občanské vybavenosti

Jak je uvedeno v kapitole 1.2, zadavatel požaduje v rámci jednoduché studie, která bude součástí předběžné nabídky, prověřit vedle objektu/ů pro ubytování i umístění objektu pro občanskou vybavenost o celkovém rozsahu podlažních ploch 200 – 300 m<sup>2</sup> a podlažnosti max. 2 NP + podkroví, nebo ustoupené podlaží. Objekt by měl sloužit stávajícím i obyvatelům širšího území i novým obyvatelům. Zadavatel předpokládá umístění malé prodejny s kavárnou, fitcentra a komunitní místnosti.

Tento objekt by měl splňovat všechny základní požadavky na řešení uvedené v kapitole 2. a vhodně doplnit objekt/objekty pro bydlení.

## 6 Veřejná prostranství

Jak je uvedeno v kapitole 1.2, zadavatel požaduje v rámci jednoduché studie i řešení nezastavěných částí řešeného území.

Navržen bude vhodný mix veřejných, poloveřejných a polosoukromých prostor, který podpoří vznik kvalitního sousedství, integraci ubytovaných a zároveň bude ctít soukromí ubytovaných i jejich sousedů. Součástí řešení bude i nástupní prostor objektu občanské vybavenosti a polosoukromý prostor ubytovacího zařízení (viz tabulka 2).

Ve studii bude navrženo dopravní napojení objektu/ů pro ubytování a objektu občanské vybavenosti a plochy pro parkování. Řešení bude základní cestní systém, tedy napojení objektů a řešeného území na komunikaci Letohradská, resp, podél ní navržený chodník tak, jak jsou navrženy (a budou realizovány) v rámci developerského projektu na pozemcích přes ulici Letohradskou. Cestní systém musí umožnit prostupnost řešeným územím (případně po okraji řešeného území) do navazujícího zastavitelného území.

Navrženy budou základní principy řešení modro-zelené infrastruktury, včetně nakládání s dešťovými vodami a základní principy vybavení území mobiliářem.

# 7 Fotodokumentace stávajícího stavu území



**Obrázek 4** Řešené území, zdroj: ONplan



**Obrázek 4** Řešené území, zdroj: ONplan





**Obrázek 4** Řešené území, zdroj: ONplan



**Obrázek 4** Řešené území, zdroj: ONplan







**Obrázek 4** Řešené území, zdroj: ONplan







**Přílohou zadání jsou mapové a další podklady pro zpracování studie:**

1. Vymezení řešeného území
2. Katastrální mapa
3. Ortofotomapa
4. Technická mapa
5. Územní plán
6. Developerský projekt na vedlejším pozemku
7. Fotodokumentace





 **Člověk  
v tísní**

 **ON  
plan** | Umění  
plánovat.  
Společně.