

**CENTRAL GROUP a.s.**  
**ve spolupráci s Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy**  
**v y h l a š u j e**

**VYZVANOU NEANONYMNÍ ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽ**  
**„Rezidence PARK KAVČÍ HORY“**

a vydává k tomu tyto **UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY ZADÁNÍ**

V Praze dne 3. 7. 2014

---

## **Pojetí soutěže a vyzvání účastníci**

Tato vyzvaná architektonická soutěž není veřejnou zakázkou ani veřejnou soutěží, ale jedná se o investiční záměr soukromého investora. Cílem je hledání silné idey architektury a funkčního řešení, která osloví soutěžní porotu složenou ze zástupců vyhlašovatele, IPR a přizvaných odborníků. Vybrané návrhy by pak měly být akceptovatelné i pro Městskou část Praha 4 a další schvalovací instituce. Dopisem starosty ze dne 4. 3. 2014 Městská část Praha 4 uvítala a podpořila záměr na zpracování nového architektonického návrhu zástavby dotvářející tak významnou lokalitu, jakou je Pankrácká pláň, a to s očekáváním toho, že vítězný projekt bude přínosem pro architekturu Prahy.

Tato architektonická soutěž navazuje na ověřovací studie a analýzy investora a na ideové koncepční návrhy některých vyzvaných architektonických ateliérů z období léto - podzim 2013. Na základě vyhodnocení návrhů, provedené analýzy možností využitelnosti území a podle požadavků IPR, stanovuje vyhlašovatel pro tuto architektonickou soutěž Soutěžní podmínky a Upřesňující podmínky zadání.

## **Lokalita a stávající stav**

CENTRAL GROUP je vlastníkem pozemků o velikosti cca 30.000 m<sup>2</sup> v lokalitě Kavčí hory v Praze 4. Tyto pozemky se nachází mezi areálem České televize a budovou City Tower (bývalý ČS rozhlas) při ulici Pujmanové. Na jižní straně území sousedí s velkým veřejným parkem, na severní straně pak s novou administrativní budovou. Pozemky jsou ve stávajícím územním plánu vedeny jako SV (plocha 23.278 m<sup>2</sup>) a ZVO (plocha 5.967 m<sup>2</sup>). Na pozemcích je vydáno pravomocné územní rozhodnutí pro všechny stavby a pravomocné stavební povolení pro část staveb podle staršího návrhu ateliéru Ing. arch. Aulíka.

Původní návrh Ing. arch. Aulíka předpokládá výstavbu 334 větších bytů v části SV a výstavbu hotelového domu v části ZVO s 89 jednotkami. Tento návrh vznikl na základě zadání původního vlastníka (společnost Hochtief), od kterého CENTRAL GROUP pozemky odkoupil v roce 2012. Podle zadání původního vlastníka vznikl koncept pěti nižších dlouhých domů, který umožňoval návrh menšího počtu bytů na jednotlivé domovní vchody, tedy princip „sousedského bydlení“. Na druhou stranu tento koncept zástavby velmi omezoval

rozsah zeleně v lokalitě a neumožňoval využít jedinečných výhledů, které tato lokalita nabízí. Proto se CENTRAL GROUP rozhodl po projednání s MČ Praha 4 a ve spolupráci s IPR hledat nový koncept řešení této lokality.

## Hlavní zadání architektonického řešení

Záměrem vyhlašovatele a IPR je na předmětném území vytvořit ve dvou etapách výškovou rezidenční zástavbu (s doplňkovou komerční funkcí) se zajímavě řešenou moderní architekturou. V první etapě by mělo vzniknout několik výškových rezidenčních budov a nízká budova se smíšenou funkcí (spojená s výškovými rezidenčními budovami nebo samostatně pojatá) podél ulice Pujmanové. Ve druhé etapě by pak mělo vzniknout dalších několik výškových rezidenčních staveb v navazující části pozemku.

IPR vnímá potřebu dotvoření panoramatu Pankrácké pláně výškovými budovami jako jednu z architektonických priorit metropole. Záměrem je, aby na předmětném území vzniklo více výškových budov se zajímavě řešenou moderní architekturou. Podle doporučení IPR by navrhované výškové stavby měly být rozmanité (minimálně pro každou ze dvou etap výstavby by měl být zvolen jiný architektonický koncept).

Základním zadáním pro hmoty a výšku staveb je, aby nová zástavba vhodně dotvářela panorama Pankrácké pláně (v dálkových pohledech je třeba uvažovat s plánovanou budoucí stavbou Epoque, tzv. „V“ od arch. Hubičky). Výškové stavby by neměly být mohutné, ale spíše subtilněji řešené (možná je kombinace různých tvarů jednotlivých staveb).

Výška navrhovaných budov záleží na autorech jednotlivých soutěžních návrhů. Navrhované stavby by však neměly tvořit výškovou dominantu Pankrácké pláně a převyšovat stávající stavby (nejvyšší je zde v současné době budova City Tower s výškou cca 109 m). Navrhované budovy mohou, ale nemusí být stejně vysoké. Jednotlivé stavby v lokalitě by měly bodově vyrůstat z parkové zeleně a měly by stát soliterně (tj. neměly by být spojovány v dolních nadzemních podlažích – kromě nízké stavby při ulici Pujmanové, kde je požadavkem v parteru navrhnout komerci).

Vyhlašovatel bude kromě architektury klást velký důraz na efektivitu a praktické řešení jednotlivých staveb a bytových jednotek, uživatelskou funkčnost celé lokality a také efektivitu budoucího provozu. Záměrem investora je v lokalitě mezi stavbami zřídit hodnotný park s vodními prvky a pobytovými plochami pro odpočinek a setkávání lidí, a to v návaznosti na sousedící velký veřejný park. Celý areál bude soukromý, ale park v lokalitě bude v denních hodinách volně přístupný pro veřejnost a v nočních hodinách jej bude bezpečnostní služba působící v lokalitě z důvodu bezpečnosti uzavírat. Uzavření areálu se předpokládá formou klasického oplocení, autoři soutěžních návrhů však mohou v případě svého zájmu navrhnout i jiné řešení veřejného a soukromého území.

Lokalita je svojí polohou v širším centru Prahy s krásnými výhledy a sousedstvím s velkým veřejným parkem unikátní. Má výbornou dopravní obslužnost a je v blízkosti obchodního centra Arkády Pankrác a dalších provozoven obchodů a služeb. S ohledem k rozsahu lokality a množství bytových jednotek je záměrem investora pojmout tento projekt jako vysoce nadstandardní, nikoliv však jako vysloveně luxusní. Tomuto zadání pak musí odpovídat přiměřená cena staveb a tomu odpovídající architektonické pojetí, použité materiály, technologie, struktura a velikosti navrhovaných bytů.

Soutěžní návrhy musí respektovat podmínky vyplývající z nových Pražských stavebních předpisů (kromě požadavku na počet parkovacích stání), které nahrazují OTP. Jsou k dispozici na [www.uppraha.cz/clanek/92/obecne-technicke-pozadavky-na-vystavbu](http://www.uppraha.cz/clanek/92/obecne-technicke-pozadavky-na-vystavbu). Požadavky na počet parkovacích stání jsou uvedeny podrobně v Soutěžních podmínkách. Návrh musí odpovídat platné legislativě (včetně požadavku na denní osvětlení a řešení hluku).

## **Etapizace rozvoje území**

Rozvoj území bude probíhat ve dvou etapách. Obě etapy musí být řešeny zcela samostatně, odděleně a se samostatnými vjezdy, protože budou schvalovány, realizovány a kolaudovány samostatně.

V 1. etapě, směrem od ulice Pujmanové na části stávající plochy SV, by mělo vzniknout několik rezidenčních výškových budov a nízká budova se smíšenou funkcí s komercí v parteru při ulici Pujmanové. V této etapě je možné počítat s celkovou HPP cca 42.000 m<sup>2</sup>, kterou v této funkční ploše umožňuje stávající územní plán. Cílem investora je tuto kapacitu HPP v 1. etapě maximálně využít.

2. etapa zástavby by měla být situována na zbývajících částech pozemku s funkcí SV a na pozemku s funkcí ZVO. Schvalovací procesy výstavby v této etapě a její realizace budou probíhat až po schválení nového územního plánu. V této souvislosti se předpokládá, že v novém územním plánu již nebude pro toto území počítáno s funkcí ZVO. Dále se předpokládá, že nový územní plán na zbývajících částech pozemku s funkcí SV a na pozemku se stávající funkcí ZVO umožní výškovou rezidenční zástavbu vhodně dotvářející Pankráckou pláň. V této etapě by mělo vzniknout několik dalších výškových rezidenčních budov.

Budovy ve 2. etapě by měly vhodně architektonicky i funkčně navazovat na 1. etapu. Umístění budov vznikajících ve 2. etapě nemusí v architektonických návrzích respektovat rozdělení funkčních ploch na SV a ZVO, a to s ohledem na plánované nové pojetí tohoto území v novém územním plánu.

Na severozápadní straně území je s majitelem sousední nemovitosti smluvně zajištěn průstup na sever pro staveništní dopravu 2. etapy, jejíž výstavba by tak neměla nepřiměřeně zatěžovat rezidenty v 1. etapě.

## **Doprava a provoz v areálu, řešení komerce a služeb**

Vjezd do lokality je nutné řešit ze severovýchodního cípu pozemku, kde bude též umístěna recepce a bezpečnostní služba s obsluhou vjezdu do lokality. Příjezdovou komunikaci v areálu s oddělenými vjezdy do dostatečně dimenzovaných podzemních garáží 1. a 2. etapy výstavby je nutné řešit na severní straně lokality (podél stávající administrativní budovy). Hlavní pěší vstup do lokality je nutné řešit s ohledem na logické směřování chodců ke stanici metra Pankrác a k nákupnímu centru Arkády Pankrác z jihovýchodního cípu lokality, kde se nachází kruhový objezd. Další pěší vstupy do areálu mohou být na více místech.

Komerční prostory musí být v souladu s požadavky Městské části Praha 4 řešeny v parteru nízké stavby se smíšenou funkcí podél ulice Pujmanové, aby byly snadno dostupné i pro obyvatele okolní zástavby a obecně pro veřejnost. Komerce by měla být orientována zejména směrem do ulice a počítá se s většími prosklenými plochami a možností výrazného označení směrem do ulice. V jiném místě než při ulici Pujmanové není umístění komerce vhodné.

S ohledem na široké možnosti nákupů, služeb a sportovního vyžití v okolí lokality, počítá investor řešit v rámci areálu pro její rezidenty výhradně nonstop recepci a bezpečnostní službu s obsluhou vjezdu do lokality na jejím severovýchodním cípu. Dále je v architektonickém návrhu možné počítat s prostorem (v nezbytně nutném rozsahu) pro zajištění objednaných servisních, údržbových a úklidových prací pro rezidenty lokality dle jejich objednávek, a to nejlépe v blízkosti prostorů recepce a bezpečnostní služby.

## **Struktura, řešení a standard bytů**

Maximum jednotek je nutné navrhovat s ohledem na řešení osvitů a hluku tak, aby v souladu s novými Pražskými staveními předpisy a požadavky hygieny měly charakter bytu (nikoliv nebytového prostoru – tzv. ateliéru). Nad rámec komerčních prostor v parteru při ulici Pujmanové v lokalitě nesmí být více než 10% ateliérů (zbývajících min. 90% musí tvořit byty). Ateliéry musí být řešeny pouze plošně malé a v dispozicích 1+kk a 2+kk.

S ohledem na dlouhodobé trendy v poptávce musí být v lokalitě následující struktura jednotek: nejvíce jednotek 2+kk, dále pak podle počtu jednotek 1+kk a 3+kk a dále pak 4+kk. Jen doplňkově, ve vybraných vyšších patrech s výhledem, je možné jednotlivě navrhnout byty 5+kk. Větší dispozice nejsou z obchodních důvodů žádoucí. Z daňových důvodů by byty neměly přesahovat 120 m<sup>2</sup> (výjimky jsou možné u cca 10 - 20 prémiových bytů v horních podlažích). V nižších podlažích musí být řešeny menší jednotky, větší byty musí být navrhovány zejména do vyšších podlaží s výhledem.

Počítá se s většími prosklenými výplněmi otvorů v hliníkových rámech s možností stínění a s klimatizací (zejména ve vyšších – prémiových podlažích). Minimálně 90% jednotek musí mít balkon, lodžii nebo terasu (případně zimní zahradu). S předzahrádkami se u výškových budov nepočítá. Přízemí by s ohledem na uživatelskou bezpečnost a komfort mělo být zvýšené.

Jednotky musí být efektivně a uživatelsky prakticky řešené. Obývací pokoj by měl být propojený s kuchyní / kuchyňským koutem (s případnou možností posuvného oddělení u větších bytů). Plocha obytných místností musí činit min. 12 m<sup>2</sup>, optimálně o něco více (zejména u hlavní ložnice). Obývací pokoj s kuchyňským koutem musí dohromady činit min. 20 m<sup>2</sup>, optimálně více.

Větší byty musí mít dvě koupelny. Naprostá většina bytů musí mít komoru / šatnu uvnitř bytu a každý byt (výjimečně kromě některých malých ateliérů nebo bytů 1+kk) musí mít další úložný prostor mimo byt. Parkovací možnosti by měly z důvodu jejich obecného nedostatku v rámci rezidenční výstavby přesahovat požadavky dle platných předpisů.

Navržené jednotky musí (kromě případných jednotlivých výjimek) velikostně odpovídat těmto požadavkům:

- 1+kk v rozmezí 25-40 m<sup>2</sup> (optimálně do 35 m<sup>2</sup>),
- 2+kk v rozmezí 45-70 m<sup>2</sup> (optimálně do 60 m<sup>2</sup>),
- 3+kk v rozmezí 65-90 m<sup>2</sup> (optimálně do 80 m<sup>2</sup>),
- 4+kk v rozmezí 90-120 m<sup>2</sup> (optimálně do 105 m<sup>2</sup>),
- 5+kk do 150 m<sup>2</sup> (cca 10 - 20 prémiových bytů v horních podlažích).

Mgr. Dušan Kunovský, LL.M.  
předseda představenstva  
CENTRAL GROUP a.s.