

Building Design Guidelines

Připravil/Prepared by: PASSERINVEST GROUP, a.s.

**Pro/For: Interní použití a externí partnery
Internal use & external partners**

Aktualizace/Update: 1. 6. 2021

O nás

Passerinvest Group (dále jen „PST“) je ryze česká investiční a developerská společnost, která byla založena Radimem Passerem již v roce 1991 a od té doby získala řadu zkušeností s výstavbou komerčních, rezidenčních a neziskových objektů.

Jako odpovědný urbanistický stavitel a investor je společnost od roku 1996 spojována převážně s Brumlovkou (dříve BB Centrum) v Praze 4, která je jedním z největších a nejúspěšnějších urbanistických projektů nejen v České republice, ale v celé Evropě z pohledu developmentů budovaných jediným investorem. Společnost Passerinvest Group zde doposud investovala téměř 16 miliard Kč, z nichž 1,6 miliardy Kč byly vloženy do neziskových projektů, které jsou využívány širokou veřejností (školy, veřejná zeleň, sportoviště a městská infrastruktura, bezpečnost, ekologie, křesťanská modlitebna a škola apod.).

Omezení práv

Obsah tohoto dokumentu (včetně příloh) je důvěrný a zůstává duševním vlastnictvím PST. Zpřístupnění, kopírování, distribuce, nebo užití obsahu, vyjma adresátů tohoto dokumentu, není povoleno a PST výslovně k takovému chování neuděluje souhlas.

About Company

Passerinvest Group (hereinafter referred to as “PST”) is a purely Czech development and investment company, which was founded by Radim Passer back in 1991 and ever since then it has acquired extensive experience in the construction of office and commercial buildings and residential projects.

Since 1996, the company, as a responsible urban developer, has primarily been connected with Brumlovka (formerly BB Centrum) in Prague 4. It is one of the most successful and extensive urban projects not only in the Czech Republic, but in all of Europe from the perspective of development projects built by a single investor. So far, Passerinvest Group has invested almost 16 billion crowns, 1.6 billion of which was invested into non-profit projects that are used by the general public (schools, public greenery, sports facilities and urban infrastructure, safety, ecology, a Christian chapel and school, etc.).

Limitation of rights

The contents of this document (including the annexes) are confidential and remain the intellectual property of PST. The disclosure, copying, distribution, or use of the content, except by the addressees of this document, is not permitted, and PST does not expressly consent to such behaviour.

Záruky

Tento dokument má pouze informativní charakter. Obsah tohoto dokumentu PST nezavazuje a PST nemá v úmyslu tímto dokumentem uzavřít smlouvu, přijmout nabídku, potvrdit uzavření smlouvy ani nezakládá předšmluvní odpovědnost jejího zpracovatele, ledaže je PST v tomto dokumentu uvedeno výslovně jinak. PST nenesé žádné záruky za případné škody nebo újmy způsobené rozhodnutím třetí strany na základě tohoto dokumentu.

Guarantees

This document is for informational purposes only. The content of this document does not bind PST, and PST does not intend to enter into a contract, accept an offer, confirm the conclusion of a contract, or create pre-contractual liability of its processor unless expressly stated otherwise in this document by PST. PST does not bear any guarantees for any damage or injury caused by the decision of any third party based on this document.

Obsah

O nás / About Company	2
Omezení práv / Limitation of rights.....	2
Záruky / Guarantees	3
Pokyny výstavby budov / Building Design Guidelines	5
Základní mise / Main Mission.....	5
Hlavní cíl / Main Target	6
Minimální požadavky / Minimal Requirements	6
Aplikace / Application	6
Médsko-perské zákony / Medo-Persian laws	7
Obecné strategie / General Strategies.....	15
Strategie A – Práce se světlem / Strategy A - Work with daylight	16
Strategie B – Práce s výhledy / Strategy B – Working with outlooks	16
Strategie C – Práce s fasádami / Strategy C – Work with facades.....	17
Strategie D – Práce se vstupy do objektů / Strategy D – Working with entrances to objects	17
Strategie E – Práce se záplavami / Strategy E – Flood Protection	17
Strategie F – Veřejný prostor přízemí / Strategy F – Ground floor public space	17
Strategie G – Schodiště / Strategie G – Staircase	17

Pokyny výstavby budov

Základní mise

Naším posláním zůstává i nadále usilovat o podnikání v souladu s Boží vůlí. Činnost developera vyžaduje trpělivost v dlouhodobé a systematické práci. Chceme v ní zodpovědně pokračovat a připravovat tak pro naše zákazníky kvalitní, uživatelsky příjemné kancelářské a obytné plochy, doplněné o ucelenou síť obchodů, restaurací a služeb. Neméně důležitou součástí naší práce zůstává i kreativní urbanistická a architektonická tvorba v oblastech našeho podnikání.

Passerinvest Group se těší z velmi dobrého jména, jež si vybudoval jak na domácí, tak mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejen kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i základní kameny firemní kultury, mezi něž patří i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k obchodním partnerům a zodpovědnost vůči společnosti, stejně jako k životnímu prostředí.

Na základě těchto klíčových hodnot vznikly následující pokyny k výstavbě budov rámuje strategii Passerinvest Group vytvářet celkově uživatelsky příjemné prostředí vč. designu budov a veřejných prostor aktivně podporujících duševní i fyzické zdraví jejich uživatelů.

Building Design Guidelines

Main Mission

Our mission remains to continue striving for business in harmony with God's will. The activity of a developer requires patience for long-term and systematic work. We want to continue responsibly and prepare high-quality, user-friendly office and residential areas for our customers, supplemented by a comprehensive network of shops, restaurants, and services. Creative urban planning and architectural creation in the areas of our business remain an equally important part of our work.

Passerinvest Group enjoys an excellent reputation, which it has built up domestically and internationally. This is due not only to the quality of the implemented projects and the high level of services provided, but also to the cornerstones of the corporate culture, which include a sense of fair play, a friendly relationship with business partners, and responsibility towards society as well as the environment.

Based on these critical values, the following Building Design Guidelines were created, framing the strategy of the Passerinvest Group to create an overall pleasant environment, including the design of buildings and public spaces actively supporting the mental and physical health of their users.

Hlavní cíl

Hlavním cílem těchto pokynů výstavby je zafixování vyžadovaných a doporučených požadavků na výstavbu budov a veřejného prostoru pro PST, a to s hlavním cílem dosažení estetického a funkčního prostředí z pohledu uživatele s důrazem na podporu zdraví fyzického i duševního.

Minimální požadavky

Zákonné normy jsou PST vnímány jako tzv. minimální požadavky při plánování a výsadbě budov a veřejného prostoru. Naplňování legislativních norem apod. je PST striktně vyžadováno, přesto v oblastech, kde lze v ohledu na duševní a fyzické zdraví vytvářet prostředí lepší, než ukládá odpovídající norma či zákon, PST žádá o vytváření prostředí kvalitnějšího. Takové nadstandardy jsou vždy zvažovány s ohledem na skutečnou funkčnost a dopad daného zlepšení a jeho technicko-ekonomickou proveditelnost.

Aplikace

Pokyny výstavby budov se vztahují na veškeré komerční, průmyslové a maloobchodní budovy připravované a realizované investorem PST.

Main Target

The main goal of these construction guidelines is to fix the mandatory and recommended requirements for the construction of buildings and public spaces for PST, with the primary purpose of achieving an aesthetic and functional environment from the user's point of view, with an emphasis on supporting physical and mental health

Minimal Requirements

PST perceives statutory standards as the minimum requirements for planning and constructing buildings and public spaces. Compliance with legal standards, etc., is strictly required by PST. Still, in areas where it is possible to create a better environment in terms of physical health, better than the corresponding national and market standards, PST requires the creation of a higher quality environment. Such higher standards are always considered from the real impact of the given improvement and its technical-economic feasibility

Application

The building construction guidelines apply to all commercial, industrial and retail buildings prepared and constructed by the investor PST.

Médsko-perské zákony

Médsko-perské zákony jsou dlouhodobým souborem požadavků investora, tedy PST, na základní parametry plánování a výstavby budov a jejich okolí. Jedná se o taxativní výčet standardů, většinou lepší, než je zákonný či tržní standard. Kterákoli třetí strana je vázána tyto pravidla dodržovat, případně navrhnout další zlepšení proti tržnímu standardu. V případě jakéhokoli nedodržení těchto interních norem je třetí strana povinna informovat PST předem s odůvodněním nedodržení těchto interních norem. PST si vyhrazuje právo nedodržení těchto interních norem v závažných případech přijmout.

Médsko-perské zákony jsou pravidelně kontrolovány za účelem jejich aktuálnosti proti zákonným či tržním standardům.

Medo-Persian laws

The Medo-Persian Laws are a long-term set of PST's requirements, as the investor, on the basic parameters of the planning and construction of buildings and their surroundings. This exhaustive list of standards mostly requires better than the legal or market standards. All suppliers are bound to comply with these rules or to propose further improvements against the market standards. In the event of non-compliance with these internal standards, the third party is obliged to inform PST in advance to justify the non-compliance with these internal standards. PST reserves the right to accept non-compliance with these internal standards in severe cases.

The Medo-Persian Laws are regularly checked to make sure they are up-to-date with regard to legal or market standards.

MÉDSKO-PERSKÉ ZÁKONY - OBECNÉ STANDARDY BUDOV MEDSKO-PERSIAN LAWS - GENERAL BUILDING STANDARDS			
#	Položka / Item	Popis CZ	Description EN
1. Konstrukční systém / Construction system			
		rozpon sloupů 8,1 m	Column span 8.1 m
		hloubka kanceláří od oken max. 7,5 m (fasáda-jádro)	office depth from windows max. 7.5 m (facade - core)
		příčná šířka objektu max. 19 - 20 m (pětitrakt, kancelář 5,4 (6,0)m - chodba 1,8 m - doč. kancelář/jednací místnosti apod. 4,5(5) m - chodba 1,8 m -kancelář 5,4(6,0) m), 3 trakt max. 15,5 - 16 m (kancelář-chodba-kancelář)	transverse width of the building max 19 - 20 m (five-tract, office 5.4 (6.0) m - corridor 1.8 m - office/meetings/others 4.5 (5) m - corridor 1.8 m -office 5.4 (6.0) m, 3 tract max 15.5 - 16 m (office-corridor-office)
		plocha 1 patra min. 1 500 m ² , optimálně 2 000 m ²	area of 1 floor min. 1 500 m ² , optimally 2 000 m ²
2. Parkování / Parking			
		poměr parkovacích míst: 1 parkovací stání na cca 50 m ² nadzemní pronajmutelné plochy budovy	parking space ratio: 1 parking space per approx. 50 m ² of the above-ground leasable area of the building
		šířka stání min 2,7 m - osově	width of parking space min 2.7m - axially
		délka stání 5,25 - 5,5 m - nutná kontrola minimálního rozměru stání	length of parking space 5.25 - 5.5 m - it is necessary to check the minimum size of the parking space
		vjezd do parkingu se závorou a roletovými vraty (zavírání za každým automobilem)	entrance to the parking garage with a barrier and roller shutter gates (closing behind each car)
		minimální světlá výška 2,4/2,1 m (ve snížené části, vedení potrubí)	Minimum net height 2.4/2.1 m (in the lowered section, pipe routing)
		elektromobilita: instalované dobíjecí stanice, nebo příprava pro ně v rámci 1. PP	Electromobility: installed charging stations or preparation for them on the 1st underground level
		bezpečná kolárna v rámci objektu vč. šatny, sprchy, myčky kol a možnosti dobíjení elektrokol	Secure bicycle storage within the building, incl. changing rooms, showers, bike washers, and electric bike charging options.

3. Fasáda / Facade		
	<p>systém stínění – sluneční strany – vždy ext. žaluzie, v ostatních případech interiérové žaluzie – na všech oknech či prosklených stěnách vnější, vnitřní interiérové žaluzie pouze příprava, řešit akustiku vnitř. žaluzií (podmíněně přípustné řešení: severní fasáda interiérové zastínění, ostatní, tj. východní/jižní/západní fasáda exteriérové zastínění + příprava pro interiérové žaluzie)</p>	<p>shading system – sunny sides - always exterior blinds, in other cases interior blinds - on all windows or glazed exterior walls, only preparation of interior blinds, resolve acoustics of interior blinds (conditionally permissible solution: north facade interior shading, others, i.e. east/south/west facade exterior shading + preparation for interior blinds)</p>
	<p>materiály – sklo, kámen, alu, keramika..., či jiné kvalitní materiály</p>	<p>materials - glass, stone, aluminium, ceramics..., or other quality materials</p>
	<p>vyloučena omítka (zateplený pancíř), dřevo, možné pouze po jednoznačném odsouhlasení</p>	<p>excluded plaster (insulated armour), wood, only possible after explicit approval</p>
	<p>max. hladina zvukové neprůzvučnosti fasádního pláště jako celku je min. 40 dB</p>	<p>The maximum sound insulation level of the facade cladding as a whole is at least 40 dB.</p>
	<p>laboratorní index vzduchové neprůzvučnosti fasády jako celku R_w laboratorní = 40 dB</p>	<p>Laboratory air sound tightness index of the façade as a whole R_w laboratory = 40 dB</p>
	<p>hlavní vstup(y) vždy s pohonem a automatickým otevíráním, zádveří nebo karusel (tepelná pohoda), řešit bezdotykovost</p>	<p>main entrance(s) always with drive and automatic opening, vestibule or revolving door (thermal comfort), resolve touchless access</p>
	<p>místo pro případné umístění loga nájemců, název domu</p>	<p>a place for a possible tenant logos or the name of the building</p>
	<p>fasádní modul 1,35 m</p>	<p>facade module 1.35 m</p>
4. Střecha/RoofTop		
	<p>střešní terasa / zahrada – nutný přístup pro všechny nájemce z objektu, je-li technicky možné, stínění terasy dle standardu Brumlovky, venkovní nábytek a vybavení terasy dle standardu mobiliář Brumlovka area, povrch podlah – kamenná nebo keramická dlažba, tropické dřevo, betonová dlažba možná pouze po jednoznačném odsouhlasení</p>	<p>Roof terrace / garden – access required for all tenants from the building, if technically possible, screening of the terrace according to Brumlovka standard, outdoor furniture and furnishings according to Brumlovka furnishing standard, floor surface – stone or ceramic tiles, tropical wood, concrete tiles possible only after explicit approval.</p>

	pohledově čistá střecha (bez viditelných technologických zařízení)	visually clean roof (no visible technological equipment)
	vybavení – wifi, osvětlení, připojení el.	equipment – Wi-Fi, lighting, electricity connection.
5. Modulace / Modulation		
	silnoproud – kabelové vedení pro osvětlení a vypínače modul 2,7 m, centrální ovládání z místa vstupu do nájemního celku	power – cable line for lighting and switches module 2.7 m, central control from the place of entrance to the rental unit
	EPS – čidla v modulu 2,7 m	EPS – sensors in module 2.7
	podlahové krabice v modulu 2,7 m – 1 krabice / 10 m ²	floor boxes in a 2.7 m module - 1 box / 10 m ²
	regulace fan-coilů/chladících trámů apod. po modulu 2,7 m dle fitout (pozn. regulace FCU/chladících trámů apod. realizovat stejně jako žaluzie)	Regulation of fan-coils/chilled beams etc. every 2.7 m module according to fitout (note: FCU/chilled beams etc. regulation must be similar to regulation of sun blinds)
6. Technické parametry budovy / Technical parameters of building		
	celoroční chlazení budovy s garantovanými teplotami: zima 20 °C, léto 24 °C, rozptyl teploty + 1 °C (při léto/zima +30/-12)	year-round cooling of the building with guaranteed temperatures: winter 20°C, summer 24°C, temperature variance + 1°C (summer/winter +30/-12)
	EZS, EPS, CCTV, kartový přístupový systém	EZS, EPS, CCTV, card access system
	připojení budovy na datové a telefonní sítě v místě, ideálně optické	connection of the building to data and telephone networks on site, ideally fibre optic
7. Výtahy / Elevators		
	bezdotykové ovládání výtahů (post-covid požadavek)	contactless elevator control (post-covid requirement)
	možnost rychlozavírání a rychlootevírání dveří	quick-closing and quick-opening doors
	blokace dveří (se zamykatelným spínačem) – inteligentně vyřešená (např. klíč – slouží při stěhování)	Door locking (with lockable switch) - intelligently designed (e.g., key – used when moving)
	příjemný a kvalitní interiér kabiny (exkluzivní provedení)	pleasant and high quality cabin interior (exclusive design)
8. Vnitřní prostor / Indoor space		
	8.1-1. NP (dům nad 10.000 m ² PP) – zásada: 1.NP = přízemí/8.1 - 1st floor (house over 10,000 m ² underground level) - principle: 1st floor = ground floor	
	obchody, služby	shops, services

	minimalizovat, resp. vyloučit nepronajímatelné plochy v rámci 1. NP (např. TZB)	minimise or exclude non-rentable areas within the 1st floor (e.g., technical facilities)
Lobby		
	světlá výška v 1. NP min 3,5 m	clear height on 1st floor min 3.5 m
	interiér loby exklusivní	Exclusive interior of the
	název objektu, důležité info (IČO firem atp.), nosný citát, integrované čistící zóny	building name, important info (company ID, etc.), carrier quote, integrated cleaning zones
	logický infosystém, dobře přehledný	logical info system, easy to understand
	ochránit před mrazivým větrem v lobby v zimě	Protect from freezing wind in the lobby in winter
	recepce osazena silnoproudem a slaboproudem	Reception equipped with high and low voltage
Atrium		
	vždy, je-li dům nad 20 000 m ² a technické možnosti, pod 20 000 m ² pouze volitelná možnost	Always if the house is above 20,000 m ² and technical possibilities, below 20,000 m ² only an option
8.2 Typická patra / Typical floors		
	možné dělení patra pro více nájemců	Possible floor division for multiple tenants
	možnost umístění kuchyněk	Possibility of placing kitchens
	v kancelářích zdvojené podlahy	Double floors in offices
	v kancelářích alespoň minerální (lépe metalické) podhledy	In offices, at least mineral (preferably metallic) ceilings
	světlá výška v kancelářích min. 3,0 m	Clear height in offices min. 3.0
	umístění chladicího systému v podhledech	Placement of air-condition in ceilings
	otevíratelná okna dle možností, optimálně vždy jedno v 2,7 m fasádním modulu, možnost řešit větrací mřížkou/modulem	Openable windows according to possibilities, optimally always one in 2.7 m facade module, possibility to solve with ventilation grille/module.
	Množství vybavených podlahových krabic 1 krabice/10 m ² (pronajímatelné plochy)	Quantity of equipped floor boxes 1 box/10 m ² (leasable area)

	Výměna vzduchu - min. 50 m ³ /hod na os. v kancelářích	Air exchange - min. 50 m ³ /hr per person in offices
	Koberce čtverce a sokly z koberce	Carpet squares and plinths made of carpet
Vybavení toalet / Toilet equipment:		
	nutnost, aby všechny toalety na patře byly přístupné ze společných prostor a zároveň snadno upravitelné na přístup pouze z pronajímaného prostoru	the need for all upstairs toilets to be accessible from communal areas and at the same time easily adaptable to access only from the rented space.
	umyvadlo v desce	sink in the counter
	obklady a dlažby vyšší český standard	tiles of higher Czech standard
	zařizovací předměty vyšší český standard	furnishing items of higher Czech standard
	pákové nebo bezdotykové baterie	touchless taps
	Sprcha dle možností	shower if possible
	vybavenost – zásobníky na tekutá mýdla, vysoušeče rukou pouze rychlé, dezinfekce, koše, držáky na toaletní papír, věšáky v kabinách atd. – vše dobrá kvalita, bezdotykovost	equipment – liquid soap dispensers, hand dryers only fast, disinfectant, wastebaskets, toilet paper holders, hangers in cabins, etc. - all good quality, touchless
9. Ostatní (systémy apod) / Others (systems etc.)		
9.1 Přístupový systém/The access system		
	kartový nebo přes mobil	by card or mobile phone
	střešní terasa	rooftop terrace
	parking	parking
	turnikety	turnstiles
	vstupy do příslušných pater a kanceláří	entrances to the relevant floors and offices
9.2 EPS – elektronický protipožární systém / EFPS – electronic fire protection system		
	sprinklery s ohledem na zajištění možnosti využití celého patra jako open space	sprinklers to ensure the possibility of using the entire floor as open space
	sprinklery v prostorech garáže	sprinklers in the garage area
	nouzové osvětlení	Emergency lighting
9.3 Reklamy / Advertising spaces		
	vyřešeny prostory pro střešní, příp. loga na fasádě	Resolved spaces for roof, possibly logos on the facade
	exteriérové a interiérové nasvětlení budov	Exterior and interior lighting of buildings

	označení obchodních jednotek v parteru, nutno sjednotit a jasně vymežit prostor a způsob označení (rozměr, barva, umístění atp.) vč. design manuálu	marking of business units on the ground floor, it is necessary to unify and clearly define the space and method of marking (size, colour, location, etc.) incl. design manual
9.4 Zeleň/Greenery (Trees, flowers etc.)		
	aktivní práce se zelení v rámci projektu, zejména lobby	Active work with greenery in the framework of the project, in lobby particularly
9.5. MaR		
	v rámci MaR mít vzdálený přístup, automatické zasílání alarmů	MaR to have remote access, automatic sending of alarms
9.6 Ostatní technické požadavky / Other technical requirements		
	prostorová/technická rezerva – Příprava VZT komor pro doplnění čištění vzduchu (UVC, ionizace a další)	Spatial/technical reserve - Preparation of HVAC chambers for air purification (UVC, ionisation, etc.)
	jídelna (G): prostor pro stravování, výdej, kompletní gastro provoz včetně skladů, komunikací, přidružených kanceláří	canteen (G): space for catering, dispensing, complete gastronomic operation including storage, communications, associated offices,
10. Definice ploch/Definition of the surfaces		
	pronajímatelná plocha (PP): BOMA	rentable area (PP): BOMA
	společné plochy (SP): minimalizovat společné plochy na podlažích (Floor Service Area) a add-on faktor (Building Service Area). Building Service Area by neměly by přesáhnout 4÷5 % z PP u budov bez kantýny, resp. 7÷8 % z PP u budov s kantýnou.	Common areas (SP): minimize common areas on floors (Floor Service Area) and the add-on factor (Building Service Area). Building Service Areas should not exceed 4-5 % of PP in buildings without the canteen, resp. 7-8 % of PP in case of buildings incl. canteen.
11. Parametry dokumentace podle jednotlivých stupňů projektu/Documentation parameters by individual project stages		
11.1. Posouzení vlivu stavby na životní prostředí (E.I.A.) / Environmental Impact Assessment (E.I.A.)		
	Zpracování projektové dokumentace ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.	Elaboration of project documentation within the meaning of Act No. 100/2001 Coll.
11.2. Územní řízení /Zoning permit process		
	zpracování projektové dokumentace k územnímu řízení ve smyslu § 35 zák. č. 50/76 Sb. a § 3 vyhl. č. 132/98 Sb.	Elaboration of project documentation within the meaning of Act No. 100/2001 Coll.
11.3. Stavební řízení / Construction permit process		

	zpracování projektové dokumentace ke stavebnímu řízení ve smyslu §§ 58-62 zák. č. 50/76 Sb. a § 18 vyhl. č. 132/98 Sb.	elaboration of project documentation for construction proceedings within the meaning of Sections 58-62 of Act No. 50/76 Coll. and Section 18 of Decree No. 132/98 Coll.
11.4. Změna stavby před dokončením / Change of construction before completion		
	zpracování projektové dokumentace k řízení o změně stavby před dokončením ve smyslu § 68 zák. č. 50/76 Sb. a § 22 vyhl. č. 132/98 Sb.	preparation of project documentation for the procedure for the change of the building before completion in the sense of Section 68 of Act No. 50/76 Coll. and Section 22 of Decree No. 132/98 Coll.
11.5. Změna v užívání stavby / Change of use of the building		
	zpracování projektové dokumentace k řízení o změně v užívání stavby ve smyslu § 85 zák. č. 50/76 Sb. a § 35 vyhl. č. 132/98 Sb.	preparation of project documentation for the procedure for the change in the use of the building within the meaning of Section 85 of Act No. 50/76 Coll. and Section 35 of Decree No. 132/98 Coll.
11.6. Řízení o odstranění stavby / Proceedings for building demolition		
	zpracování projektové dokumentace k řízení o odstranění stavby ve smyslu §§ 88-90 zák. č. 50/76 Sb. a §§ 38-39 vyhl. č. 132/98 Sb.	preparation of project documentation for the procedure for the removal of the building within the meaning of Sections 88-90 of Act No. 50/76 Coll. and Sections 38-39 of Decree No. 132/98 Coll.

Obecné strategie

Níže uvedená doporučení dalších strategií popisují klíčové oblasti, na které by se měli soustředit nejen plánovači a stavitelé objektů, ale i jejich nájemci, případně uživatelé. Není-li daná strategie v rozporu s místní legislativou, je doporučeno implementovat tyto strategie při plánování objektů a prostor. Tyto strategie jsou určeny jak pro dodavatele investora, tedy PST, tak dodavatele nájemce/uživatele i nájemce samotné.

General Strategies

The recommendations for additional strategies below include other areas that should be considered by planners and builders and their tenants or users. If the given strategy does not conflict with local legislation, it is recommended to implement such a strategy during the planning of buildings and spaces. These strategies are both for the supplier of the investor, i.e., PST, as well as the supplier of the tenant/user and the tenant itself.

Strategie A – Práce se světlem

Vyžadujeme návrh a realizaci prostorů a jejich prostorového uspořádání pro maximální komfort pravidelných uživatelů (např. trvalá pracovní místa) s ohledem na přístup denního světla:

- umístění sdílených a otevřených pracovních oblastí v blízkosti oken
- umístění nepravidelně obsazených oblastí v centrálních oblastech mimo okna
- realizace včetně velkých oken, světlíků a klenutých oken, pokud je to možné

Strategie B – Práce s výhledy

Vyžadujeme návrh a realizaci prostorů a jejich prostorového uspořádání pro maximální komfort uživatelů (např. trvalá pracovní místa) s ohledem na maximalizaci výhledu na přírodu:

- orientace oken budovy do oblastí s přírodou, jako je vegetace, zeleň, stromy, vodní plochy nebo jiné podobné prvky
- umístění sdílených a otevřených pracovních oblastí v blízkosti oken (trvalá pracovní místa)
- umístění nepravidelně obsazených oblastí v centrálních oblastech mimo okna (dočasná pracovní a ostatní místa)
- realizace včetně vnitřních přírodních prvků, jako jsou zelené stěny, pokojové rostliny, vodní prvky nebo jiné biofilní designové prvky

Strategy A - Work with daylight

We require the design and implementation of spaces and their spatial arrangement for maximum comfort for regular users (e.g., permanent workplaces) regarding access to daylight:

- location of shared and open work areas near windows
- placement of irregularly occupied areas in central areas outside the windows
- implementation including large windows, skylights, and arched windows, if possible

Strategy B – Working with outlooks

We require the design and implementation of spaces and their spatial arrangement for maximum user comfort (e.g., permanent workplaces) concerning maximising the view of nature:

- orientation of the building's windows to face areas with nature, such as vegetation, greenery, trees, bodies of water, or other similar elements
- placement of shared and open work areas near windows (permanent workplaces)
- location of irregularly occupied areas in central areas outside windows (temporary work and other places)
- implementation including internal natural elements such as green walls, indoor plants, water features, or other biophilic design elements

Strategie C – Práce s fasádami

Vyžadujeme návrh a realizaci fasád s ohledem na světelný a tepelný komfort vnitřního uživatele, stejně jako energetickou náročnost budov:

- exteriérové architektonické zařízení, slunolamy (Brise-soleil)
- tónovaná fasádní zasklení/okna
- automatizované stínící systémy

Strategie D – Práce se vstupy do objektů

Vyžadujeme návrh a realizaci vstupů do objektu z pěší komunikace:

- chodník
- pěšina
- náměstí
- zahrada
- pěší zóna, tj. zóna bez aut

Strategie E – Práce se záplavami

Vyžadujeme návrh a realizaci umístění technologií objektu mimo části ohrožené záplavami včetně lokálních záplav způsobených přívalovými dešti.

Strategie F – Veřejný prostor přízemí

Vyžadujeme návrh a realizaci veřejného prostoru přístupného všem obyvatelům/uživatelům do přízemí objektů. Tyto prostory by měly být vždy reprezentativní.

Strategie G – Schodiště

Vyžadujeme návrh a realizaci schodišť propojujících všechna podlaží daného objektu, a to uvnitř budovy (nikoli vnější schodiště), která jsou přístupná všem uživatelům objektu. Umístění těchto schodišť by mělo být minimálně ekvivalentní s umístěním výtahů či eskalátorů.

Strategy C – Work with facades

We require the design and implementation of facades concerning the light and thermal comfort of the internal user, as well as the energy efficiency of the buildings:

- exterior architectural equipment, sun breaks (Brise-soleil)
- tinted facade glazing/windows
- automated shading/glazing systems

Strategy D – Working with entrances to objects

We require the design and implementation of entrances to the building from pedestrian roads:

- sidewalk
- footpath
- square
- garden
- pedestrian zone, i.e., zones without cars

Strategy E – Flood Protection

Request the design and implementation of placement of the facility's technologies outside the parts at risk of flooding, including local flooding caused by torrential rains, etc.

Strategy F – Ground floor public space

Request the design and realisation of a public space accessible to all residents/users on the ground floor of buildings. These spaces should always be representative.

Strategy G – Staircase

Request the design and implementation of staircases connecting all floors inside the building (not external staircases), which are accessible to all users of the subject building. These stairs' location should be at least equivalent to the area of elevators or escalators.