

# ZÁPIS Z PROHLÍDKY SOUTĚŽNÍHO MÍSTA A VYSVĚTLENÍ SOUTĚŽNÍCH PODMÍNEK ze dne 15. 7. 2025

---

**NÁZEV SOUTĚŽE:** Obytný soubor Nad Kamínkou

**INVESTOR:** Rezident Park 12 s.r.o.,  
Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8,  
IČO: 11717459

Dne 15. 7. 2025 od 10.00 hod. se uskutečnila prohlídka soutěžního místa soutěže s názvem „**Obytný soubor Nad Kamínkou („Soutěž“)**“, jejímž vyhlášovatelem je společnost **Rezident Park 12 s.r.o.**, („**Investor**“). Prohlídka se uskutečnila v souladu s odstavcem 12.7.1. soutěžních podmínek Soutěže. Termín prohlídky byl účastníkům sdělen ve výzvě k podání soutěžního návrhu.

Z prohlídky soutěžního místa byl pořízen tento zápis, který shrnuje její průběh. Tento Zápis bude tvořit nedílnou součást protokolu o průběhu Soutěže.

Sraz účastníků byl na adrese Elišky Přemyslovny 1617, 15600 Praha-Zbraslav před budovou pošty.

Účast na prohlídce soutěžního místa ze strany Investora a Poroty:

Tomáš Sobota, MBA, Ing. arch. Lukáš Houser, Ing. arch. Magdalena Stíbralová, PhD., Ing. arch. Kristina Cuřínová.

Účast na prohlídce soutěžního místa ze strany účastníků soutěže:

Zástupci Cityförster + atelier gram, s.r.o., Atelier bod architekti.cz, atelier Emil s.r.o., NORD+UPSTRUCTURE, collcoll +Bovenbouw, monom works s.r.o. a atelier re:architekti s.r.o. (viz prezenční listina).

Sekretář soutěže Lukáš Houser shrnul požadavky na zpracování soutěžního návrhu a jeho odevzdání a doručené podklady uvedené v soutěžních podmínkách Soutěže. Dále shrnul hlavní body přílohy č. 1 soutěžních podmínek Soutěže, tedy zadání.

Informace sdělené na prohlídce soutěžního místa nemění soutěžní podmínky Soutěže, pouze je shrnují či podávají její vysvětlení. Lhůta pro podání soutěžních návrhů zůstává neměnná, stanovená dle soutěžních podmínek Soutěže.

Prohlídka místa byla ukončena v 11:30 hodin.

## DOTAZY PODANÉ ÚČASTNÍKY PROHLÍDKY A VYSVĚTLENÍ SOUTĚŽNÍCH PODMÍNEK POSKYTNUTÉ INVESTOREM

	Dotaz účastníka	Vysvětlení investora
1.	U plochy soukromých garáží se v podkladech odkazuje na budoucí zástavbu a využití pro školství. S jakým časovým horizontem přestavby lze uvažovat?	Garáže stojí na pozemcích hl. m. Prahy, svěřených městské části Praha-Zbraslav. Jednotlivé garáže jsou ve vlastnictví soukromých osob a společností. Městská část Praha-Zbraslav nemá ambici jednotlivé garáže vykupovat, nicméně chce plochu garáží zachovat jako rezervu pro školství.

		<p>Uvažovaný horizont přestavby je proto více než 10 let.</p> <p>Horizont přestavby ploch v zájmové území zmiňuje ISUR na straně 68.</p> <p>Investor požaduje neuvažovat v soutěži s přestavbou garáží. V lokalitě lze navrhnout pouze zlepšení prostupnosti územím a zvýšení pocitu bezpečnosti, v rámci drobných úprav (viz zadání, bod A.16).</p>
2.	Zadání zmiňuje předpokládaný požadavek na získání PENB B u navrhovaných staveb. Počítá se případně s certifikací LEED, BREEAM nebo podobně?	Ne, investor cílí na PENB B, jak je uvedeno v zadání. Investor necílí na certifikace LEED/BREEAM a podobně.
3.	Započítává se do výpočtu efektivity stavby dle bodu B.11 soutěžního zadání také případný retail či požadovaná komunitní místnost?	<p>Nebytová jednotka přímo určená pro retail není součástí zadání a neměla by proto být navržena (viz zadání, bod. B.12).</p> <p>Požadovaná komunitní místnost má být navržena tak, aby v budoucnu umožnila transformaci na komerční jednotku (viz zadání, bod B.17). Investor zpravidla podlahovou plochu retailových jednotek do efektivity stavby započítává. Investor tedy požaduje započítávat do výpočtu efektivity návrhu i podlahovou plochu požadované komunitní místnosti.</p> <p>Investor proto upravuje znění soutěžního zadání v bodě B.11 následovně:</p> <p><i>„B.11 Efektivita návrhu: Očekáváno je maximální využití HPP a jejich co nejefektivnější přeměna na prodejní plochu bytů (PP). Pro výpočet efektivity je požadováno aby poměr součtu PP a plochy komunitní místnosti ku HPP byl minimálně 72 %. [dále beze změny].“</i></p> <p>S ohledem na výše uvedenou úpravu Investor upravuje bilanční tabulku uvedenou jako podklad P1.10 a vzor digitálního odevzdání návrhu uvedený v podkladu P1.09.</p> <p>PROSÍME TÍMTO ÚČASTNÍKY O OPĚTOVNÉ STAŽENÍ AKTUALIZOVANÝCH PODKLADŮ.</p>
4.	Zadání uvádí závazný požadavek na 18 070 m <sup>2</sup> , které vychází z předpokládaného kódu míry využití G. Je možné, že v připravovaném novém	Kapacity vyplývající z návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání odpovídají kapacitám v aktuálně zpracovávané změně platného územního plánu č. 3681.

	územním plánu (tzv. Metropolitním plánu) bude umožněna vyšší kapacita zástavby?	I v případě navýšení kapacit při zveřejnění finální podoby Metropolitního plánu nadále platí memorandum uzavřené mezi investorem a městskou částí Praha-Zbraslav, které stanoví maximální kapacitu HPP v Řešeném území na 18.070 m <sup>2</sup> .
5.	Jakou metodiku lze využít pro výpočet čisté podlažní plochy?	Podlahová plochy bytů (PP) je počítána jako podlahová plocha bytů ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., část druhá.  Ostatní čisté podlahové plochy požadované v tabulce bilancí (plochy nebytových prostor a sklepů) jsou počítány obdobnou metodikou s přihlédnutím k typu místnosti.
6.	Uvažuje se v požadovaných m <sup>2</sup> HPP také s podílem pro retail?	Soutěžní zadání uvádí požadavky na využití objektů v bodech B.12 a B.17. S podílem pro retail není uvažováno.  V zadání je pouze požadavek na umístění jedné komunitní místnosti, která by v budoucnu měla umožňovat transformaci na komerční jednotku (obchod či kavárna).
7.	Budou všechny bytové jednotky na prodej, nebo investor uvažuje také se zachováním některých bytů na pronájem?	Investor neuvažuje se zachováním bytových jednotek na pronájem. Všechny bytové jednotky jsou určeny k přímému prodeji koncovým klientům.
8.	V bodě B.24 zadání je uvedený požadavek na 70 % bytů velikosti 3+kk a větší, zatímco doporučená procenta v tabulce na straně 26 uvádějí v součtu požadavek na 60 % těchto bytů.	Rozdíl mezi procenty je vysvětlen v poznámce pod tabulkou na straně 26 soutěžního zadání.  Je nutné rozlišovat mezi požadavkem na podíl podlahové plochy bytů 3+kk a větších (70 % a více) a doporučeným podílem počtu bytů 3+kk a větších (v součtu 60 %).  V prvním případě se posuzuje plocha bytů (m <sup>2</sup> ), ve druhém případě se posuzuje počet bytů (kusy).
9.	Je možné uvažovat s přestavbou budovy pošty v ulici Elišky Přemyslovny?	Požadavky na řešení území parkoviště „za poštou“, včetně objektu pošty, jsou uvedeny v zadání v bodech A.11–A.14. Dle zadání má jít primárně o úpravu veřejného prostranství s možností doplnění novostavby přízemního objektu (např. kavárny).  Investor požaduje, aby předložené řešení bylo v souladu se scénářem 1 z ISUR (str. 28-29 a 33), který počítá se zachováním budovy pošty.

		<p>Požadavky soutěžního zadání se zaměřují na bezprostřední úpravy veřejných prostranství v následujících letech spolu s výstavbou obytného souboru. Předložené návrhy by proto neměly v základním řešení uvažovat s významnou přestavbou budovy pošty.</p> <p>Investor i městská část nicméně předpokládají, že navrhovaná úprava veřejného prostranství v soutěžních návrzích bude vycházet z vize účastníků o možné transformaci území v dlouhodobém horizontu (viz zadání, bod A.13).</p> <p>Investor ponechává na uvážení účastníků, jakým způsobem budou prezentovat vztah mezi navrhovanými bezprostředními zásahy a dlouhodobou vizí pro lokalitu „za poštou“.</p>
10.	Je možné uvažovat s přestavbou garáží v ulic Nad parkem?	<p>V případě garáží v ulici Nad Parkem se neočekává přestavba. Požadavky soutěžního návrhu se zaměřují na úpravu veřejných prostranství.</p> <p>Limity pro přestavbu garáží a časový horizont jejich transformace jsou popsány v odpovědi na dotaz č. 1.</p>
11.	Počítají se domovní jádra do ČPP?	<p>V souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., částí druhou by se měly instalační šachty do PP počítat v případě, že slouží k vedení instalací napojujících příslušný byt. Naopak instalační šachty, v nichž jsou vedeny hlavní domovní instalace, z nichž nejsou přímo napojovány jednotlivé byty, se do PP nezapočítávají.</p>
12.	Je k dispozici dendrologický průzkum území?	<p>Ano, dendrologický průzkum řešeného území je zahrnut jako podklad P1.02</p>

V Praze 18.7.2025

Na základě smluvního zastoupení Investora.

Ing. arch. Lukáš Houser, sekretář soutěže

.....