

# PROTOKOL O PRŮBĚHU HODNOTÍCÍHO JEDNÁNÍ POROTY

---

**NÁZEV SOUTĚŽE:**

**Obytný soubor Nad Kamínkou**

**INVESTOR:**

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

Společnost Rezident park 12 s.r.o. („Investor“), vyhlásila dne 16. 5. 2025 soutěž s názvem „**Obytný soubor Nad Kamínkou**“, jejíž oznámení bylo uveřejněno na webové stránce [www.nadkaminkou.cz](http://www.nadkaminkou.cz) („Soutěž“). Soutěž byla vyhlášena jako užší ve smyslu Soutěžního řádu České komory architektů ze dne 24. dubna 1993, v platném znění („Soutěžní řád“).

Ve dnech 4. a 5. 11. 2025 se v budově místní knihovny ve Zbraslavi (na adrese U Malé řeky 3, 156 00 Praha) uskutečnila osobní prezentace soutěžních návrhů porotě a hodnotící zasedání poroty Soutěže. Z hodnotícího zasedání poroty byl pořízen tento protokol („Protokol“), který shrnuje její průběh, písemné posouzení a hodnocení soutěžních návrhů. Tento Protokol bude tvořit nedílnou součást protokolu o průběhu Soutěže.

Pojmy uvedené v tomto Protokolu velkým písmem mají stejný význam jako v Soutěžních podmínkách Soutěže a jejich přílohách.

## **4.11. 8:30 – ZÁVĚREČNÁ OSOBNÍ PREZENTACE SOUTĚŽNÍCH NÁVRHŮ POROTĚ**

1. Dne 4. 11. se konala osobní prezentace soutěžních návrhů.
2. Jednání poroty se zúčastnili porotci a organizátoři soutěže, kteří stvrdili svou účast podpisem prezenční listiny, která je uvedena v příloze č. 1 tohoto Protokolu. Dále se zúčastnili zástupci účastníků soutěže, a to v časech uvedených v bodě 5. tohoto Protokolu. Přítomní budou dále uváděni bez akademických titulů. Dominik Aleš se účastnil jednání od 8:50 hod.
3. Sekretář soutěže Lukáš Houser (Sekretář) zahájil zasedání, přivítal přítomné a představil jim program dne.
4. Před začátkem každé prezentace Sekretář soutěže připomněl účastníkům soutěže, že mají 20 minut na prezentaci a 30 min na následnou diskuzi s porotou.
5. Zástupci účastníků Soutěže představili své soutěžní návrhy porotě v následujícím pořadí:  
8:30 – 9:20 - Atelier Bod architekti.cz  
9:38 – 10:28 - Cityförster + atelier gram  
10:30 – 11:20 - atelier Emil s.r.o.  
11:30 – 12:20 - NORD + UPSTRUCTURE  
(12:30 – 13:30 - pauza na oběd)  
13:35 – 14:25 - collcoll + Bovenbouw Architectuur  
14:30 – 15:20 - monom works s.r.o.  
15:30 – 16:20 - Atelier re:architekti s.r.o.
6. První den jednání poroty byl ukončen v 16:20 hod.

### **5.11. 9:30 – HODNOTÍCÍ ZASEDÁNÍ POROTY – ÚVOD JEDNÁNÍ**

7. Sekretář soutěže zahájil schůzi přivítáním členů poroty a zástupců pomocných orgánů poroty Soutěže. Přítomní stvrdili svoji účast podpisem prezenční listiny, která je uvedena v příloze č. 1 tohoto Protokolu. Přítomní budou dále uváděni bez akademických titulů. Boris Redčenkov se účastnil jednání poroty od 10:15 hod, Petr Štyler jednání opustil ve 12:20 hod.
8. Sekretář soutěže obeznámil přítomné s rozdělením Porotců na závislou a nezávislou část poroty a řádné členy a náhradníky těchto částí poroty, a to následovně:

#### **Řádní členové poroty – závislí**

Ing. Ondřej Buršík  
Ing. arch. Dominik Aleš, Ph.D.  
Ing. arch. Kristina Cuřínová

#### **Náhradníci poroty – závislí**

Ing. Petr Štyler  
Bc. Tomáš Sobota, MBA

#### **Řádní členové poroty – nezávislí**

doc. Ing. arch. Boris Redčenkov  
Ing. arch. Jana Moravcová  
Ing. arch. Filip Tittelbach  
Ing. arch. Kristina Magasaniková

#### **Náhradníci poroty – nezávislí**

Ing. arch. Magdalena Havlová, Ph.D.

9. Porota rozhoduje, není-li Soutěžním řádem ČKA stanoveno jinak, prostou většinou hlasů řádných členů poroty. V návaznosti na přítomnost jednotlivých členů pak Sekretář uvedl přehled osob, které jsou oprávněny hlasovat:

**Závislí členové:** Ondřej Buršík, Dominik Aleš, Kristina Cuřínová;

**Nezávislí členové:** Boris Redčenkov, Jana Moravcová, Filip Tittelbach, Kristina Magasaniková

Porota soutěže tak byla usnášení schopná.

10. Jednání se dále zúčastnily následující osoby:

- Štěpánka Endrle jako přizvaná odbornice,
- Drahomíra Kunová, jako přizvaná odbornice,
- Jan Kaňka a Tomáš Hakszer (připojeni online), jako přizvaní odborníci
- Lukáš Houser, jako Sekretář soutěže,
- Michaela Kloudová, jako Přezkušovatelka.

### **5.11. 9:45 – PRŮBĚH SOUTĚŽE A POSOUZENÍ PŘEZKOUŠENÍ SOUTĚŽNÍCH NÁVRHŮ**

11. V 9:45 hod představil Sekretář soutěže harmonogram jednání poroty.
12. Následovaly příspěvky přizvaných odbornic a odborníků, kteří zpracovávali posouzení návrhů z hlediska urbanistické struktury (Drahomíra Kunová), krajinářského řešení (Štěpánka Endrle), denního osvětlení (Jan Kaňka, Tomáš Hakszer). Porotkyně a porotci obdrželi písemné vyjádření přizvaných odborníků předem, včetně posudku z pohledu cost managementu, zpracovaného Hanou Vejvodovou, která se nemohla jednání poroty účastnit osobně. V 11:30 opustili jednání poroty přizvaní odborníci.
13. Sekretář soutěže informoval porotu o dosavadním průběhu soutěže:
  - Účastníci, kteří splnili podmínky účasti a byli doporučeni soutěžní porotou k podání soutěžního návrhu obdrželi výzvu k podání soutěžního návrhu.
  - Ve lhůtě pro zpracování soutěžních návrhů obdržel Investor celkem 10 dotazů soutěžících podaných v termínu pro podávání dotazů a účastníkům odeslal 5 doplnění soutěžních podmínek z vlastní iniciativy. Na všechny dotazy bylo odpovězeno ve lhůtě pro odpověď na dotazy. Celkem tak, včetně lhůty pro podání žádostí o účast, bylo v soutěži podáno 13 dotazů na vysvětlení soutěžních podmínek a soutěžního zadání a 5 doplnění z vlastní iniciativy. Na všechny dotazy bylo odpovězeno ve lhůtě pro odpověď na dotazy.

- Investor obdržel dne 21. 10. 2025 a 29. 10. 2025 příslušné části soutěžních návrhů v elektronické a fyzické podobě.
- Osoby jmenované Investorem se dne 22. 10. 2025 od 9:30 a 31.10. 2025 od 9:00 sešly v sídle Investora k přezkoušení obdržенých soutěžních návrhů, z tohoto přezkoušení pořídily protokol. Bylo zkontrolováno, zda jsou soutěžní návrhy odevzdané v souladu s požadavky odst. 8.1. – 8.4. Soutěžních podmínek.
- K vysvětlení informací v odevzdaných návrzích byly vyzvány týmy účastníků Cityförster + atelier gram, atelier Emil s.r.o. a NORD + UPSTRUCTURE. Tito účastníci informace v dané lhůtě vysvětlili, podrobnosti jsou uvedeny v **Protokolu o přezkoušení soutěžních návrhů**, který tvoří přílohu Protokolu o průběhu soutěže.

14. Sekretář soutěže seznámil porotu s Protokolem o přezkoušení soutěžních návrhů.
15. Přezkušovatelka soutěže dále porotcům představila, jakým způsobem účastníci v soutěžních návrzích řešili požadavky zadání pro Zájmové a Řešené území.
16. Všechny soutěžní návrhy, až na formální nedostatky uvedené v Protokolu o přezkoušení soutěžních návrhů, splnily doporučené požadavky na náležitosti panelů grafické části, fyzického modelu a dalších částí soutěžního návrhu. Všechny soutěžní návrhy také splnily závazný požadavek zadání na umístění dané kapacity HPP v Řešeném území. Odchytky od dalších požadavků zadání zohlednili porotci ve slovním hodnocení poroty.
17. Porota konstatovala, že drobné odchytky od doporučených požadavků nesnižují celkovou kvalitu a srozumitelnost předložených návrhů a porota tak může přistoupit k jejich hodnocení. Toto konstatování bylo následně potvrzeno hlasováním.

#### 18. 11:58 / Hlasování o formálních nedostacích soutěžních návrhů.

Dotaz Sekretáře soutěže: „Kdo je pro, aby všechny předložené návrhy byly připuštěny k hodnocení soutěžní porotou, protože formální nedostatky soutěžních návrhů nesnižují jejich celkovou kvalitu a srozumitelnost a žádný ze soutěžních návrhů nezvýhodňuje?“

PRO: 7 – PROTI: 0 – ZDRŽEL SE: 0

19. Porotci dále diskutovali, které ze soutěžních návrhů postoupí do dalšího kola hodnocení.
20. Ve 12:20 byla vyhlášena pauza na oběd do 13:45.

### **13:45 – HODNOCENÍ SOUTĚŽNÍCH NÁVRHŮ**

21. Porotě byla předem zpřístupněna elektronická podoba jednotlivých soutěžních návrhů. Všichni porotci byli přítomni osobní prezentaci soutěžních návrhů dne 4. 11. 2025.
22. Porotci měli k dispozici vytištěné znění kritérií hodnocení soutěžních návrhů účastníků dle odst. 10.1.1. a 10.1.2. Soutěžních podmínek. V diskuzi tak bylo bráno v úvahu, do jaké míry předložené soutěžní návrhy naplňují kritérium „celkové kvality soutěžních návrhů“. Hodnocení je tedy v tomto smyslu subjektivním názorem poroty.
23. Porotci navázali na diskuzi o výběru soutěžních návrhů, které budou oceněné. Tuto debatu následně porotci potvrdili hlasováním. O pořadí soutěžních návrhů rozhodovala porota v souladu s bodem 9. tohoto Protokolu, tedy prostou většinou hlasů.

#### 24. 14:45 / Hlasování o postupujících návrzích do dalšího kola hodnocení

Dotaz Sekretáře soutěže: „Kdo je pro, aby soutěžní návrhy účastníků Atelier Bod architekti.cz, collcoll + Bovenbouw Architectuur a monom works s.r.o. postoupily do dalšího kola hodnocení soutěžní porotou?“

PRO: 6 – PROTI: 1 – ZDRŽEL SE: 0

25. Do dalšího kola hodnocení tedy postoupily soutěžní návrhy účastníků Atelier Bod architekti.cz, collcoll + Bovenbouw Architectuur a monom works s.r.o.
26. Porota opět zahájila diskuzi nad návrhy, jejich silnými a slabými stránkami, jejich způsobu naplnění soutěžního zadání a o celkovém pořadí soutěžních návrhů. Závěry této diskuze následně porota zohlednila ve slovním hodnocení soutěžních návrhů.

27. Porotci také debatovali o tom, zda některý z návrhů, který nepostoupil do dalšího kola hodnocení, bude ještě zařazen mezi návrhy, které postoupily do dalšího kola hodnocení, zejména byla vedena debata o návrzích účastníků atelier Emil s.r.o., NORD + UPSTRUCTURE a Atelier re:architekti s.r.o. K revokaci rozhodnutí nakonec porotci nedospěli.

28. Na základě předchozí diskuze porota přistoupila k hlasování o stvrzení pořadí jednotlivých soutěžních návrhů. O pořadí soutěžních návrhů porota opět rozhodovala v souladu s bodem 9. tohoto Protokolu, tedy prostou většinou hlasů.

**29. 15:48 / Hlasování o pořadí soutěžních návrhů.**

Dotaz Sekretáře soutěže: „Kdo je pro, aby se soutěžní návrh účastníka Atelier Bod architekti.cz umístil na 1. místě?“

PRO: 6 – PROTI: 0 – ZDRŽEL SE: 1

Dotaz Sekretáře soutěže: „Kdo je pro, aby se soutěžní návrh účastníka collcoll + Bovenbouw Architectuur umístil na 2. místě?“

PRO: 5 – PROTI: 2 – ZDRŽEL SE: 0

Dotaz Sekretáře soutěže: „Kdo je pro, aby se soutěžní návrh účastníka monom works s.r.o. umístil na 3. místě?“

PRO: 6 – PROTI: 1 – ZDRŽEL SE: 0

30. Porotci poté dopracovali slovní hodnocení soutěžních návrhů, které bylo porotou následně potvrzeno per rollam.

## **VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ A SLOVNÍ HODNOCENÍ SOUTĚŽNÍCH NÁVRHŮ:**

31. Výsledek hlasování o pořadí oceněných návrhů:

- 1. cena – soutěžní návrh účastníka Atelier Bod architekti.cz**
- 2. cena – soutěžní návrh účastníka collcoll + Bovenbouw Architectuur**
- 3. cena – soutěžní návrh účastníka monom works s.r.o.**

32. U ostatních soutěžních návrhů porota nestanovila pořadí.

33. Porota u soutěžních návrhů zdůrazňuje zejména následující body a uvádí následující slovní hodnocení soutěžních návrhů:

### **1. Cena – Návrh účastníka Atelier Bod architekti.cz**

Návrh přináší kvalitní standard z hlediska urbanistického řešení. Porota oceňuje především racionální urbanismus, který citlivě navazuje na kontext okolního sídliště. Zvolená výšková hladina čtyř plných a jednoho ustupujícího podlaží přispívá k vytvoření příjemného, lidského měřítka. Navržené budovy adekvátně reagují na charakter ulice Nad Kamínkou, čímž vhodně dotvářejí a kultivují celé uliční prostranství. Soubor nabízí zajímavý průhled mezi domy směrem do údolí. Návrh nabízí přínos pro okolní stávající zástavbu díky promyšlenému severojižnímu propojení a otevření západní části souboru do nově upraveného stávajícího veřejného prostranství.

Návrh dále vytváří dva příjemné dvory, které nabízejí vhodné podmínky pro rozvoj komunitního života. Umístění objektů je zpracováno citlivě a přispívá k přehledné a srozumitelné prostorové struktuře. Dvory mají přiměřené, lidské měřítka a působí přirozeně a útulně. Princip „jeden dům = jeden vchod“ podporuje identifikaci obyvatel s jednotlivými domy a posiluje komunitní charakter celého souboru.

Porota také oceňuje navržený vztah předzahrádek vůči veřejným prostranstvím, kterého je dosaženo jejich mírným vyvýšením. Tento princip přirozeně vymezuje soukromý a veřejný prostor, čímž přispívá k většímu pocitu intimity a bezpečí obyvatel. Vyvýšené zahrádky zároveň zpevňují hranu ulice.

Porota oceňuje navržené dispozice bytů, které působí promyšleně, s důrazem na efektivní využití prostoru a minimalizaci chodeb. Tří a čtyřpokojové byty jsou však příliš velkorysé a bude nutné je dále optimalizovat s ohledem na ekonomiku projektu i požadavky investora na skladbu bytových kategorií. Koupelny jsou v porovnání s velikostí bytů menší, což snižuje jejich uživatelský komfort. Návrh by také měl doplnit venkovní prostory u bytů, které v současné podobě nemají přístup k lodžii či terasám, a

zároveň zvážit prohloubení stávajících lodžii pro lepší využitelnost. Výrazná asymetrie v osvětlení rohových obývacích pokojů je nedostatkem k dořešení z hlediska rovnoměrnosti denního osvětlení.

Společné prostory domů, zejména schodišťové haly, působí příjemným dojmem a vykazují vysokou míru efektivity i přehlednosti. Přesto by bylo vhodné upravit umístění vstupů do bytů – jejich posunutí blíže k hlavní obytné místnosti by zvýšilo komfort a logiku pohybu v rámci dispozic bytů.

Architektonický výraz objektů vykazuje vysokou kvalitu v práci s tektonikou, avšak postrádá jasnější kontextualitu a čitelnost vůči svému okolí. Výraz domů působí v daném prostředí velice městsky. Porota proto doporučuje prověřit volbu cihelného obkladu a zvážit adekvátnější práci s materiály reflektujícími specifický charakter lokality. Jednotlivé domy působí poněkud opakovaně. Ke zvážení je také výraznější rozlišení čelních a zadních fasád. Jemnější práce výrazem by mohla zlepšit orientaci a přispět k větší rozmanitosti v rámci celku.

### **Doporučení poroty k dopracování vítězného soutěžního návrhu**

Porota doporučuje návrh dále rozpracovat zejména v rovině architektonického výrazu, krajinářského řešení a zasazení do terénu. Bylo by vhodné důsledněji pracovat s terénem a promítnout do návrhu přirozené snižování hmoty objektů v návaznosti na svažitost okolního území. Krajinářské řešení by mělo být sjednoceno v rámci Zájmového území a rozvinuto do jednoznačné koncepce, která propojí celé území. Více důrazu by také mělo být kladeno na propojení řešeného území s širším krajinným kontextem, aby bylo do důsledků naplněno navržené schéma zelené konektivity v rámci širších vztahů. Porota dále nedoporučuje potvrzovat severní majetkoprávní hranici řešeného území diagonálně vedeným oplocením předzahrádek. Porota doporučuje také zvážit kontextuálnější pojetí fasád a dopracovat jejich hierarchii s jasnějším rozlišením mezi uličními a vnitřními průčelími.

## **2. Cena – Návrh účastníka collcoll + Bovenbouw Architectuur**

Návrh reprezentuje neotřelé řešení, které vzbudilo u poroty hlubší diskuzi. Porotci návrh velmi kladně hodnotili z hlediska neobvyklé typologie a s ní souvisejícím způsobem života budoucích obyvatel.

Zároveň navržený urbanisticko-krajinářský koncept, orientovaný do svého vnitřního prostoru, vytváří vůči okolní zástavbě jasně vymezený areál. Tento přístup sice podporuje silnou identitu a soudržnost obytného souboru, avšak zároveň snižuje míru otevřenosti a průchodnosti vůči zájmovému území a stávající zástavbě.

Návrh klade důraz na propojení s krajinou a na práci s přirozeným reliéfem údolí, což je v kontextu lokality hodnoceno velmi pozitivně. Silnou stránkou návrhu je propojení pavlačí a vnitřního dvoru. Tento princip přináší do návrhu výraznou kvalitu bydlení a naplňuje myšlenku života „v přírodě“. Dvůr se stává klíčovým prostorem sociální interakce i klidného pobytu jeho obyvatel.

Na druhou stranu je třeba upozornit, že navržený dvůr svým uzavřením a charakterem může působit jako privatizace konce přilehlého parku, což může být vnímáno negativně z pohledu veřejnosti i městské části. Přestože návrh představuje odvážný přístup, vyvolává určité pochybnosti z hlediska začlenění do urbanistické struktury a vztahu ke stávající zástavbě. Jeho objemové a výškové pojetí, místy dosahující až šesti nadzemních podlaží spolu s dlouhými fasádami, působí v kontextu území méně přiměřeně. Porota oceňuje také progresivní krajinářské řešení vnitrobloku obytného souboru.

Návrh pracuje s kvalitními a promyšlenými dispozicemi bytů, které přináší vysoký standard bydlení, dobré proslunění i přirozené provětrání.

Vertikální proporce objektů místy působí nepřiměřeně vůči okolnímu veřejnému prostoru. Problematickým se jeví i řešení pátého podlaží, které nelze považovat za ustupující a jeho artikulace nepůsobí dostatečně odlehčeně ve vztahu k nižším částem hmoty.

Pozitivně je hodnoceno umístění podzemních garáží pod objekty a uvolnění dvora pro rostlý terén.

## **3. Cena – Návrh účastníka monom works s.r.o.**

Navržené urbanistické řešení kombinuje příběh návaznosti na městskou strukturu i na krajinný kontext údolí. Spojení těchto témat vytváří zajímavé napětí mezi městským a přírodním prostředím. Pozitivně lze hodnotit také práci s gradací terénu, která organicky provazuje řešené území s navazujícím údolím a současně přináší atraktivní výhledy z bytů do protější krajiny a přispívá k vizuálnímu propojení s okolím. Návrh vhodně lemuje a definuje ulici Nad Kamínkou.

Rozmístění objektů nicméně nevytváří jednoznačně čitelné uspořádání – chybí jasně definované polosoukromé vnitrobloky a zřetelná hierarchie mezi veřejnými, poloveřejnými a soukromými prostory. Návrh sice umožňuje příčnou prostupnost územím, avšak její trasování nepůsobí přesvědčivě z hlediska logických os širšího urbanistického kontextu.

Kvalitně je navrženo měřítko zástavby, které odpovídá charakteru okolí, a vhodně zvolené uskakování hmot reaguje na morfologii terénu i členění sousedních panelových domů. Otevření obytného souboru směrem k sídlišti vytváří potenciál pro vznik veřejného obdélníkového parku, který přirozeně propojuje novou zástavbu se stávajícím městským prostředím.

Architektonický výraz objektů působí v některých ohledech rozporuplně. Použití vlnitého plechu na fasádách vyvolává otázky ohledně vhodnosti a dlouhodobé estetické kvality materiálu. Výsledný dojem je spíše nejednoznačný a nepůsobí příznivě v daném obytném kontextu.

Rozmístění vstupů do domů z navržených dvorů neodpovídá hmotovému členění jednotlivých objektů, což snižuje přehlednost a ztěžuje orientaci v rámci celého souboru.

Dispoziční řešení bytů působí jako promyšlené a funkční. Určitou slabinou však zůstává nízký počet prosluněných bytů orientovaných k severní fasádě.

Výškové řešení a půdorysné uspořádání podzemních garáží působí komplikovaně.

#### **Návrh účastníka Cityförster + atelier gram**

Porota oceňuje u soutěžního návrhu práci s motivem údolí, které je orientováno směrem k panelovým domům a otevírá se tak stávajícím obyvatelům. Tento přístup přispívá k propojení nově vznikající čtvrti se stávající strukturou sídliště a umožňuje vzájemné vizuální i prostorové vazby.

Motiv údolí však není propsán do uvažované morfologie terénu a působí tak do jisté míry formálně. Navržený průleh se jeví spíše nereálný vzhledem k rovinatosti vnitrobloku a podzemním garážím. Chybí výraznější modelace terénu a fyzické vyjádření ideového záměru „údolnice“.

V rámci návrhu porota negativně hodnotí zužování zástavby při pohledu od parkoviště u pošty, čímž se snižuje čitelnost a plynulost veřejného prostoru. Návrh v důsledku působí stísněně a nenaplňuje potenciál navrhovaného údolí jako atraktivního pobytového prostoru. Předzahrádky navržené do ulice Nad Kamínkou nepůsobí dostatečně přesvědčivě a promyšleně.

Porota shledává dispoziční řešení bytů jako problematické, a to zejména z hlediska provozní logiky a efektivity využití ploch. Uspořádání bytových domů navíc neumožňuje dostatečnou flexibilitu pro případné úpravy nebo variabilitu dispozic, což může omezit dlouhodobou udržitelnost návrhu a schopnost reagovat na měnící se potřeby investora.

Naopak pozitivně je hodnoceno řešení venkovních komunikačních prostor bytových domů, které přispívá k efektivitě návrhu a vytváří příležitosti pro komunitní život a podporují sousedské vztahy v rámci nového obytného souboru.

Navržený počet parkovacích stání není dostatečný a nevyhověl by požadavkům Pražských stavebních předpisů pro řešenou lokalitu. Návrh tak působí efektivně z hlediska poměru podzemních a nadzemních hrubých podlažních ploch, ale pro splnění požadavku zadání by musel počítat s dalším podzemním podlažím garáží.

#### **Návrh účastníka atelier Emil s.r.o.**

Porota oceňuje velmi srozumitelnou a čitelnou urbanistickou koncepci, která se v rámci soutěže vyznačuje jasným a sebevědomým přístupem. Autoři dávají důraz na urbanismus a architektonickou formu jako hlavní určující principy návrhu, což mu dodává výjimečný charakter.

Přesto však návrh působí v některých částech nedotaženě a postrádá hlubší rozpracování detailů, které by posílily jeho přesvědčivost.

Silným momentem návrhu je ukončení hlavní cesty skrz park jednoznačným urbanistickým gestem. Porota hodnotí piazzetu zakončující strmé schodiště směřující z údolí jako výtvarně autentickou, avšak nepatřičnou v kontextu Zbraslavi. Celek působí jako by se snažil být více „sochou“ než

klasickou urbanistickou kompozicí, což mu dodává originalitu, ale zároveň může ztížit jeho praktickou realizaci a organické začlenění do okolního kontextu.

Z architektonického hlediska návrh staví na jasné formální představě, která však v detailu naráží na některé provozní a technické limity. Pravidelně a hustě rozmístěná okna omezují flexibilitu vnitřních dispozic. Dispozice také postrádají dostatečný komfort v užší předsíni a snižují využitelnost balkonů jejich napojením na ložnice namísto obývací pokoje.

Technické řešení návrhu vyvolává otázky zejména v souvislosti s umístěním garáže, která výškově nesleduje postupně stoupající jednotlivé domy. Mezi garáží a přízemím domů vzniká nevyužitý prostor, který představuje stavební, ekonomickou i provozní zátěž. Tato část návrhu by si zasloužila důkladnější promyšlení, aby byla zajištěna jeho realizovatelnost a provozní efektivita. Přínosem je návrh dvora na rostlém terénu s umístěním garáží převážně pod objekty.

Navržený počet parkovacích stání není dostatečný a nevyhověl by požadavkům Pražských stavebních předpisů pro řešenou lokalitu. Návrh tak působí efektivně z hlediska poměru podzemních a nadzemních hrubých podlažních ploch, ale pro splnění požadavku zadání by musel počítat s dalším podzemním podlažím garáží.

### **Návrh účastníka NORD + UPSTRUCTURE**

Porota oceňuje komplexní propojení urbanistického řešení s požadavky investora a naplnění základních principů soutěžního zadání. Urbanistická koncepce je srozumitelná a funkčně logická, nicméně prostory mezi jednotlivými domy nepůsobí jako cíleně artikulované a postrádají jasnější hierarchii či charakter.

Významným kladem návrhu jsou kvalitní zahradní úpravy, které přispívají k celkové kultivovanosti prostředí a pozitivně reagují na širší kontext území. Negativně je však vnímána tvrdá terénní hrana směrem do údolí, která působí neprostopupně a narušuje přirozený přechod mezi zástavbou a otevřenou krajinou.

Prostory mezi domy jsou koncipovány spíše monotónně a postrádají výraznější identifikovatelnost či specifický charakter, který by podpořil orientaci i komunitní rozměr místa. Návrh však citlivě dotváří veřejná prostranství navazující na sousední sídliště a přináší potenciál pro další rozvoj území.

Architektonické řešení návrhu pracuje s promyšlenou barevností fasád, která napomáhá rozčlenění hmot a vizuálnímu maskování ustupujících podlaží. Jedinečná je citlivá práce s různými strukturami omítek. Tento přístup přispívá k lehkosti celkové kompozice a snižuje měřítko objemů. Pozitivně porota hodnotí také promyšlené řešení garáží a sklepních kójí, které jsou navrženy funkčně a s důrazem na uživatelský komfort.

Naopak dlouhé chodby v bytových domech nepůsobí jako příjemné společné prostory – jejich lineární charakter a nedostatek denního světla nenapomáhají vytváření kvalitních sousedských vztahů ani pocitu komunity uvnitř objektů. Nápaditým a hodnotným prvkem jsou lofts v ustoupených podlažích. Kladně je hodnoceno umístění komunitní místnosti do samostatného přízemního pavilonu.

### **Návrh účastníka Atelier re:architekti s.r.o.**

Návrh představuje dotažené řešení obytného souboru, jehož hlavní prioritou jsou příjemné a velkoryse navržené byty. Porota však konstatuje, že celkové členění hmot je hůře čitelné a postrádá jasnou logiku kompozice ve vztahu ke stávající přilehlé zástavbě.

Velikost a způsob usazení objektů se vymezuje vůči měřítku Zbraslavi, což vede k určitému odcizení vůči okolnímu kontextu. Kadeřavění hmot tuto disproporci částečně zmírňuje, objekty však výškou působí i přesto dominantně.

Zasazení objektů do zájmového území nepřináší přesvědčivou vazbu na možnou budoucí etapizaci území, zejména v oblasti u pošty, kde nevhodné ukončení objektů na nároží omezuje návaznost případné další výstavby.

Severojižní prostupnost obytným souborem funguje v logických vazbách. Porota však naopak negativně hodnotí chybějící přímou prostupnost východozápadním směrem. Z hlediska zasazení do terénu působí návrh přirozeně a krajinářsky citlivě. Velmi pozitivně je hodnoceno ukončení východní části souboru směrem do údolí, kde obytný komplex přechází do menšího plácku formujícího piazzettu – tento prostor vytváří kvalitní rozhraní mezi městem a krajinou a nabízí potenciál pro komunitní život.

Naopak vztah zástavby k parkovišti a k ulici Nad Kamínkou není dostatečně přesvědčivý. Porota diskutovala nad samotným principem generování urbanismu na základě vnitřních dispozic bytů, jež může vést k absenci hierarchie venkovních prostor a k nedostatku polosoukromých a poloveřejných ploch, které by přispěly k sociální soudržnosti a kvalitě prostředí.

Z architektonického hlediska návrh nabízí příjemnou atmosféru bydlení s velkorysími venkovními prostory, které přispívají k atraktivní kvalitě života obyvatel. Tektonika balkonů je porotou hodnocena kladně – dodává domům rytmus a lehkost. Dispozice bytů působí promyšleně, nicméně některé jejich aspekty by vyžadovaly další optimalizaci, zejména řešení „dvou předsíní“ a celkové velikosti bytů.

Otázkou zůstává rovněž řešení denního osvětlení bytů v přízemí ve vztahu k některým méně výhodně orientovaným balkonům. Výsledný architektonický výraz, který je totožný ze všech stran domů, vede ke ztrátě čitelnosti orientace a znesnadňuje vnímání jednotlivých fasád ve vztahu k jejich poloze v rámci souboru. Přesto návrh prokazuje vysokou míru citlivosti k vnitřnímu prostředí bytů i soukromých zahrad a nabízí potenciál pro vznik kvalitního, uživatelsky příjemného bydlení.

### **STANOVISKO POROTY K VÝBĚRU NEJVHODNĚJŠÍCH NÁVRHŮ, KE STANOVENÍ JEJICH POŘADÍ, K ROZDĚLENÍ CEN A ODMĚN A DALŠÍ DOPORUČENÍ**

34. Na základě předchozí diskuze a hlasování doporučuje porota Investorovi jako nejvhodnější soutěžní návrh účastníka Atelier Bod architekti.cz. Jako další v pořadí porota Investorovi doporučuje návrh účastníka collcoll + Bovenbouw Architectuur a dále návrh účastníka monom works s.r.o.
35. Porota tedy dle odst. 2.3.2. Soutěžních podmínek navrhuje Investorovi vyzvat k jednání o uzavření Smlouvy nejprve účastníka Atelier Bod architekti.cz. V případě, že nedojde k dohodě o uzavření Smlouvy navrhuje porota Investorovi vyzvat k jednání o smlouvě další oceněné účastníky v pořadí, ve kterém se umístili v této Soutěži.
36. Porota doporučuje Investorovi vyplátit všem účastníkům, kteří odevzdali soutěžní návrh a byli hodnoceni porotou náhradu výloh spojenou s účastí v soutěži dle odst. 11.3 Soutěžních podmínek, a to ve výši 300.000 Kč každému.
37. Porota doporučuje Investorovi vyplátit oceněným účastníkům ceny ve výši dle odst. 11.4 Soutěžních podmínek, a to 450.000 Kč pro účastníka, který se umístil na 1. místě, 300.000 Kč pro účastníka, který se umístil na 2. místě, a 150.000 Kč pro účastníka, který se umístil na 3. místě.
38. Jednotlivé soutěžní návrhy budou Investorem zpřístupněny po zveřejnění výsledků soutěže na webové stránce Investora ([www.nadkaminkou.cz](http://www.nadkaminkou.cz)). Výstava soutěžních návrhů je plánovaná na únor 2026.

Jednání bylo ukončeno v 16.30 hod.

#### **Přílohy:**

1. Příloha č. 1 – Prezenční listiny ze dne 4. a 5. 11. 2025 (k dispozici u Investora)
2. Příloha č. 2 – Posudky přizvaných odborníků

Zápis provedla: Ing. arch. Michaela Kloudová

.....

Protokol prostudovali a s jeho zněním souhlasí (souhlas poroty proběhl po odsouhlasení protokolu per rollam a souhlasy jednotlivých porotců jsou uvedeny ve spisu):

Ing. Ondřej Buršík  
Ing. Petr Štyler  
Ing. arch. Kristina Cuřínová



Ing. arch. Dominik Aleš, Ph.D.  
Bc. Tomáš Sobota, MBA  
doc. Ing. arch. Boris Redčenko  
Ing. arch. Jana Moravcová  
Ing. arch. Filip Tittelbach  
Ing. arch. Kristina Magasaniková  
Ing. arch. Magdalena Havlová, Ph.D.