

# ysvětlení soutěžních podmínek dle §98 ZZVZ

Explanation of competition conditions in accordance with §98 ZZVZ

Číslo / number: 7

## Identifikační údaje zadavatele / Contracting authority details

Název / Name	Městská část Praha 3 Municipal district of Prague 3
IČO / ID number	00063517
Adresa sídla / Address	Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3
Osoba oprávněná zastupovat zadavatele Represented by	Mgr. Michal Vronský, starosta / mayor
Profil / Profile	<a href="https://e-zakazky.cz/profil-zadavatele/ad8af43d-e525-4e48-abb4-52deb4f8055c">https://e-zakazky.cz/profil-zadavatele/ad8af43d-e525-4e48-abb4-52deb4f8055c</a>

## Identifikační údaje soutěže o návrh / Design competition details

Název / Title	Bytový dům Červený dvůr Housing Červený dvůr
Evidenční č. VVZ / Registration no VVZ	Z2025-043827
Zakázka odkaz / Procurement link	<a href="https://e-zakazky.cz/profil-zadavatele/ad8af43d-e525-4e48-abb4-52deb4f8055c/zakazka/P25V00000026">https://e-zakazky.cz/profil-zadavatele/ad8af43d-e525-4e48-abb4-52deb4f8055c/zakazka/P25V00000026</a>

Zadavatel výše uvedené soutěže o návrh obdržel žádost o vysvětlení jejích soutěžních podmínek. Zadavatel poskytuje vysvětlení těchto dotazů v zákonné lhůtě, a to včetně přesného znění žádosti.

The contracting authority of the above-mentioned design contest received a request for an explanation of its competition conditions. The contracting authority provides an explanation of these questions within the legal deadline, including the exact wording of the request.

---

**Datum obdržení žádosti o vysvětlení / Date of request for an explanation: 22. 9. 2025**

### Dotaz č. / Question no. 7.1

The suggested areas for the different typologies: are they net areas (interior of the flat) or gross area (including partitions and perimeter walls of the flat) or built area (proportional to the total built area of the building)?

#### Odpověď:

HPP jsou hrubá podlažní plocha, plochy bytu bytu jsou čista podlažní plocha.

#### Answer:

GFA refers to gross floor area, while different typologies apartment areas refer to net floor area.

**Dotaz č. / Question no. 7.2**

The existing trees in the site: Is there any preservation consideration about them? Any recommendation from the competition to keep these trees?

Odpověď:

Počítáme, že stromy budou vykáceny a že bude provedena nová výsadba.

Answer:

We expect that the trees will be cut down and new ones planted.

**Dotaz č. / Question no. 7.3**

Is it mandatory to attach the proposed buildings attached to one another , similar to the existing urban blocks? (above the basement )

Odpověď:

Není povinné, aby navrhované budovy na sebe navazovala, podobně jako stávající městské bloky, ale je to doporučeno.

Answer:

It is not mandatory for the proposed buildings to be connected to each other, similar to existing city blocks, but it is recommended.

**Dotaz č. / Question no. 7.4**

Do we need to leave a setback in our proposal?- from the adjacent building

Odpověď:

Nemusíte ve vašem návrhu ponechávat odstup od sousední budovy.

Answer:

You do not need to leave a gap between your design and the neighboring building.

**Dotaz č. / Question no. 7.5**

How much liveable space or balcony can we project out to the footpath above the ground floor?

Odpověď:

Doporučujeme se podívat na pražské stavební předpisy kde jsou tyto informace uvedené  
Odkaz: <https://ippraha.cz/stranka/29>

Answer:

We recommend checking Prague building regulations, where this information is provided.  
Link: <https://ippraha.cz/page/341>

**Dotaz č. / Question no. 7.6**

Is the elevation of the new residential development expected to follow the same façade design as the “U Staré cihelny” residential project by developer Finep? or we just have to consider for other blocks developed by them?

Odpověď:

Soutěžící mají volnou rukou aby pracovali s výškou ale předpokládáme, že se nebude jednat o výškové stavby, ale o dotvoření urbanistické struktury navazujíc na okolní zástavbu.

Answer:

Competitors are free to work with height, but we assume that this will not involve high-rise buildings, but rather the completion of the urban structure in line with the surrounding buildings.

**Dotaz č. / Question no. 7.7**

In terms of urban context, are the proposal expected to be replicated & integrated with the master plan proposal of the wider district (the part shown in Page 5 of the brief)? Or we can just respond to the proposed blocks & surroundings.

Odpověď:

Doporučujeme reagovat pouze na navrhované bloky a okolí.

Answer:

We recommend responding only to the proposed blocks and their surroundings.

**Dotaz č. / Question no. 7.8**

Will the proposed façade treatment for this site eventually become the standard for the entire District?

Odpověď:

Ne, navrhované řešení fasády pro tuto lokalitu se nestane standardem pro okolní stavby.

Answer:

No, the proposed facade solution for this location will not become the standard for surrounding buildings.

**Dotaz č. / Question no. 7.9**

Could you please clarify the notation “+1\*” mentioned on page 8 of the competition brief?

Odpověď:

„+1“ znamená, že byt má kromě počtu pokojů také samostatnou kuchyň.

Answer:

“+1” means, that the apartment has a separate kitchen in addition to the number of rooms.

**Dotaz č. / Question no. 7.10**

The brief mentions that the Floor Area Ratio (FAR) is classified as Category H, with a value of 2.2. Could you kindly explain this classification in more detail?

Odpověď:

2,2 znamenal že je možné pozemek využít 2,2 krát oproti jeho dnešní ploše tzn, pokud je pozemek 1.000 m<sup>2</sup> je na něm možné postavit maximálně 2.200 m<sup>2</sup>

Answer:

2.2 meant that it was possible to use the land 2.2 times its current area, i.e., if the land was 1,000 m<sup>2</sup>, it was possible to build a maximum of 2,200 m<sup>2</sup> on it.

**Dotaz č. / Question no. 7.11**

For gross floor area calculations, only Balconies are exempted; other areas like staircases, lifts, parking, and common areas are included. As per our understanding of Prague bylaws, could you please confirm? Could you specify what spaces are not included in the gross floor area calculation?

Odpověď:

Ano je to tak jak píšete pro výpočet hrubé podlahové plochy jsou osvobozeny pouze balkony; ostatní plochy, jako schodiště, výtahy, parkoviště a společné prostory, jsou zahrnuty pokud jsou nad zemí. Podzemní plochy se nepočítají do HPP.

Answer:

Yes, it is as you write: only balconies are exempt from the calculation of gross floor area; other areas, such as staircases, elevators, parking lots, and common areas, are included if they are above ground. Underground areas are not included in the GFA.

**Dotaz č. / Question no. 7.12**

Can the entry and exit to the site both be located on the eastern side only? Is it acceptable for the basement entry to be from the peripheral road on the eastern edge, and to exit through the western road via the basement only?- so that we create more of a pedestrian plaza towards the south.

Odpověď:

Vyhlašovatel doporučuje, aby vchod a východ z areálu umístěny na východní straně, jiné řešení je na úvaze soutěžících ale bude v rozporu s očekávaní vyhlašovatele.

Answer:

The contracting authority recommends that the entrance and exit to the premises be located on the east side. Other solutions are at the discretion of the contestants, but will be contrary to the contracting authority expectations.

**Dotaz č. / Question no. 7.13**

Do all three phases need to follow the same floor plan for the housing units, or may each phase adopt a different layout?

Odpověď:

Každá fáze může mít jinak uspořádaný půdorys.

Answer:

Each phase may have a differently arranged floor plan.

**Dotaz č. / Question no. 7.14**

On page 13, the brief specifies an “inner block courtyard area of 571 m<sup>2</sup> according to Prague KPP.” Could you kindly clarify how this figure was derived? Is it a fixed minimum that must be preserved, or may the courtyard area vary depending on our building design, provided all other regulations are met?

Odpověď:

Nejedná se o pevně stanovené minimum, které musí být zachováno, plocha dvora může lišit v závislosti na návrhu budovy.

Answer:

This is not a fixed minimum that must be preserved; the yard area may vary depending on the building design.

**Dotaz č. / Question no. 7.15**

Since we are submitting from a different country, if our package is delayed for arrival due to customs or delayed in transit, will our entry still be considered? Though we would have submitted electronically before the submission date.

Odpověď:

Soutěžní návrh jak elektronický tak i fyzický musí být doručen ve stanovené lhůtě.

Answer:

Both electronic and physical competition entries must be delivered within the specified deadline.

**Dotaz č. / Question no. 7.16**

Can you please give us the link to which we need to submit electronically, or the steps to follow to submit electronically? Should we register as a supplier and submit? The website used for registration is different from the electronic tool submission link.

Odpověď:

Je nutné provést registraci <https://e-zakazky.cz/registrace-dodavatel> a podání soutěžní návrhu je pak na <https://e-zakazky.cz/profil-zadavatele/ad8af43d-e525-4e48-abb4-52deb4f8055c/zakazka/P25V00000026>

Doporučujeme se registrovat co nejdříve, jelikož registrace může trvat několik pracovních dnů minimálně 3 pracovní dny.

Answer:

You must register at <https://e-zakazky.cz/registrace-dodavatel> and submit your competition entry at <https://e-zakazky.cz/profil-zadavatele/ad8af43d-e525-4e48-abb4-52deb4f8055c/zakazka/P25V00000026>

We recommend registering as soon as possible, as registration may take several working days, at least three.

**Datum obdržení žádosti o vysvětlení / Date of request for an explanation: 23. 9. 2025**

**Dotaz č. / Question no. 7.17**

Is the required garden ratio (PZ) for the 15% block to be understood as permeable green space? In other words, can it also be green space with a parking lot underneath?

Odpověď:

Poměr zahrady (PZ) pro 15% blok není jen propustná zelená plocha, části této plochy může taky být nad plochou parkovištěm.

Answer:

Je požadovaný poměr zahrady (PZ) pro 15% blok chápán jako propustná zelená plocha? Jinými slovy, může se jednat také o zelenou plochu s parkovištěm pod ní?