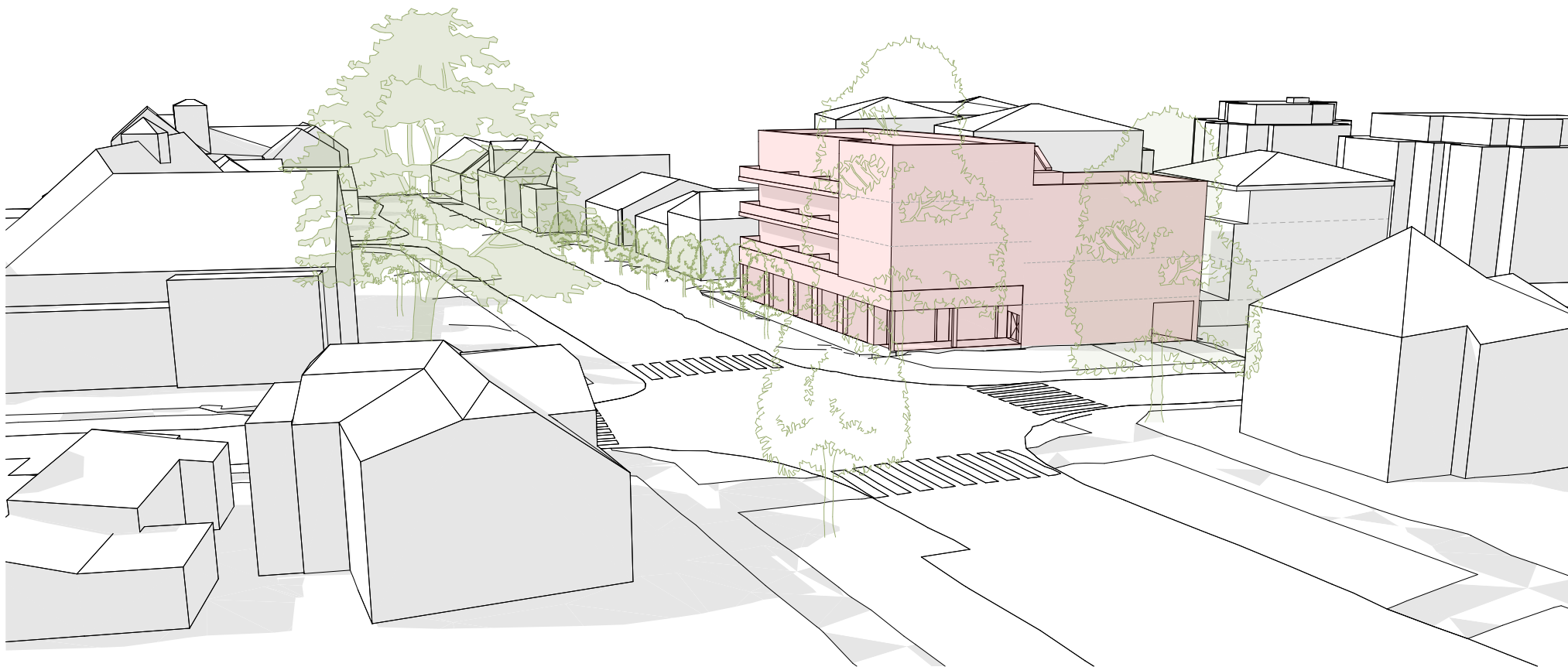


RIZIKA KONCEPČNÍ STUDIE

Tento dokument popisuje "HRANY" koncepční studie BD na křižovatce ulic Mladoboleslavská a Žacléřská z 20.6.2025. Tyto hrany mohou představovat rizika záměru maximálně hmotově a kapacitně využít potenciál pozemku. Za účelem co největšího zabroušení hran byl záměr koncepční studie bytového domu konzultován s Institutem pro plánování a rozvoj hlavního města Prahy (IPR).

IPR byl též požádán o vyjádření, které bylo následně vydáno pod č.j. 08318/25 dne 14.8.2025. Součástí vyjádření byly kromě souhlasu s koncepční studií i podmínky a doporučení do dalších fází přípravy. Vypořádání s nimi vizte dále. Dokument obsahuje též upravený situační výkres (dle podmínek a doporučení IPR) a přepočet potřeby parkovacích stání. V závěru je připojen odhad předpokládaných nákladů na realizaci.



Koncepční studie BYTOVÝ DŮM Mladoboleslavská - RIZIKA STUDIE



BD Mladoboleslavská, parc. č. 23, 24/1, 24/2 k.ú. Kbely • generální dodavatel Steel & Hall, s.r.o. • architekt ZALUBEM, s.r.o. • Doplněk KS 20.8.2025

VYPOŘÁDÁNÍ s podmínkami kladného vyjádření Institutu pro plánování a rozvoj hl. m. Prahy

Podmínky IPRu: *(šedě je citace z vyjádření IPRu)*

(1)

"Dle aktuálního pojetí (odůvodnění) výpočtu dopravy v klidu dle platných pražských stavebních předpisů (nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, dále jen „PSP“) se parkovací minima zaokrouhluji vždy směrem dolů (a maxima vždy směrem nahoru). Při výpočtu podle tohoto postupu záměr vyžaduje celkem 5 návštěvnických stání. S ohledem na výše uvedené z návrhu požadujeme vypustit 2 návštěvnická stání, která jsou situována při ulici Žacléřské, na pozemku parc. č. 7/3 ve vlastnictví jiného vlastníka. Zde připouštíme pouze jedno stání vyhrazené pro osoby se zdravotním postižením. Za problematické, kromě majetkoprávních vztahů, považujeme navrhované napojení těchto stání na chodník, kde by mohlo dojít k jeho zúžení, či k ohrožení chodců otevřením dveří parkujících vozidel."

Původní výpočet kapacity parkování byl na straně bezpečnosti. Upravený výpočet je na výkrese č. 53. Je potřena 5-ti návštěvnických stání. 4 jsou řešeny ve dvoře a zbylé 1 v dimenzích bezbariérového stání pro osoby se zdravotním postižením je přípustné na pozemku parc. č. 7/3. Požadavky na sousední pozemek parc.č. 7/3 "Hrana 3" jsou popsány na výkrese č. 54. Vypuštěním dvou přilehlých parkovacích míst může být zbylé přidruženo blíže k objektu, kde nebude v případné kolizi se stávajícím chodníkem v ulici Žacléřská.

Podmínky IPRu - pokračování:

(2)

"Požadujeme upravit stávající dopravní napojení přes chodník ulice Žacléřské tak, aby měl v souladu s 10 odst. 3 PSP charakter chodníkového přejezdu, respektujícího prostorovou kontinuitu pěší trasy (tzn. aby měl chodník konstantní výškovou úroveň a v místě vjezdu se nesnižoval). Příklad možného řešení se sklopenou obrubou přikládáme v příloze č. 4. Zároveň doporučujeme nezvýrazňovat vjezd červenou dlažbou, která je pro osoby s některými vadami zraku často málo kontrastní - případného kontrastu je vhodnější dosáhnout tmavším odstínem šedé dlažby."

Podmínka je splnitelná a bude podrobněji řešena v dalších projekčních fázích. Příklad řešení vizte na situačním výkrese č. 52, kde je pro ilustraci vložen. Zmiňovaná příloha je součástí stanoviska IPRu.

(3)

"Požadujeme zpracovat komplexní návrh modrozelené infrastruktury, ze kterého bude patrné hospodaření s dešťovými vodami tak, aby dešťová voda byla v co největší míře zadržena v místě spadu, např. pro zdlívku vegetace, technologické vody apod. Návrh doporučujeme koncipovat v souladu se Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hl. m. Prahy a s Městským standardem plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu, dostupnými např. na www.iprpaha.cz/stranka/4087."

Konkrétní návrh řešení hospodaření s dešťovou vodou bude předmětem dalších fází projektování. Rozsah a funkčnost systému pro retenci, využívání a likvidaci srážkových vod je závislý na podrobném (hydro)geologickém průzkumu a vsakovací zkoušce na pozemku.

(4)

"Požadujeme řešit napojení záměru na sítě technické infrastruktury, včetně bilanci potřeb a spotřeb pro jednotlivé média (elektrická energie, teplo, pitná voda a splaškové vody). Pro snížení spotřeby pitné vody doporučujeme zvážit využívání tzv. šedých vod, např. pro splachování WC."

Bilance spotřeb, napojení na technickou infrastrukturu a projednávání s jednotlivými správci sítí bude řešeno v navazujících fázích projektování.

Doporučení IPRu:

(1)

"Navrhovaný objekt je situován na spojnici centrální části Kbel a Sokolovny na nároží frekventovaných ulic. V souladu s § 13 odst. 3 PSP nesmí být při umisťování staveb na hranici veřejných prostranství narušena kvalita veřejných prostranství a musí být přihlédnuto k pobytové kvalitě a významu veřejných prostranství. S ohledem na výše uvedené doporučujeme prostor mezi navrhovaným objektem a chodníkem Žacléřské ulice navrhnout jako plnohodnotný veřejný prostor s využitím stávajících vzrostlých stromů a s mobiliářem (lavičkou, cyklo stojanem, odpadkovým košem, popř. pítkem). V tomto místě se také nachází Kříž Via Sancta Mariana 19, který je součástí historické poutní cesty z Prahy do Staré Boleslavi (<https://www.viasantamariana.cz/>) a kultivace veřejného prostranství v okolí by mohla být příležitostí k jeho plnohodnotné obnově."

Pro usnadnění projednávání by měl v dalších fázích projekt počítat s návrhem a kultivací parteru a vytvořením pobytové kvality v prostoru, který bude předán do správy obce. Pro pozemek parc. č. 7/3 je řešení závislé na majetkoprávních vztazích.

(2)

"Vybavení, povrchy a doplňky povrchů doporučujeme volit v souladu s Katalogem doporučených prvků veřejných prostranství hl. m. Prahy, dostupným např. na www.iprpaha.cz/stranka/4141. Pro lokalitu 230_2 Kbel s vesnickou strukturou zástavby je doporučenou rodinou pro povrchy a doplňky povrchů kamenný standard 2 (KS2), v místě, které se nachází mimo historické jádro obce, též betonový standard ekonomický (BSE). Ve dvoře doporučujeme maximální možné využití retenční dlažby. Plný výpis doporučení a ilustrativní popis standardů přikládáme v přílohách k tomuto dopisu."

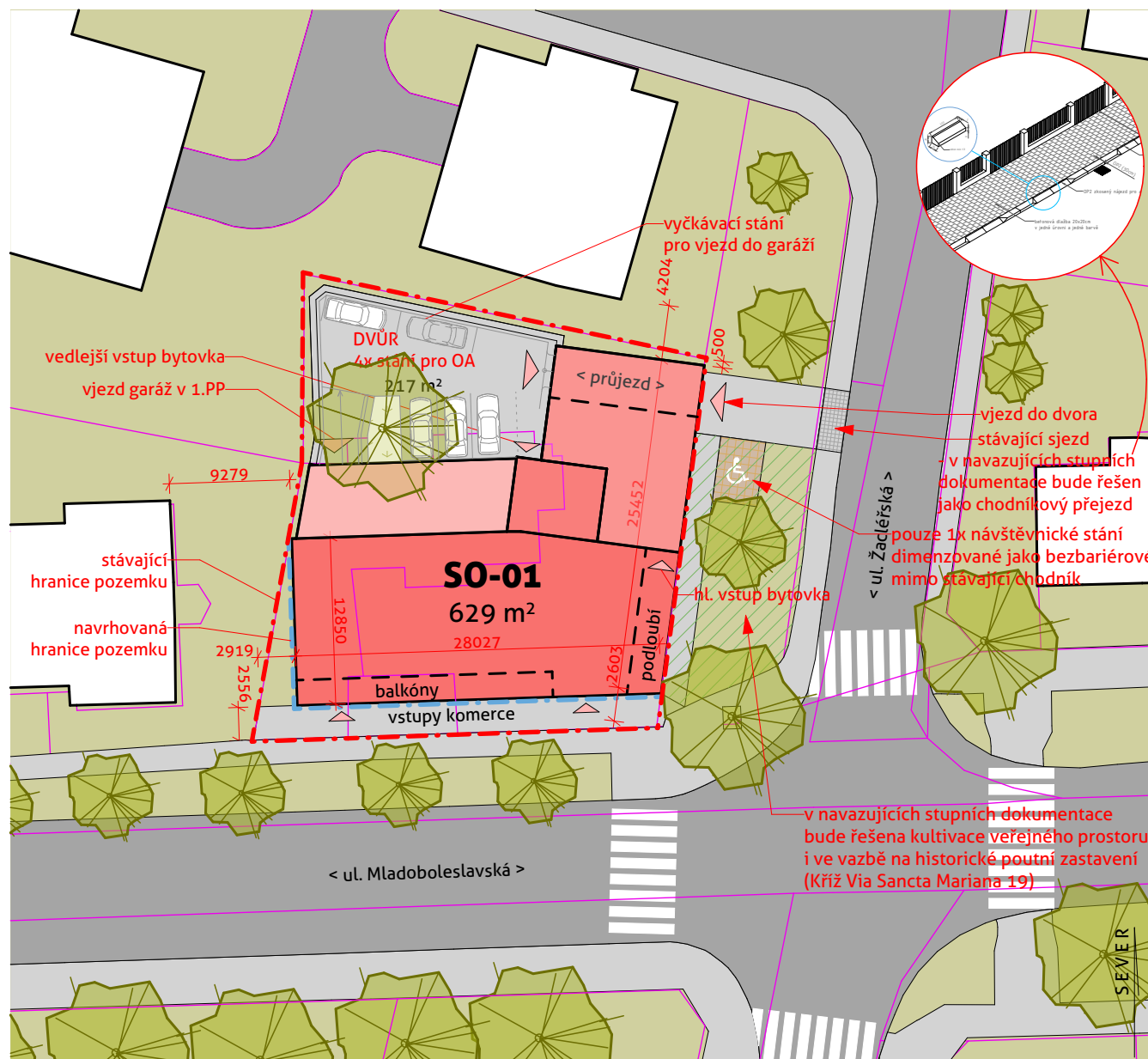
Pro zpevněné plochy parteru předpokládáme splnění ekonomického betonového standardu z doporučeného katalogu prvků veřejných prostranství hl. m. Prahy. Ve dvoře předpokládáme pro déšť propustnou dlažbu. Zmiňovaná příloha je součástí stanoviska IPRu.

BILANCE POZEMKU

Stávající stav:	
Plocha pozemků investora:	977 m ²
parc. č. 23, 24/1 a 24/2 k.ú. Kbely	
Navrhovaný stav:	
Plocha pozemků investora:	878 m ²
Zastavěná plocha:	629 m ²
Zpevněná plocha:	203 m ²
Nezpevněné:	46 m ²

LEGENDA

- fialově jsou hranice parcel dle KN
- - - hranice pozemků investora
- - - navrhovaná úprava hranice
- budovy okolní
- navrhovaná stavba
- zpevněné plochy - místní komunikace
- zpevněné plochy
- sjezd
- stání pro komerční parter
- nezpevněné
- kultivace veřejného prostoru
- stání - osobní auto
- ✱ zeleň - strom
- ▲ vstupy do objektu



1:500

KAPACITY PARKOVÁNÍ

Parkovací zóna 08

Prepočet	návštěvnícká stání	min. 100%
		max. nestanoveno
	vázaná stání	min. 140 %

Hrubá podlažní plocha		
podlaží	bydlení	komerce
1.NP		330 m²
2.NP	501 m²	
3.NP	501 m²	
4.NP	363 m²	
celkem	1365 m²	330 m²

VÝPOČET ZÁKALDNÍHO POŠTU STÁNÍ

ukazatel základního počtu stání	
bydlení	85 m ² HPP / 1 stání
- vázané	90 %
- návštěvnické	10 %
komerce	70 m ² HPP / 1 stání
- vázané	10%
- návštěvnické	90%

bydlení:		
1365 / 85 = 16,06	--> vázané	14,45 stání
	--> návštěvnické	1,61 stání
komerce:		
330 / 70 = 4,71	--> vázané	0,47 stání
	--> návštěvnické	4,24 stání

VÝPOČET POŽADOVANÉHO POČTU STÁNÍ

bydlení: vázané:	14,45 * 140 % = 20,23 stání
návštěvnícké:	1,61 * 100 % = 1,61 stání (min.)

komerce: vázané:	$0,47 * 140 \% = 0,66$ stání
návštěvnícké:	$4,24 * 100 \% = 4,24$ stání (min.)

součet:

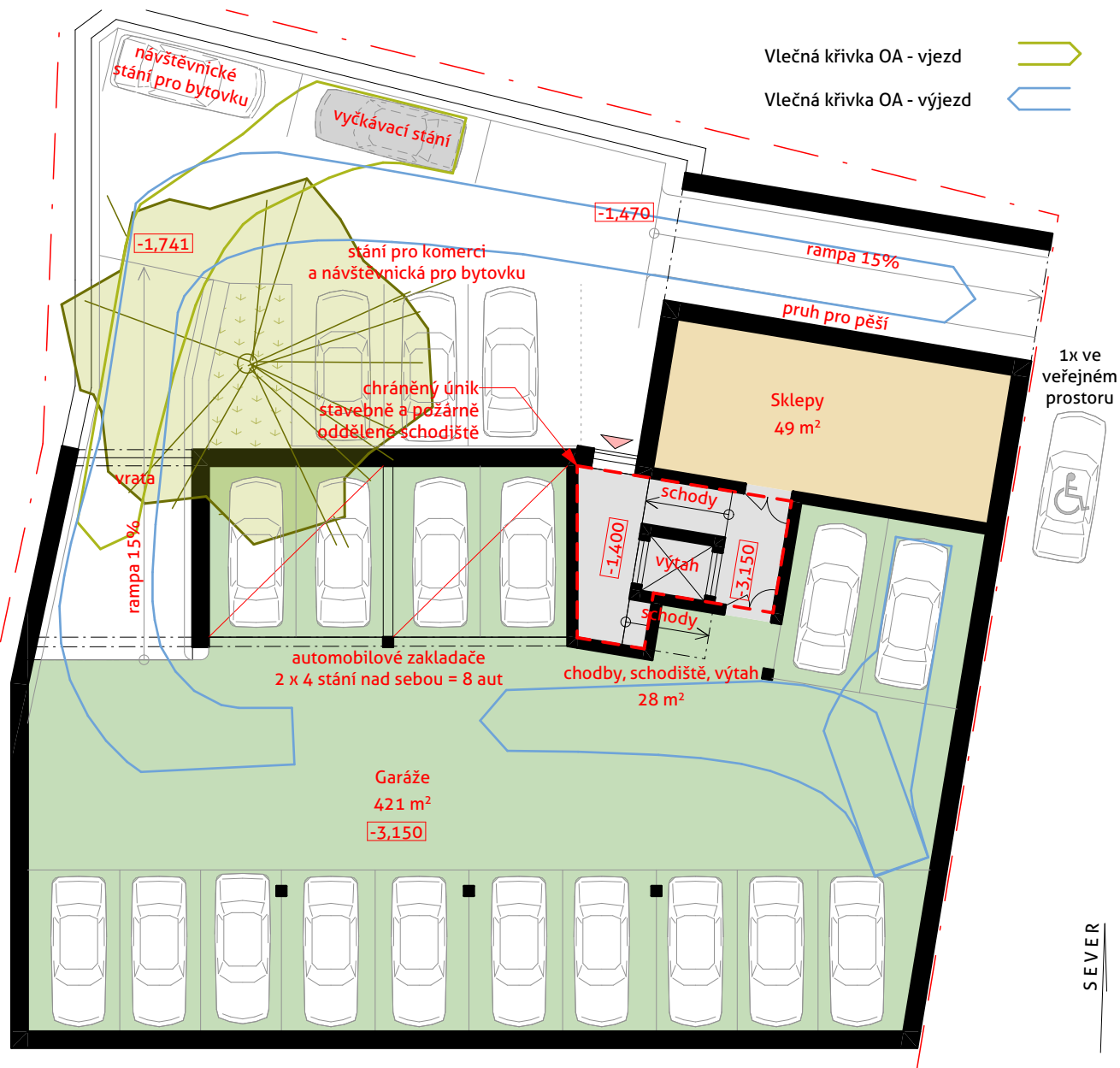
celkem vázaných stání:	$20,23 + 0,66 = 20,89$ stání
celkem návštěvnických stání:	$1,61 + 4,24 = 5,85$ stání

zaokrouhlení a návrh:

Dle aktuálního pojetí (odůvodnění) výpočtu dopravy v klidu dle platných pražských stavebních předpisů (nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy) se parkovací minima zaokrouhlují vždy směrem dolů

VÁZANÁ STÁNÍ: 20 stání (vše v garáži v 1.PP)
NÁVŠTĚVNICKÁ STÁNÍ: 5 stání (4 vybudovat ve dvoře
+ 1 ve veřejném prostoru)

CELKEM STÁNÍ: 25 stání



Uvedené plochy a plochy bytů zahrnují příčky - čistá plocha místností bude nižší.

1:200

HRANA 1

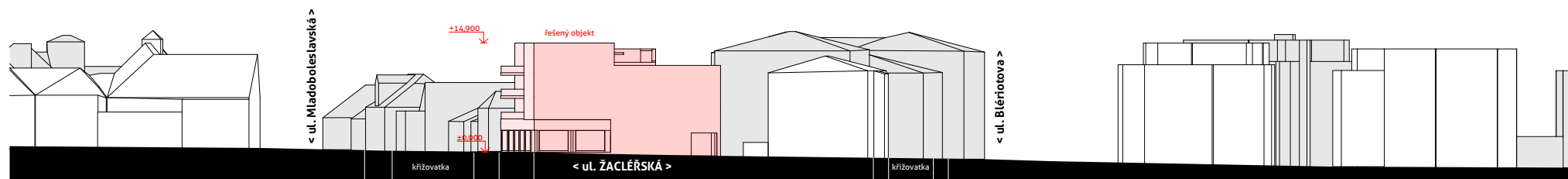
výška objektu

Dle stávajícího územního plánu je pozemek ve stabilizovaném území. Výška (a intenzita) zástavby by měla odpovídat okolí ve stejné funkční ploše. Nicméně my argumentujeme budoucí dynamikou rozvoje zástavby Mladoboleslavské směrem k městskému bulváru. A navrhovanou stavbou tuto strukturu fakticky zakládáme. Posouváme stavební a uliční čáru od hranice pozemku (zvětšujeme prostor pro pěší) a umísťujeme provozovnu do parteru. Druhým argumentem obhajujícím navrhovanou výšku je zvýraznění nároží při křižovatce. Podporou nám jsou (právně nezávazné) územně analytické podklady, kde je pozemek zařazen do území s podlažností 4 nadzemních podlaží (byť se jedná o statistickou chybu čtvercové sítě proloženou přes mapu). Tuto podlažnost přejímá jako regulativ i zatím neplatný Metropolitní plán (budoucí náhrada stávajícího územního plánu).

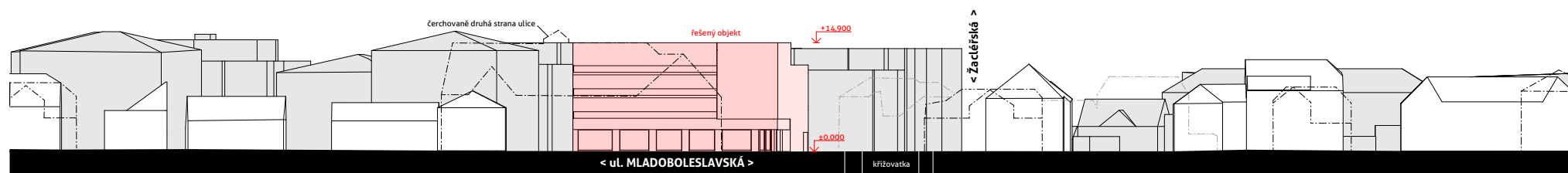
- Vykladačem územního plánu je v současnosti (díky novému stavebnímu zákonu) opět stavební úřad. Konzultováno s vedoucí staveb. Úřadu MČ Prahy 19, paní Krondákovou. Návrh se jí líbí, není si však jistá navrhovanou podlažností. Pro svoje rozhodnutí bude požadovat vyjádření MHMP-OUR.
- MHMP, OUR který byl donedávna závazným vykladačem územního plánu. Konzultováno s garantem území, p. Jelínkem: dle územního plánu požaduje max. 2 patra + podkrovní.
- S ohledem na názor MHMP konzultováno s IPR Praha, což je odborná instituce, která je tvůrcem územního plánu. Konzultováno s arch. Koskovou, která má toto území na starosti. Následně byla podána žádost o vyjádření. Dne 14.8.2025 bylo vydáno souhlasné vyjádření pod č.j. 08318/25. Za IPR v něm bylo odsouhlaseno hmotové řešení koncepční studie BD.

Plán dalšího postupu:

- podat na stavební úřad spolu s kladným vyjádřením IPRu Praha
- případné jednání s Městskou částí Praha 19



ROZVINUTÝ POHLED - ULICE ŽACLÉŘSKÁ



ROZVINUTÝ POHLED - ULICE MLADOBOLES LAVSKÁ

Podkladem vynesení rozvinutého pohledu byl veřejný 3D model Prahy konsolidovaný s výškami zástavby uvedenými v ÚAP hl. m. Prahy

1:800

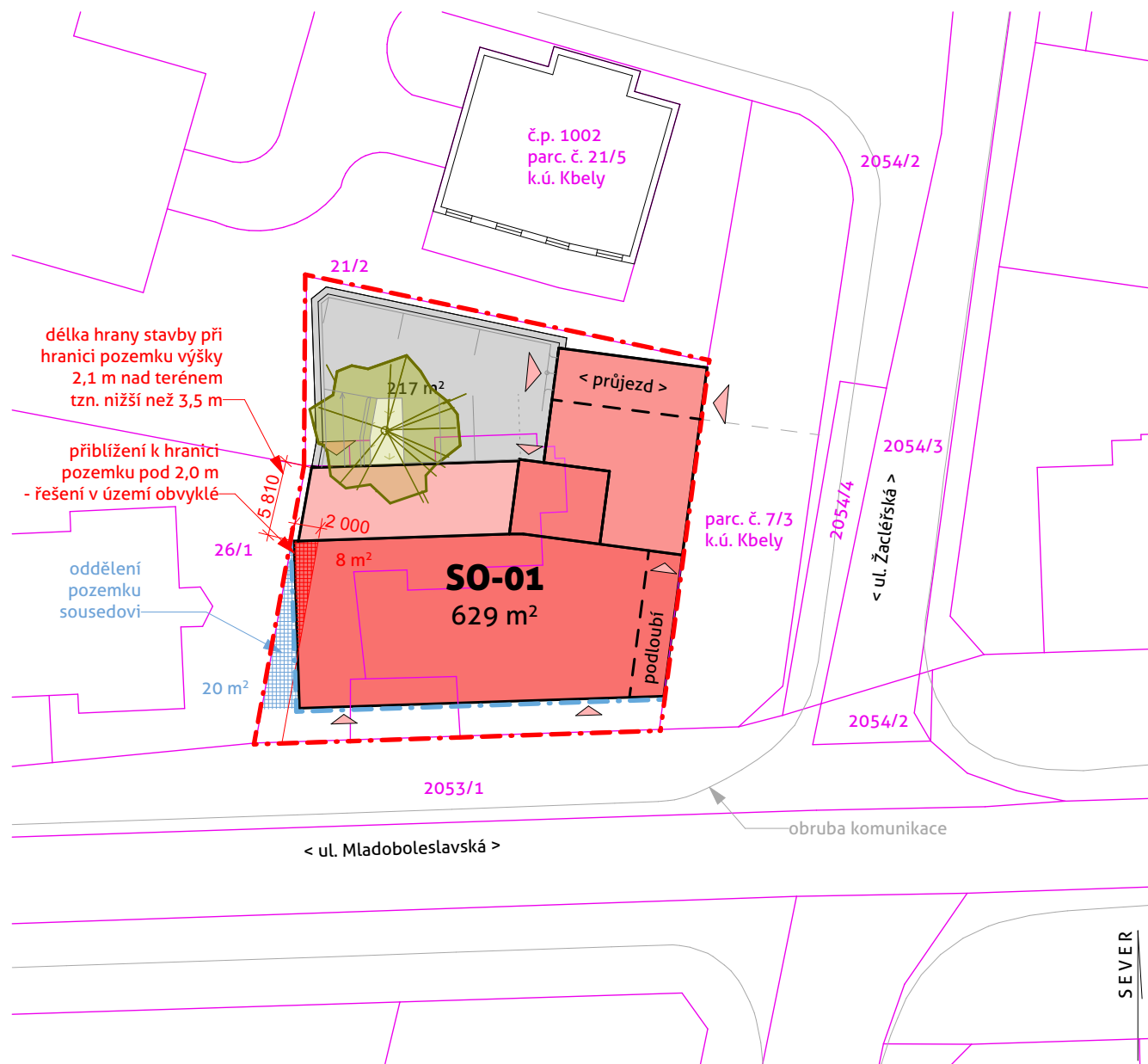
HRANA 2

západní soused (hranice s poz. p. č. 26/1 k.ú. Kbely)

Západním štítem se přibližujeme až na hranici pozemku k sousedovi. Stavební předpisy v Praze požadují odstup 2,0 m. Pokud není v území obvyklé něco jiného. Ač je to v území obvyklé (viz zástavba podél Mladoboleslavské ul. západně), soused může klást odpor. IPR proti tomuto řešení nemá námitek.

Čím by šlo souseda obměkčit:

- 1/ západní štít bude fasáda bez oken
- 2/ naším založením struktury se mu zvyšuje hodnota jeho pozemku (může v započaté zástavbě pokračovat) (též ve výšce intenzitě zastavění)
- 3/ přenechat sousedovi cca 20m², čímž se zarovná půdorys do pravoúhla



HRANA 3

východní souseď (hranice s poz. p. č. 7/3 k.ú. Kbely)

Pozemek na východ (parc. č. 7/3 k.ú. Kbely) je v soukromém vlastnictví (Žacléřská - obchodní a.s.). Pozemek je v současnosti veřejným prostranstvím (dle územně analytických podkladů, dle stavebního úřadu i dle IPRu). Vzhledem k množství věcných břemen je k zástavbě nepoužitelný.

Dle informací ze stavebního úřadu se jedná o pozemek zbylý po sousedním developmentu. Předpokládáme, že pozemek bude možno za určitých podmínek využít.

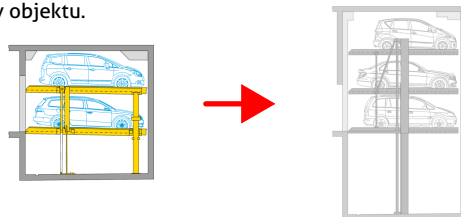
Pozemek využíváme:

- 1/ objekt jde na hranici pozemku
- 2/ směřují na něj okna východní fasády
- 3/ na pozemek bude směřovat požárně nebezpečný prostor stavby
- 4/ využíváme (po úpravě) stávající sjezd na pozemek
dle podmínek IPRu bude muset být upraven i samotný přejezd přes chodník - zřízen chodníkový přejezd
- 5/ umísťujeme na něj návštěvnická stání pro komerční parter
dle podmínek IPRu je přípustné umístění jednoho návštěvnické stání v úpravě pro zdravotně postižené
- 6/ doporučením IPRu je kultivace veřejného prostranství mezi východní fasádou navrhovaného objektu a ul. Žacléřskou
využití stávajících vzrostlých stromů
umístění městského mobiliáře
zohlednění poutního zastavení (Kříž Via Sancta Mariana 19)

Ad 1-3 je na posouzení stavebního úřadu a ten s tím nemá problém.

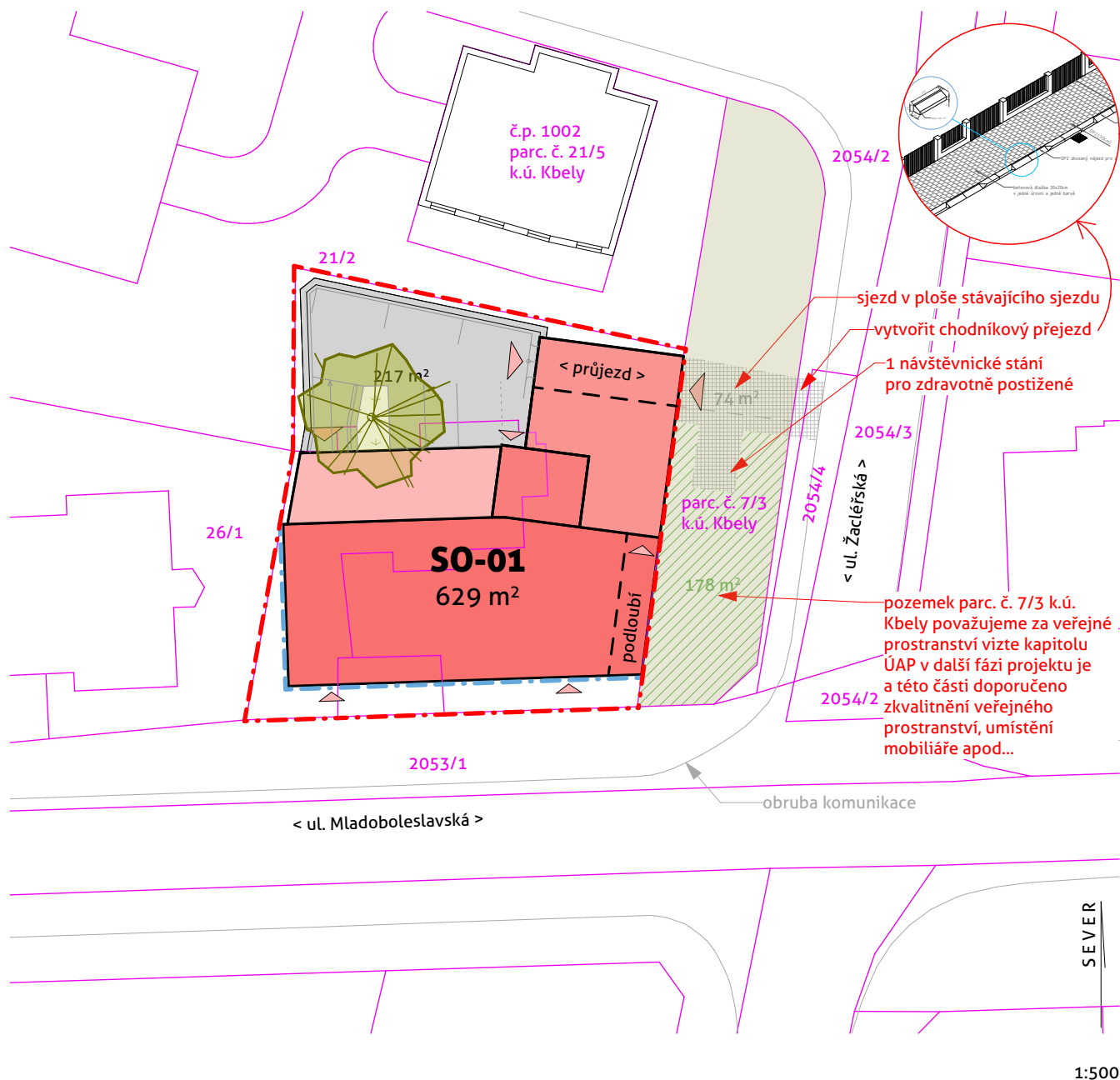
Ad 4 sjezd by měl mít věcné břemeno, resp. by měla být tato služebnost vydržena. V případě zádrhele jde využít sjezd z Mladoboleslavské a princip nájezdu do garáží otočit. Znamenalo by to menší efektivitu dispozice a složitější nájezd z hlavní ulice, tedy i posun projednávání na začátek.

Ad 5 je na dohodě s vlastníkem. Případně lze vmáčknout jedno parkovací stání do dvora. Za cenu úpravy první vjezdové rampy a s tím spojené zmenšení části vnitřního prostoru objektu. Eventuálně můžeme tyto stání, byť s vícenáklady a menší praktičností, umístit v objektu.



Návštěvnická stání by byla přesunuta do "dvora" a kapacita zakladačů by byla navýšena.

Ad 6 kultivace veřejného prostoru usnadní vyjednávání na úřadě, je však podmíněno souhlasem vlastníka nebo vlastnictvím pozemku.



1:500

56 HRANA 3 - Situace - východní souseď - po vyjádření IPRu

BD Mladoboleslavská, parc. č. 23, 24/1, 24/2 k.ú. Kbely • generální dodavatel Steel & Hall, s.r.o. • architekt ZALUBEM, s.r.o. • Doplněk KS 20.8.2025

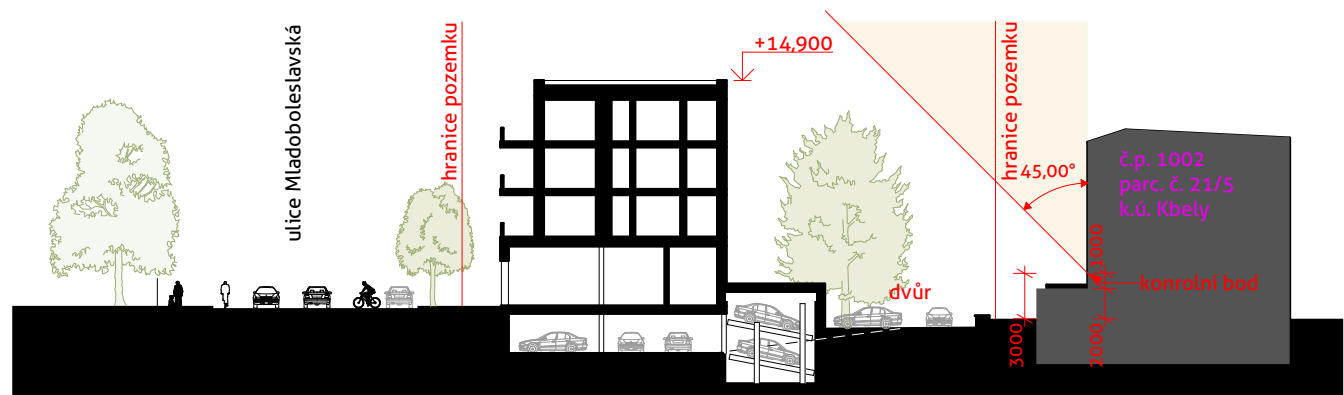
HRANA 4

severní soused (hranice s poz. p. č. 21/2 k.ú. Kbely)

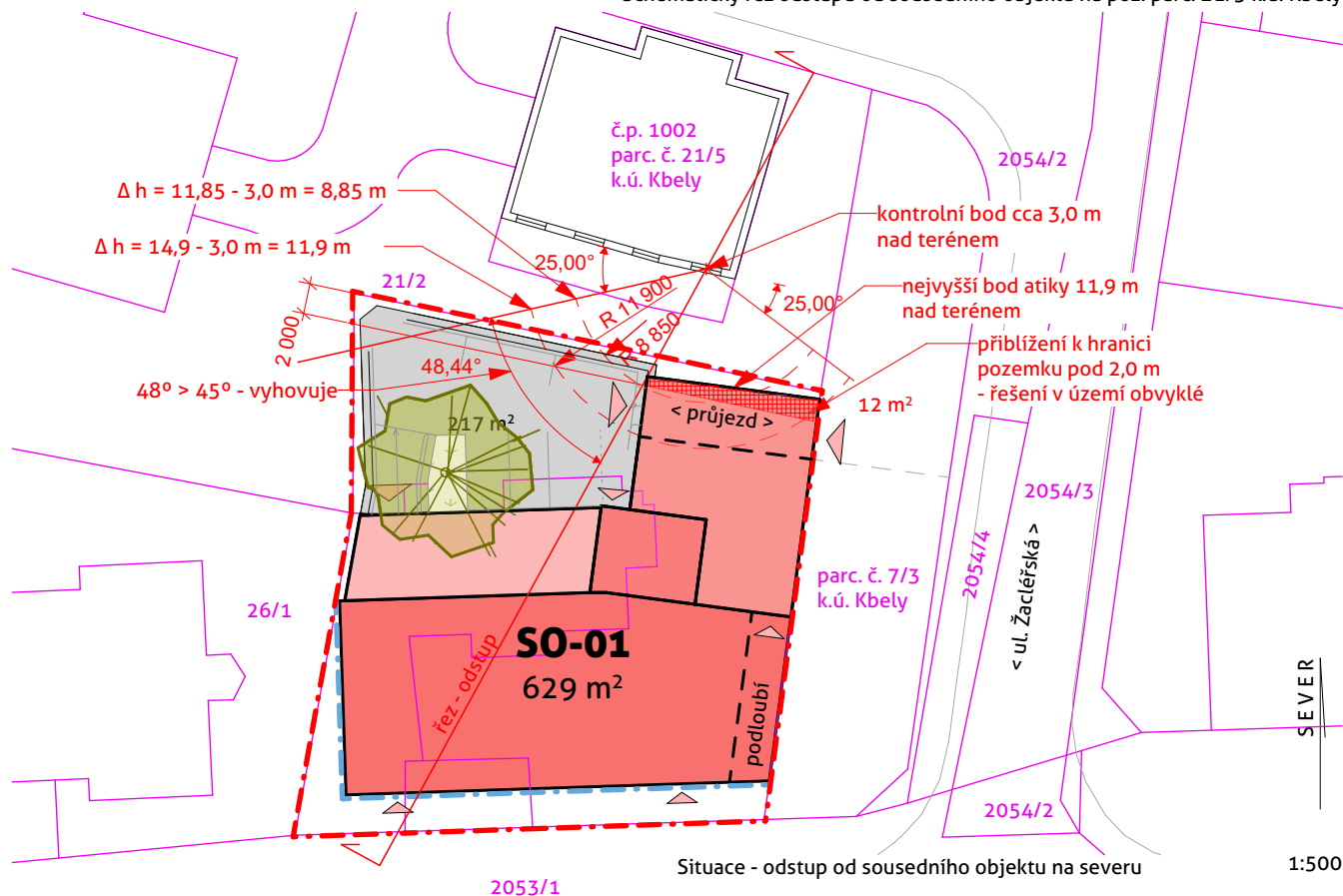
Přiblížení se k hranici pozemku blíže než 2m je v území obvyklé. Další požadavky Pražských stavebních předpisů na odstupy jsou splněny vizte konstrukce odstupových úhlů na obrázcích vpravo.

Při obstruujícím odporu souseda jsou možné ústupky:

- 1/ snížení severního křídla o půl patra
(za cenu ztráty loftových galerií v bytu 12)
- 2/ ustoupením štítu o cca 4m,
rampa pro auta by se dostala do venkovního prostoru, vedlo by ke ztrátě 2 bytů
(cca 80m² plochy).



Schématický řez odstupu od sousedního objektu na poz. parc. 21/5 k.ú. Kbely



Situace - odstup od sousedního objektu na severu

1:500

< ul. Mladoboleslavská >

57 HRANA 4 - Situace - severní soused

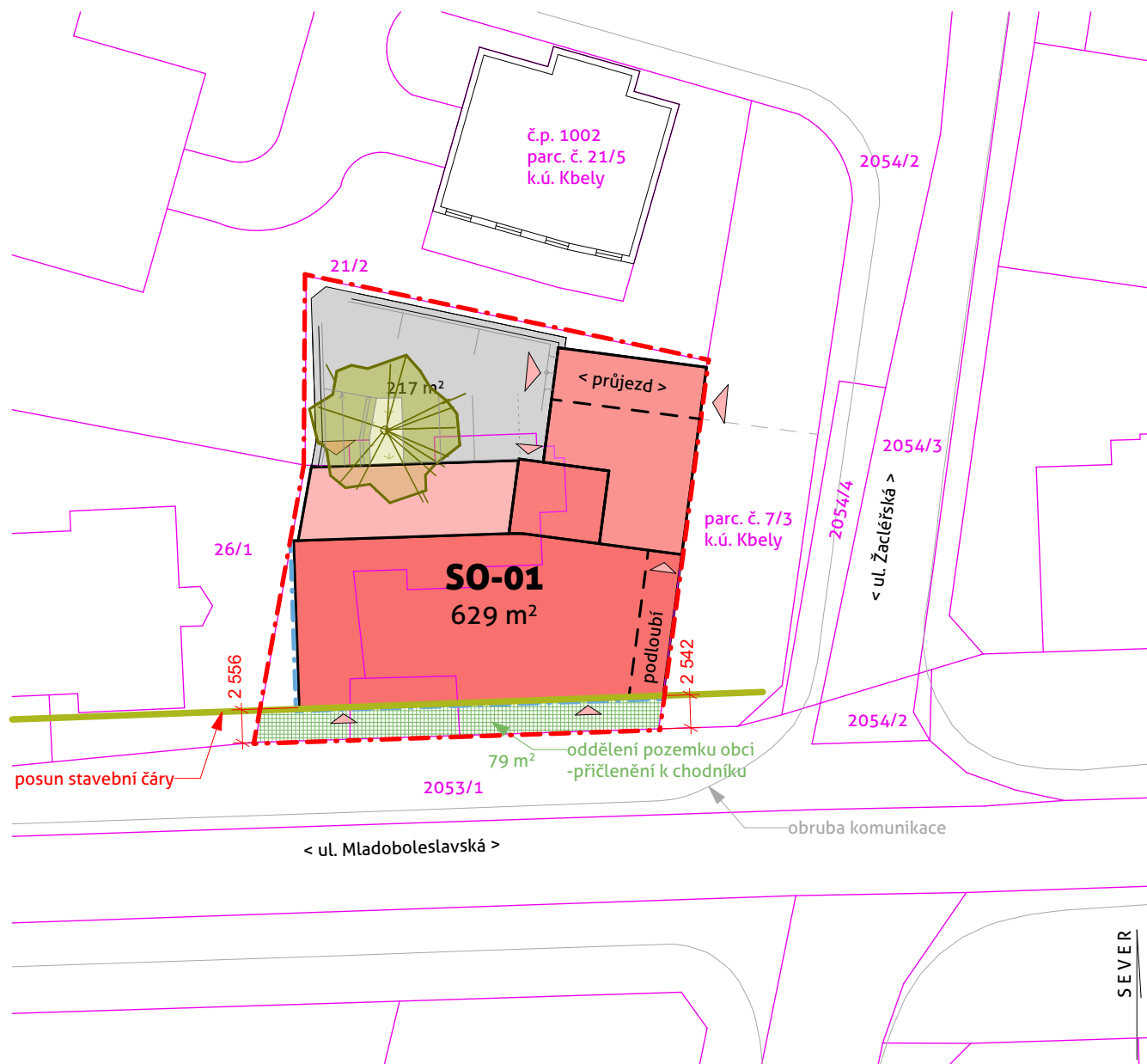


HRANA 5

přenechání pozemku obci

Posun stavební čáry o cca 2,5 m do hloubi pozemku zvětší plochu parteru o cca 80 m² (předpolí před komercí), které mohou přejít do majetku městské části.

Může zůstat ve vlastnictví investora s povinností údržby.



1:500

ORIENTAČNÍ PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY NA REALIZACI STAVBY

Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby byly zhotoveny v softwaru KUBIX, který vychází z cenové soustavy ÚRS 2025. Tento protokol reprezentuje objekt bez podmiňujících investic (přelozky apod.) a bez případného hlubinného zakládání (bude zapotřebí podrobný (hydro)geologický průzkum). Nad rámec výstupu z programu KUBIX jsou doplněny položky označené *a** (hvězdičkou) odhadem architekta. Možnosti, trasy a délky přípojek na inženýrské sítě jsou odhadnuty a mohou se výrazně změnit.

Plocha zastavěná stavbou	629 m²
Počet nadzemních podlaží:	4 NP
Počet podzemních podlaží:	1 PP
Nosná konstrukce:	50% ŽB monolitická, 50% zděná
Tvar střechy:	100% plochá
Obestavěný prostor (dle ČSN 73 4055)	9803 m³

Užitné plochy byly převzaty z upravené koncepční studie BD Mladoboleslavská ze dne 20.8.2025

CELKEM		103 mil. Kč bez DPH	
SO-01 Přípravné práce a připojení	392388 Kč	Venková úpravy a vybavení	2321417 Kč
příprava území	122685 Kč	Hospodaření s dešťovou vodou	279000 Kč
přípojky inženýrských sítí	269703 Kč	Zpevněné plochy vč. podkladních vrstev a obrubníků	776300 Kč
		Zahradnické (sadové) úpravy	24117 Kč (pouze dvůr)
		Kultivace parteru před východní a jižní fasádou *	1242000 Kč
SO-01 Stavební konstrukce	64086136 Kč	Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)	13530797 Kč
Zemní práce	2987110 Kč	Náklady spojené s umístěním stavby	2583446 Kč
Zakládání a zpevňování hornin	4924696 Kč	Průzkumné a projektové práce	3495724 Kč
Hlubinné zakládání	--- Kč	Inženýrská činnost, dozory	1477408 Kč
Zajištění stavební jámy *	1485982 Kč	Finanční náklady	1937584 Kč
Svislé konstrukce vnější	13845663 Kč	Rezerva	4036635 Kč
Vnější výplně otvorů	4682498 Kč		
Svislé konstrukce vnitřní	6943014 Kč		
Vnitřní výplně otvorů	3237382 Kč		
Vodorovné konstrukce	19618053 Kč		
Střechy	3794438 Kč		
Ostatní	2567300 Kč		
SO-01 Technické vybavení	19652566 Kč	DO-01 Demolice stávajícího RD	2707922 Kč
ZTI (kanalizace, voda, plyn)	4722864 Kč	Pro demolici stávajícího RD je uvažováno 40% odvoz na skládku a 60% odvoz a předání k recyklaci, nebezpečné odpady se nepředpokládají (např. azbest), předpokládá se skládka vzdálená DO 25 km	
Zásobování teplem	3431140 Kč	demolice stavby	880200 Kč
Větrání	1776120 Kč	odvoz suti	458435 Kč
Silnoproud	4117369 Kč	poplatek za suť (skládkovné)	1113528 Kč
Slaboproud	1388602 Kč	VRN (průzkum. a projektové práce, inž. činnost)	255759 Kč
Zvedací zařízení	2090977 Kč		
Zařízení uživatele	201831 Kč		
Parkovací stání v zakládacích *	1520000 Kč		
Ostatní	403663 Kč		