

Vyjádření

Č. J. IPR 08318/25
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ Ing. arch. Zuzana Kosková / KLÚK
E-MAIL / TELEFON koskova@ipr.praha.eu / 771 256 811

ZALUBEM, s.r.o.
Michal Černý
Nám. Osvoboditelů 820
500 03 Hradec Králové
T) 774 840 038
E) atelier@zalubem.cz

VYJÁDŘENÍ KE KONCEPČNÍ STUDII:
BYTOVÝ DŮM MLADOBOLSLAVSKÁ

Stavebník: Steel & Hall, s.r.o.
Autor dokumentace: ZALUBEM, s.r.o.
Datum dokumentace: 06/2025
Dotčené pozemky: parc. č. 23, 24/1, 24/2 v k. ú. Kbely, Praha 19
Vaši žádost jsme obdrželi dne 24. 6. 2025.

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, p. o. (dále jen „IPR Praha“) se vyjadřuje předběžně k záměru jménem hl. m. Prahy jako účastníka řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, popř. jako účastníka územního řízení nebo účastníka společného územního a stavebního řízení dle § 85 odst. 1 písm. b) a § 94k odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. K zastupování jsme zmocněni *zřizovací listinou* ve znění *usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 15/20 ze dne 20. 6. 2024*. IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S PŘEDLOŽENÝM ZÁMĚREM VE FÁZI KONCEPČNÍ STUDIE SOUHLASÍME,
NÍŽE UPLATŇUJEME POŽADAVKY A DOPORUČENÍ DO DALŠÍCH FÁZÍ PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY.

Popis záměru:

Záměrem je novostavba bytového domu na severozápadním nároží ulic Mladoboleslavské a Žacléřské ve Kbعلích. Objekt má jedno podzemní podlaží určené pro parkování, čtyři nadzemní podlaží při ulici Mladoboleslavské a 3 nadzemní podlaží při ulici Žacléřské. V parteru ulice Mladoboleslavské jsou navrženy komerční jednotky o velikosti 300 m². V domě je navrženo 16 bytových jednotek o hrubé podlažní ploše 880 m². V podzemních garážích je uvažováno 20 parkovacích stání (12 klasických, 8 v zakladačích). Ve dvoře, dopravně napojeném vjezdem z ulice Žacléřské, jsou umístěna 4 stání pro návštěvníky, východně od objektu, při ulici Žacléřské, další 3 návštěvníká stání.

Vyjádření

Dle platného *Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy* je záměr situován v ploše s rozdílným způsobem využití OV (všeobecně obytné, stabilizované).

Zdůvodnění:

Záměr dle našeho názoru vhodně doplňuje exponované nároží ulic, napomáhá k oživení parteru přiléhajících ulic a navazuje na urbanistickou strukturu okolní zástavby. Záměr byl s IPR Praha v průběhu roku 2025 konzultován a na základě našich připomínek k uspořádání stromořadí a vymístění podélných parkovacích stání z ulice Mladoboleslavské upraven.

Požadavky na úpravu záměru v dalších fázích projektové přípravy:

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 zaokrouhlují 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.

2. Požadujeme upravit stávající dopravní napojení přes chodník ulice Žacléřské tak, aby měl v souladu § 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.

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 zálivku 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.iprpraha.cz/stranka/4087.

Vyjádření

4. Požadujeme řešit napojení záměru na síť technické infrastruktury, včetně bilancí 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.

Doporučení na úpravu záměru v dalších fázích projektové přípravy:

1. Navrhovaný objekt je situován na spojnici centrální části Kbely a Sokolovny na nároží frekventovaných ulic. V souladu s § 13 odst. 3 PSP nesmí být při umísťování 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.viasanctamariana.cz/>) a kultivace veřejného prostranství v okolí by mohla být příležitostí k jeho plnohodnotné obnově.

2. Vybavení, povrchy a doplňky povrchů doporučujeme volit v souladu s *Katalogem doporučených prvků veřejných prostranství hl. m. Prahy*, dostupným např. na www.iprpraha.cz/stranka/4141. Pro lokalitu 230_2 Kbely 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.

Žádáme Vás tímto, abyste záměr upravený dle výše uvedených podmínek v navazujícím stupni projektové dokumentace předložili k opětovnému vyjádření.

V případě potřeby jsme připraveni celou problematiku konzultovat na našem pracovišti.

S pozdravem

MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel

Vyjádření

PŘÍLOHY:

- 1/ Katalog doporučených prvků veřejných prostranství hl. m. Prahy – výpis doporučení pro lokalitu 230_2 Kbely
- 2/ Katalog doporučených prvků veřejných prostranství hl. m. Prahy – Kamenný standard 2, ilustrativní popis standardu
- 3/ Katalog doporučených prvků veřejných prostranství hl. m. Prahy – Betonový standard ekonomický, ilustrativní popis standardu
- 4/ Katalog doporučených prvků veřejných prostranství hl. m. Prahy – Betonový standard ekonomický, chodníkové přejezdy

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát + přílohy
- 2. MČ Praha 19, Kancelář starosty, ID) ji9buvp + přílohy
- 3. MHMP, UZR – Odbor územního rozvoje, ID) 48ia97h – *Ing. arch. Filip Foglar* + přílohy
- 4. IPR Praha – spisovna