

137. jednání Komise stavební a dopravní dne 26.11 2025

Přítomni: Stanislav Vyšín, Ing. V. Knobloch, Ing. L. Sojka, Ing. arch. J. Mojžíšková, Ing. L. Grünwald, Ing. V. Musil

Korespondenční stanovisko: Ing. arch. J. Formánková

Hosté: 09.30 – prezentace k bodu č. 1, Ing. 


1. MCPCH 03503/2025 ze dne 21. 10. 2025 / - Žádost o projednání záměru v komisi stavební (BD Dolní Chabry) na pozemku parc. č. 620/2, 620/4 a 620/6 k. ú. Dolní Chabry

- komise projednala žádost
- komise má připomínky a doporučuje:
 - 1) velikost BD nezapadá do charakteru lokality a okolní zástavby RD
 - 2) vzhledem k velikosti pozemku snížit podlažnost - objem hmoty z 3+1 NP uskočené na 2+1 NP uskočené
 - 3) dochází k nadlimitní zastavěnosti pozemku
 - 4) u sousedního pozemku parc. č. 620/1 dochází k fatální ztrátě soukromí
 - 5) dořešit kapacitu a umístění retenční nádrže na sběr dešťové vody
 - 6) jednat o možném přesunutí zastávky MHD Osecká na pozemek investora
 - 7) požárně bezpečnostní prostor zasahuje na sousední pozemek
- podrobně rozpracované stanovisko komise je uvedeno ve formě komentářů v příloze tohoto zápisu (odpověď na žádost investora a architekta)

2. MCPCH 03642/2025 ze dne 10. 11. 2025 / – Žádost o vydání stanoviska k povolení záměru Tramvajová trať Kobylisy – Zdiby, I. etapa

- komise projednala žádost
- členové komise zašlou své připomínky do 10. 12. 2025
- mezi připomínky zařadit chybějící přechod pro chodce u nákupního střediska BILLA, ulice K Dáblicím 1

3. MCPCH 03667/2025 ze dne 11. 11. 2025 / Oznámení o zahájení územního řízení - stanoviska: Technické centrum Dolní Chabry - datové napojení severozápad na pozemcích parc. č. 1373/9, 1373/11 a 1373/67 v k. ú. Dolní Chabry

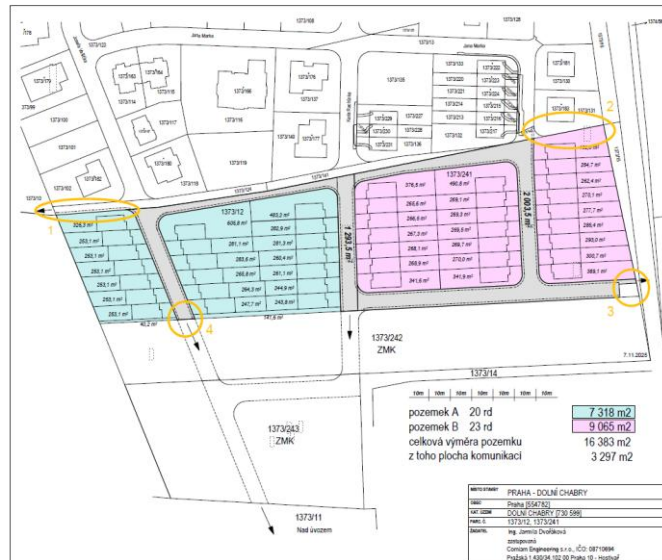
- oznámení bylo doručeno dne 11. 11. 2025 s termínem podání námitek do 15 dnů, tedy do 26. 11. 2025
- komise projednala oznámení
- komise má připomínky a upozorňuje na důležitost podrobnějšího prokázání koordinace záměru s výstavbou čimického sběrače a dalších záměrů - viz datové připojení jihozápad
- komise doporučuje RMČ podání připomínek do termínu 26. 11. 2025




4. **MCPCH 03697/2025 ze dne 12. 11. 2025 / [obrazek] – Vyrozumění o zahájení řízení - Přístavba a stavební úpravy rodinného domu, Praha, Dolní Chabry č. p. [obrazek] Kadaňská [obrazek], na pozemku parc. č. 551/31 v katastrálním území Dolní Chabry**

- komise projednala vyrozumění
- stavební záměr byl projednán komisí a RMČ vydala souhlasné usnesení č. 680/25/RMČ ze dne 26. 03. 2025
- komise nemá připomínky
- komise vzala na vědomí


5. **MCPCH 03742/2025 ze dne 14. 11. 2025 / [obrazek] – Žádost o vydání stanoviska k záměru studie využitelnosti území na pozemku parc. č. 1373/12 a 1373/241 v k. ú Dolní Chabry**

- komise projednala studii
- komise má připomínky:
 - 1) v SZ rohu řešeného území naplánovat na pozemku parc. č. 1373/124 dostatečně kapacitní napojení západním směrem (na obchvatovou komunikaci Dolních Chabry) a to v šířkových parametrech, umožňujících alespoň jednosměrné motorové propojení (viz příloha ozn. č. 1). Je nezbytné zachovat napojení na čimický sběrač v rámci dopravní obslužnosti dané lokality
 - 2) v SV části řešeného území umožnit bezmotorové propojení na plánovanou páteřní rekreační komunikaci V Kratinách a to v šíři umožňující minimálně jeden pruh pro pěší a dva pruhy pro cyklo dopravu (šíře min. 2,5 m). Tzn. respektovat stavební připravenost – rádius obruby uvažované komunikace na pozemku parc. č. 1373/142 (viz příloha ozn. č. 2) a zachovat současné prozatímní napojení na komunikaci V Kratinách, pozemek parc. č. 1373/15
 - 3) v JV části řešeného území naplánovat bezmotorové propojení na plánovanou páteřní rekreační komunikaci V Kratinách pozemek parc. č. 1373/15 a to v šíři umožňující minimálně jeden pruh pro pěší a dva pruhy pro cyklo dopravu (šíře min. 2,5 m, viz příloha ozn. č. 3) a vytvořit tak pěší propustnost územím
 - 4) v J části řešeného území komise požaduje (prozatím) slepou ulici zakončit obratištěm pro složky IZS (viz příloha ozn. č. 4)
 - 5) komise požaduje v celém řešeném území vymezit uliční prostor v zástavbě rodinných domů v šíři 8 metrů
 - 6) požaduje koncepci projednat s IPR Praha
- komise doporučuje RMČ za stanovených podmínek ke schválení




6. **MCPCH 03744/2025 ze dne 14. 11.2025 /  - Vyrozumění o zahájení řízení - stanoviska: stavební úpravy a nástavba rodinného domu Praha 8, Dolní Chabry č. p. , ul. Nad Úvozem , na pozemku parc. č. 185 k. ú. Dolní Chabry**

- komise projednala žádost
- komise nemá připomínky
- komise doporučuje RMČ ke schválení

7. **MCPCH 03807/2025 ze dne 24. 11. 2025 /  – Žádost o stanovisko k rozšíření vjezdu na pozemek parc. č. 974/1 a 974/2 k. ú. Dolní Chabry**

- komise projednala žádost
- komise nemá připomínky
- komise doporučuje RMČ ke schválení

8. **MCPCH 03843/2025 ze dne 26. 11. 2025 /  – Oznámení o zahájení prací - Stavební povolení: Sp. zn. MCP8 568641/2023/OV.Ši,Kor, nabylo právní moci dne 10. 12. 2024 Stavbu povolil: Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, na pozemku parc. č. 114, 115 a 115 k. ú. Dolní Chabry, ulice Podhořská**

- komise projednala oznámení
- komise nemá připomínky
- komise vzala na vědomí

Termín následujícího jednání byl stanoven na 10. 12. 2025.

V Praze dne 26.11 2025

Zapsal: Gabriela Chamrová

Ověřil: Stanislav Vyšín



Příloha zápisu: Ad bod č. 1) Odpověď na žádost o projednání architektonické studie

Žádost o projednání architektonické studie

Dobrý den,

uctivě Vás žádáme o projednání přiložené architektonické studie v komisi stavební a dopravní. Dále Vás žádáme o možnost být jednání přítomní, abychom mohli reagovat, ať už vysvětlením nebo dotazy, které nám pomohou pochopit postoj stavební komise s cílem postupovat efektivně a racionálně.

Předložená architektonická studie bytového domu, vznikla jako reakce na předchozí vyjádření MČ Praha-Dolní Chabry zn. MCPCH 00186/2025 ze dne 6.2.2025. Níže uvádíme připomínky komise a komentář architekta:

Červeným písmem jsou níže doplněna stanoviska členů komise stavební a dopravní z prosince 2025:

1) Objem hmoty doporučuje snížit minimálně o jedno podlaží

Komentář architekta: Celkově jsme objem hmoty přepracovali tak, aby svými proporcemi odpovídal spíše skupině řadových domů, než bytovému domu. V rámci tohoto řešení jsme také na více místech (zvláště těch exponovaných) snížili hmotu na jedno, nebo dvě nadzemní podlaží. Čtvrté podlaží je ustoupené dle PSP a barevně, nebo materiálově bude ztvárněno odlišně. Zejména v rozích budovy pracujeme s výřezy pro její optické zmenšení.

Komise konstatovala, že architektonické pojetí BD je zdařilé, nicméně opětovně upozornila na nevhodné umístění tak velké hmoty (3+1 NP) do lokality s kódem využití OB (dle nově vznikajícího metropolitního plánu značka výškové regulace 2), v níž je zástavba rodinných domů se zahradami o max 2 NP. Požadavek na snížení podlažnosti stále trvá, jedná se o precedens v ploše s doposud stabilizovanou a jednotnou výškovou hladinou.

2) Zachovat prostor veřejného prostranství (ulice Osecká)

Komentář architekta: V ulici Osecká byla dopracována podoba parteru. Uvažujeme zde s velkorysým chodníkem, zelení i dvěma návštěvnickými stánkami navazujícími na služby v přízemí (nyní uvažováno např. s ordinací). Jedno návštěvnické stání je aktuálně nad rámec PSP. Chodník v ulici Osecká při navrhovaném domu má šířku 2,4-2,6 m (chodník na druhé straně ulice má šíři 2,1 m; navazující chodník podél fotbalového hřiště je pak mnohem užší). Kvalitu parteru doplňujeme o prvky mobiliáře, jako např. lavičky, nebo stojany na kola. Prostor veřejného prostranství v ulici Osecká je tedy nejen zachován, ale výrazně vylepšen a zkvalitněn.

Šířka chodníku OK, využití veřejného prostoru a vyhrazení velké části parteru pro občanskou vybavenost je vítáno

3) Z důvodu očekávaného zvýšení počtu chodců po realizaci záměru požadujeme zachovat stávající šíři chodníku 3,5 metru

Komentář architekta: Stávající šířka chodníku se pohybuje mezi hodnotami 2,3 m (např. v místě stávajícího zálivu) a lokálně 2,9 m mezi stávající vstupní rampou a silnicí. Náš návrh pracuje s šířkami 2,42m, resp. 2,63m navazujeme tedy v tomto parametru na stávající stav, který nezhoršujeme.

Šířka chodníku OK

4) Doplnit zeleň do projektu

Komentář architekta: V rámci návrhu pracujeme se zelení na fasádách, střeše a terasách, v rostlém terénu na pozemku se uvažuje s výsadbou stromů. Mezi objektem a chodníkem v ulici Osecká vzniknou vyvýšené záhony. Plochu směrem do ulice Dvorní (vedle vjezdu do garáží) jsme místo parkingu věnovali zelení na rostlém terénu s možností umístění prvků modro-zelené infrastruktury. Takže i do této ulice vzniká poměrně velkorysý a kvalitní veřejný prostor.

OK, nicméně s realizací retenční nádrže se zmenší plocha rostlého terénu v záměru vhodného pro výsadbu vzrostlejších stromů – viz. také bod č. 7

5) Doplnit vizualizaci západní fasády objektu, zejména umístění a počet stavebních otvorů směrem do sousední zahrady na pozemku p. č. 620/1

Komentář architekta: Doplněno – vizualizace je součástí studie

Toto je zřejmě nejproblematickejší část záměru. Max 2 metry od hranice s pozemkem parc. č. 620/1, k.ú. Dolní Chabry na západní straně vyroste objekt o výšce atiky min. 9 m s velkým množstvím stavebních otvorů. Je nutné stanovisko resp. souhlas vlastníka dotčeného pozemku

6) Doplnit plochu stanoviště směsných a separovaných odpadů, toto stanoviště nesmí vizuálně zasahovat do veřejné plochy

Komentář architekta: Prostor na nádoby na odpad je uvažován v samostatné místnosti v 1.PP

OK

7) Doplnit likvidaci dešťových vod na pozemku investora

Komentář architekta: Na pozemku uvažujeme umístění retenční nádrže a vsakovací těleso v prostoru mezi domem a ulicí Dvorní

Je nutné dopracovat polohu a kapacitu retenční nádrže a vsakovacího tělesa. Komise upozorňuje na nemožnost napojení na dešťovou kanalizaci z důvodu její nedostatečné kapacity a hrozby záplav v níže položených částech MČ

8) Prostorové uspořádání vjezdu a výjezdu z podzemního parkování musí být v souladu s ČSN 73 6110, dodržet délku 6 metrů na rozhled a rozjezd

Komentář architekta: Rozhledové poměry u výjezdu z podzemní garáže ověříme a splníme v další fázi projektu. Nyní navržená délka výjezdu mezi objektem a chodníkovým přejezdem je 7 m.

OK

9) Navrhujte přesunutí předzahrádek umístěných na východní straně projektu do jiné části projektu

Komentář architekta: Východní stranu pozemku jsme kompletně přepracovali a nyní se tam předzahrádky nenachází.

OK

10) Upozorňuje na dodržení výškové hladiny římsy 9 m (od nejnižšího bodu stavby) vzhledem k tomu že ulice

Dvorní má klesající podélný sklon

Komentář architekta: Hlavní římsa je držena na úrovni 9 m po celém obvodu objektu (viz pohledy). V exponovaných a kritických místech pracujeme s tvarováním hmoty a terénu tak aby hranice 9 m nebyla překročena ani v místech klesajícího terénu v ulici Dvorní.

V jižní části fasády (v ulici Dvorní) se výška římsy vztahuje nikoliv k rostlému terénu, ale k náspe nad 1 PP (podzemní garáže). Skutečné převýšení atiky je tak více než předepsaných 9 metrů

11) Požaduje doložit, zda nad římsou budovy bude zábradlí

Komentář architekta: V určitých místech bude nad římsou zábradlí (viz přiložené pohledy a vizualizace).

OK, dle vizualizace je zábradlí průhledné, což snižuje hmotu budovy (atiky)

12) Požaduje doložit dosah požárně bezpečnostních prostorů vzhledem k malým odstupovým vzdálenostem od hranice pozemku

Komentář architekta: PNP bude nejspíše zasahovat na sousední pozemek, detailní požárně bezpečnostní řešení nebylo prozatím zpracováno.

Je bezpodmínečně nutné doložit souhlas dotčených orgánů a vlastníka sousedního pozemku parc. č. 620/1, k.ú. Dolní Chabry

13) Požaduje doplnit veřejnou vybavenost v parteru – služby pro občany – a zakomponovat ji do frontální částiv 1.NP záměru

Komentář architekta: V parteru je nově doplněna komerční jednotka a je tedy uvažováno s prostorem pro služby, například ordinace, atp.

Vyhrazení velké části parteru pro občanskou vybavenost je vítáno

14) U venkovního parkoviště v ulici Dvorní upřesnit, zda bude oploceno. Pokud ne, zkoordinovat s polohou chodníku pro pěší. Navržená varianta s přejezdy aut přes chodník je sporná (nebezpečná) pro pěší. Doporučuje se vést chodník blíže k objektu a parkovací stání umístit u komunikace Dvorní.

Komentář architekta: Parkoviště přesunuto do ulice Osecká; chodník je veden podél komunikace a není nutné ho v tomto řešení přemísťovat; u vjezdu do garáží vznikne jeden chodníkový přejezd

Komise vítá pojetí veřejné plochy (více zeleně na nároží Dvorní x Osecká), zároveň vyslovuje obavy v souvislosti s parkováním návštěvníků objektů či obyvatel BD, kteří nebudou moci v podzemním parkoviště užívat (vozy nadstandartních rozměrů, minivany, LPG, elektrovozy, malá zručnost řidiče...), Komise upozorňuje, že parkování rozptylem v okolí záměru (např ve vzdálenosti do 300 m) je pro MČ nepřijatelné řešení a ani okolní ulice nejsou na toto řešení kapacitně připraveny

15) Povrch navrhovaného venkovního parkování řešit pomocí zatravnovacích dlaždic apod.

Komentář architekta: Počítáme se zatravnovací dlažbou na podélných stáních u ulice Osecká

Zatravnovací dlaždice OK

16) Doporučuje koordinaci projektu v souvislosti s posunem zastávky MHD Dvorní a navrhovaným vstupem do areálu SK Dolní Chabry na pozemek p.č. 529/1 k.ú. Dolní Chabry

Komentář architekta: Vzhledem k finálnímu řešení parkovacích stání v ulici Osecká v návaznosti na požadované umístění komerční jednotky, řešení parteru a zeleně nepočítáme s posunem zastávky MHD na pozemek investora; případný posun na sever v ulici Osecká nás nijak nelimituje.

Investor a projektant se vstřícně vyjádřili k možnosti přesunutí zastávky MHD před BD (možnost kvalitnějšího veřejného prostoru). MČ vznesl dotaz na THMP, Ropid, TSK a DPP o možnostech přesunu resp. technického řešení zastřešení čekárny/přístřešku)

17) Požaduje vizualizaci širších vztahů v daném území, kde se nachází převážně venkovský ráz výstavby

Komentář architekta: Okolní stavby jsou promítnuté v pohledech, pracovali jsme s 3D modelem Prahy dostupným na stránkách IPRu. Širší vztahy viz samostatná příloha.

OK

Název stavby:

Bytový dům Dolní Chabry

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stanoviska členů komise dopravní a stavební souhrnně zapsal Stanislav Vyšín, předseda komise stavební a dopravní
V Dolních Chabrech, dne 18.12.2025

| | |
|-----------------|--------------------|
| Prodesi, s.r.o. | +420 283 853 424 |
| Husitská 36 | prodesi@prodesi.cz |
| 130 00 Praha 3 | IČO 26512742 |
| www.prodesi.cz | DIČ CZ26512742 |