

VÁŠ DOPIS ZN.:

Č. J. IPR: 13560/2022

VYŘIZUJE/KANCELÁŘ/LINKA: [REDACTED]

**VĚC: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ INFORMACE PODLE ZÁKONA Č. 106/1999 SB., O SVOBODNÉM PŘÍSTUPU K INFORMACÍM**

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace (dále jen „IPR Praha“), obdržel dne 30. září 2022 Vaši žádost o poskytnutí informací v souladu s ustanovením zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“), požadující:

- a) Informaci, zda IPR Praha obdržel žádost o vyjádření k záměru investora na provedení nástavby na budovu č.p. 3000 stojící na pozemcích parc. č. 2225/114 a č. 2225/256 v katastrálním území Záběhllice (dále jen „budova č.p. 3000“), a pokud ano, kdy?
- b) Zaslání veškerých vyjádření, stanovisek, připomínek a všech dalších dokumentů, které byly IPR Praha (tzn. všemi jeho odbory, komisemi či jinými organizačními složkami) zpracovány k záměru investora na provedení nástavby na budovu č.p. 3000,
- c) Sdělení, zda záměr investora označený v předchozím bodu byl předmětem jednání kterékoliv organizační složky IPR Praha a případné zaslání zápisů z těchto jednání.

IPR Praha posoudil Vaši žádost a v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 písm. d) zákona o svobodném přístupu k informacím Vám níže zasíláme vyjádření týkající se Vašich dotazů.

- a) IPR Praha obdržel žádost o vyjádření k záměru investora na provedení nástavby na budovu č.p. 3000. Datum podání bylo dne 26.10.2021.
- b) Vyjádření IPR č. j. 14973/21 zasíláme v příloze.
- c) Záměr investora byl na IPR Praha konzultován, poslední jednání proběhlo 2. 2. 2022 za účelem projednání výše zmíněného vyjádření IPR č. j. 14973/21 a našich podmínek, které jsou v něm uvedeny. Zápis z jednání vyhotoven nebyl.

**JUDr. Zdeňka Zenkerová, Ph.D.,**

ředitelka sekce právní

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace



## Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN.  
Č. J. IPR **14973/21**  
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ  
E-MAIL / TELEFON

VĚC **VYJÁDŘENÍ K ARCHITEKTONICKÉ STUDII:  
REVITALIZACE OC KVĚT A PIAZZA KVĚT**

Investor: [REDAKCE]  
Autor dokumentace: [REDAKCE]  
Datum dokumentace: 07/2021  
Dotčené pozemky: parc. č. 2225/114, 2225/122, 2225/224, 2225/256 v k. ú. Záběhllice, Praha 10  
Vaši žádost jsme obdrželi dne 26. 10. 2021.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen „IPR Praha“) se vyjadřuje předběžně k záměru jménem hlavního města Prahy jako účastníka územního řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona. K zastupování jsme zmocněni *zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/2 ze dne 7. 11. 2013, ve znění pozdějších změn*. IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

**PŘEDLOŽENÝ ZÁMĚR POŽADUJEME UPRAVIT.**Popis záměru:

Stávající obchodní centrum (OC) Květ s přílehlou volnou plochou stojí v těžišti Zahradního Města – západ na rozhraní původní prvorepublikové zástavby rodinných domů a nové sídlištní zástavby ze 70. let minulého století. Prostor je ohraničen z jihu hlavní dopravní komunikací, ulicí Jabloňová a budovou polikliniky, ve východní části ulicí Ostružinovou a zástavbou prvorepublikových řadových domů a ze západní a severní strany zástavbou výškových domů. Na západ od OC Květ se nachází vizuální dominanta sídliště, výšková budova –v současnosti bytový dům Arnika, vysoký přibližně 65 metrů. Prostoru bezprostředně na východ od budovy OC Květ dominuje rušivá zásobovací rampa z ulice Ostružinová do výškové úrovně 2.NP, jejíž odstarnění vítáme.

Předkládaná studie navrhuje na současném dvoupodlažním sídlištním nákupním centru nastavit bytový dům o dalších osmi podlažích. Navržená obytná nástavba má půdorysně zalomený tvar a výškově ustupuje od východu

## Vyjádření

k západu. Součástí projektu je i návrh úpravy okolí objektu, které se nachází na pozemcích hlavního města Prahy, není však úplně zřejmé, zda investor předpokládá, že úpravy bude též financovat či případně následně spravovat. Studie dále předpokládá odkup částí pozemků od hlavního města Prahy východně od budovy a úzký pruh na všech zbývajících stranách objektu.

Současně investor žádá započtení městských pozemků severně od objektu do výpočtu koeficientu zeleně.

Území záměru se dle platného ÚP nachází ve funkční ploše ZMK (zeleň městská a krajinná) a SV-H (všeobecně smíšené s kodem míry využití H).

Pro informaci uvádíme, že jsme se vyjadřovali k výpůjčce pozemku p. č. 2225/17 k.ú. Záběhllice dopisem č. j. 11847/2019 ze dne 21. 11. 2019 ve kterém jsme podmíněně souhlasili.

### Záměr požadujeme upravit dle následujících požadavků:

1. OC Květ se nachází na významné komunikaci Jabloňová, která je páteřní osou Zahradního města. Při této páteřní ose je nutné zachovat již definovanou uliční čáru, a to nejen stávajícím dvoupodlažním objektem, ale i ve hmotě nástavby, bez jejího neopodstatněného půdorysného zalomení a odstoupení od uliční čáry. Vzhledem k tomu, že OC Květ spolu s okolními objekty (poliklinika, domy Arnika a Slunečnice, bytový dům severně od OC Květ) a s přilehlými veřejnými prostranstvími tvoří kompoziční i pobytové těžiště lokality, považujeme za mimořádně důležité jednoznačně vymezit uliční síť a veřejná prostranství a jasně architektonicky artikulovat obě uliční nároží do ulice Jabloňové, tedy nejen západní, ale i východní nároží směrem k zástavbě rodinnými domy. Dle ÚAP 2020 je lokalita klasifikována jako modernistická struktura. Pro ní je charakteristický ortogonální rozvrh umístění objektů, i jejich ortogonální hmotová kompozice (mladší objekt Slunečnice nelze z hlediska problematice urbanistické i architektonické kvality brát za relevantní referenci).
2. Souhlasíme s konceptem, kdy nástavba OC Květ má svým hmotovým uspořádáním vytvořit přechodový prvek mezi výškovou budovou Arniky a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů Zahradního města (dle ÚAP 2020 jejich výšková hladina je 6,01 – 9,00 m). Nicméně předložené řešení formou postupně ustupujících teras hodnotíme pro dané místo nevhodné. Terasové domy mají své dobré opodstatnění ve svazích, kde efektivně využívají výhledu do údolí a sklonů terénu. U stavby na plošině tato architektonická forma ztrácí své opodstatnění. Současně není vhodné do bezprostřední blízkosti zahrad rodinných domů, kde se odehrává soukromý život, navrhovat objekt s fasádou, jejímž hlavním tématem je „výhled“. Doporučujeme prověřit varianty standardně snižujících se hmot s důrazem na městský charakter fasád.
3. Předložená dokumentace je zatím zpracována v poměrně malé podrobnosti a není proto plně průkazná. Požadujeme předložit výkres parteru objektu, aby bylo zřejmé, jakým způsobem je provázán se svým okolím, kde jsou umístěny vstupy do obchodů, restaurací, do obytné části, či a případně kde je parter průchozí. Prostupnost lokality považujeme za důležitý parametr kvality návrhu.
4. Požadujeme doložit výpočet dopravy v klidu a návrh jejího řešení. Všechny vazby IAD přes nově navrhovaná/upravovaná veřejná prostranství požadujeme navrhovat co nejkratší a s ohledem na bezpečnost pohybu pěších.

## Vyjádření

5. Požadujeme doplnit výkres s analýzou hlavních důležitých pěších vazeb v místě, v návaznosti na parter budov. Současně by tato analýza měla být východiskem pro revitalizaci veřejných prostranství, kterou vítáme.
6. Plochu piazzety požadujeme řešit s krajinářským architektem, využít zásady modrozelené infrastruktury a hospodaření s dešťovou vodou. V dalším stupni PD požadujeme doložit dendrologický průzkum. Piazzetu směrem k ulici Jabloňová doporučujeme osázet stromořadím.

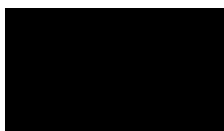
### K záměru máme následující doporučení:

1. Upozorňujeme, že v dalších stupních přípravy bude nezbytné v záměru vyřešit vedení cyklistické dopravy a odstavování jízdních kol či jiných dopravních prostředků v rámci tzv. mikromobility. Vzhledem k poloze a velké koncentraci služeb, a tudíž lidí, doporučujeme zamyslet se také nad umístěním balíkovboxů.
2. Doporučuji plochy trávníků v prostoru náměstí pokud možno sdružit do celistvých ploch většího rozsahu. Zvážit vhodné umístění a rozsah dětského hřiště: pro jaké věkové skupiny dětí bude určeno, zda bude oplocené či nikoliv, zda je vhodné umístit jej v blízkosti vodní plochy nebo restauračních předzahrádek, v centru nebo spíše na okraji prostoru. Obecně doporučujeme promyslet uspořádání náměstí tak, aby sloužilo vhodně pro různé skupiny obyvatel a v různých ročních obdobích.
3. V návaznosti na řešení piazzety doporučujeme navrhnout zabývat se uspořádáním příčného profilu ulice Jabloňová v daném úseku, zejména prověřit možnost nahrazení kolmých parkovacích stání podélnými a možnost výsadby stromořadí v Jabloňové ulici.

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

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

S pozdravem



MGR. ONDŘEJ BOHÁČ  
– ředitel

### ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 10, Kancelář hlavního architekta, ID) irnb7wg
- 3. ÚMČ Praha 10, Oddělení územního řízení, ID) irnb7wg
- 4. MHMP, UZR - Odbor územního rozvoje, ID) 48ia97h - [REDACTED]
- 5. MHMP, OPP - Odbor památkové péče, ID) 48ia97h - [REDACTED]
- 6. IPR Praha – KPU
- 7. IPR Praha – spisovna + spis