

Městská část Praha 5

Zápis

z 27. zasedání Výboru pro územní rozvoj dne 23.04.2025

Přítomni: Ing. arch. Zuzana Hamanová, Kateřina Poláková, Jiří Hájek, JUDr. Tomáš Homola, Ing. arch. Radek Janoušek, Mgr. Jan Klusoň, Ing. Milan Kryl, JUDr. Petr Lachnit, Mgr. Václav Láska, RNDr. Radomír Palovský, CSc., Ing. Štěpán Rattay

Omluveni:

Hosté: Ivana Arnoštová, Helena Vokurková, Jan Arnošt, Josef Arnošt, Lukáš Vacek, Zdeněk Doležal

Program:

č.	Bod jednání	Rozhodnutí	číslo usnesení
1.	Volba ověřovatele zápisu z 27. zasedání VUR ze dne 23.04.2025	Schváleno	VUR/27/1/2025
2.	Schválení programu 27. zasedání VUR dne 23.04.2025	Schváleno	VUR/27/2/2025
3.	Schválení zápisu z 26. zasedání VUR ze dne 01.04.2025	Schváleno	VUR/27/3/2025
4.	Rodinné domy Mezi Rolemi, pozemky parc. č. 1034/2, 1034/5, 1488/2, 1073/23 a 1477 v k. ú. Jinonice	Schváleno	VUR/27/4/2025
5.	Viladomy Ctírad a Šárka, pozemek parc. č. 728 v k. ú. Smíchov	Schváleno	VUR/27/5/2025
6.	Rezidence Viadukt, pozemek parc. č. 545/5 v k. ú. Smíchov	Schváleno	VUR/27/6/2025
7.	Rezidence V2, Praha 5 – rozšíření, pozemky parc. č. 1194, 1197, 1198, 1199 a 2002/4 v k. ú. Košíře	Schváleno	VUR/27/7/2025

Městská část Praha 5
27. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.04.2025
Číslo usnesení: VUR/27/1/2025

1. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

Volba ověřovatele zápisu z 27. zasedání VUR ze dne 23.04.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Volí

1. RNDr. Radomíra Palovského, CSc. ověřovatelem zápisu z 27. zasedání VÚR ze dne 23.04.2025.

Poměr hlasování: 10/0/0

(JUDr. Petr Lachnit není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5
27. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.04.2025
Číslo usnesení: VUR/27/2/2025

2. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

Schválení programu 27. zasedání VUR dne 23.04.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. program 27. zasedání VUR dne 23.04.2025.

Poměr hlasování: 10/0/0

(JUDr. Petr Lachnit není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5
27. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.04.2025
Číslo usnesení: VUR/27/3/2025

3. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

Schválení zápisu z 26. zasedání VUR ze dne 01.04.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. zápis z 26. zasedání VUR ze dne 01.04.2025.

Poměr hlasování: 10/0/0

(JUDr. Petr Lachnit není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5
27. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.04.2025
Číslo usnesení: VUR/27/4/2025

4. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

Rodinné domy Mezi Rolemi, pozemky parc. č. 1034/2, 1034/5, 1488/2, 1073/23 a 1477 v k. ú. Jinonice

Výbor pro územní rozvoj

I. Souhlasí

1. se záměrem "Rodinné domy Mezi Rolemi" v k. ú. Jinonice

II. Doporučuje RMČ

1. jednat s investorem o spolupráci na rozvoji veřejné infrastruktury městské části Praha 5 dle "Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 5".

Poměr hlasování: 10/0/0

(JUDr. Petr Lachnit není přítomen při hlasování)

Diskuse:

Ing. arch. Kateřina Grohová (archiw studio): prezentace záměru na okraji Starých Jinonic, původně pozemek ve vlastnictví Řízení letového provozu s. p., dnes v rukou soukromého investora, soused Záchranná stanice hl. m. Prahy, dle ÚP SÚ HMP v zastavitelné části obce, popis a urbánní struktura okolí, návrh počítá s uspořádáním řadových domů cca do tvaru vnitrobloku, majetkoprávní vztahy okolí definují navržený urbanismus záměru (komunikace, orientace hmot apod.), soulad s ÚP SÚ HMP, vizuální uzavření dvěma řadovými domy, výškové uspořádání, provedené úpravy oproti předešlé prezentaci (odstoupení od konceptu šedových střech a užití kombinace plochých a sedlových střech, členění a barevnost fasád), podrobný popis navržených objektů, přístupy, porovnání s okolní zástavbou, nadhledové vizualizace, návrh počítá se zelenými střechami

Vacek: v souladu s ÚP SÚ HMP i se Strukturálním plánem, dobře řešené pěší propojení, téma povrchů a koncepce veřejných prostranství, důraz kladený i na průhled z přístupové komunikace ke stanici, zmenšení objemu původně ve variantách, řešení oslunění zahrad

Hamanová: podmínky z předešlého projednání lze považovat za splněné, dobře, že se už v návrhu neuplatňují šedové střechy

Janoušek: nové členění pomohlo, přístupnost zahrad versus téma oplocení ZMK, resp. prostupnost území, dotaz ke střešní krajině, zda se prověřovalo možné užití sedlových střech i u navržené řadové zástavby

Grohová: při prověřování variant sedlová střecha navyšovala objem řadových domů mj. z důvodu, že objekty mají definovanou hloubku dispozice, navržený koncept je pro dané území nejvhodnější, včetně projednání s památkáři veřejnost: téma příjezdové komunikace do areálu, ve vizualizaci starý kaštan, dotaz, zda bude strom zachován, druhý dotaz, zda vznikne nová ulice a č. p.

Grohová: ano strom bude zachován, místní šetření, projekt upravován tak, aby došlo k jeho zachování (jedná se o podmínku místně příslušného orgánu ochrany přírody), napojení komunikace konzultováno s odborem dopravy (rozhledové parametry apod.), název příp. ulice řešen přidělením na základě pražského názvosloví, č. p. na základě písemné výzvy příslušného stavebního úřadu

veřejnost: kdo změnil historicky platné výškové omezení výstavby v území, dále dotaz, kdo bude financovat novou ulici, komunikace vede po soukromém pozemku,

Vacek: jedná se o věc legislativy, od 1.1. 2000 platí ÚP SÚ HMP, který byl od té doby již několikrát měněn včetně výkladu, změnily se i všechny prováděcí vyhlášky a začaly platit PSP, z jejich kombinací a požadavků plyne, že je záměr v souladu se všemi parametry (dnes jiné regulativy, přísnější)

Grohová: komunikace provedená investorem, předána TSK či MČ a bude veřejná, obslužnost sousedního pozemku skrze veřejnou komunikaci

veřejnost: navrhuje realizovat jen přízemní domy, a kdy proběhne výstavba,

Grohová: dle ÚP SÚ HMP lze realizovat i větší objekty, realizace započne po vydání SP

Hamanová: dotaz na fázi přípravy projektu

Grohová: vyjádření VÚR je poslední potřebný dokument

Hamanová: ze strany sousedů je doporučeno hlídat úřední desku Odboru stavební úřad MČ Prahy 5

Městská část Praha 5
27. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.04.2025
Číslo usnesení: VUR/27/5/2025

5. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

Viladomy Ctírad a Šárka, pozemek parc. č. 728 v k. ú. Smíchov

Výbor pro územní rozvoj

I. Nesouhlasí

1. se záměrem "Viladomy Ctírad a Šárka" v k. ú. Smíchov z důvodu:

- rozporu s charakterem vilové čtvrti,
- neexistence komunikace, na kterou se záměr napojuje (resp. neřešené majetkové vztahy ve vztahu ke komunikaci),
- nerespektování bezprostřední blízkosti přírodní památky Ctírad a jejího ochranného pásma,
- předimenzovaného objemu (KPP 2,26, kód I).

Poměr hlasování: 11/0/0

Diskuse:

Ing. arch. Petr Portych (apostrof architekti): zastupují investora z oblasti Dívčích hradů, proběhla malá interní soutěž na objekt převážně pro rodinné bydlení, hledali vodítko pro urbanismus, menší objekt bytového charakteru, popis širších vztahů včetně lokalizace záměru

Ing. arch. Martin Štrouf: na rozhraní dvou urbanistických struktur-analýza, náročný pozemek, značné převýšení pozemku, přizpůsobení se hmotovému řešení objektů v ulici, návrh dvou BD, popis, podlažnosti, dle ÚP SÚ HMP, intenzita dle okolní struktury a dle KPP, dispoziční schéma 2kk – 4kk, porovnání výskopisu, založení v patě pozemku a popis přístupu, zákres a vyznačení dle ortofotomapy, vizualizace-stav a návrh, uliční čára, nadhledy z pozice Dívčích hradů

Hamanová: dle foto náhledu mapového prohlížeče mapy.cz v místě – v návrhu vizualizovaná komunikace cca 8 m široká ve vlastnictví HMP dnes neexistuje, v místě je jen úzká pěšina. Uvažovaná komunikace významně posunuje navrhovaný objekt směrem od svahu do volného prostoru. Otázka ohledně komunikace, kdo ji bude realizovat příp. vlastnit

Portych: investorka považuje komunikaci za součást projektu

Hamanová: upozorňuje, že pozemek pod komunikací není ve vlastnictví investora ale ve vlastnictví HMP

Portych: jsou si vědomi, že komunikaci je nutné vyprojektovat, resp. dosypat svah mezi objektem a dnešní stezkou, považují představení záměru ve VÚR v rovině studie

Štrouf: v katastru se jedná o komunikaci, nemění funkční plochu

Hamanová: VÚR projednává záměry připravované pouze na ploše investora (navržená komunikace je na ploše HMP), investor by měl doložit souhlas HMP. Dále z pohledu ÚP SÚ HMP, zda mají projednáno, že jsou v ochranném pásmu přírodní památky Ctírad, je nutné zvláštní povolení orgánu ochrany přírody, resp. dotaz, zda disponují takovým vyjádřením

Portych: nedisponují stanoviskem orgánů ochrany přírody

Hamanová: jedná se o geologickou památku a záměr zasahuje jak do svahu, tak i do pohledového horizontu (lze předpokládat komplikované posuzování)

Portych: představují koncepci návrhu

Janoušek: kód míry využití KPP vychází do I, strukturální plán předpokládá C-D. Kód I je násobně více, návrh je vyšší než okolí, zda uvažovali v širších dopravních souvislostech (zprůjezdnění způsobí významné dopravní dopady do území), pozemek je stavební, ale je zde množství zeleně, zda byla zadána dendrologie a kolik kácení se předpokládá

Štrouf: dendrologický průzkum plus se počítá s novou výsadbou, zprůjezdnění pozitivní, doprava zjednosměrněna, otázka regulace (rezidenti), provedena rešerše území ohledně KPP, sever v C, jih do Křížové G-H

Portych: současný stav pozemku neutěšený

Hamanová: technická poznámka k PD pozemek=1134 m², HPP=2562 m² což je kód míry využití 2,26=kód I. Hranice dvou lokalit, při ul. Křížová je hustší zástavba v uliční čáře, záměr je ale jednoznačně umístěn v lokalitě s charakterem zahradního města a nutno se proto držet koef. C-D.

Portych: záměr částečně tvoří blokovou zástavbu (uvnitř se zelení)

Homola: návrh netvoří blok, ale jedná se o domy v zahradách, návrh je nerealistický a nereálný, na základě negativních zkušeností z minulosti pravidlo MČ ohledně nezastavování hran údolí a neměly by se opakovat chyby v území, akceptovatelný je kód míry využití území C max. D a doporučuje předložit nový návrh

Portych: pochybnost ohledně určení stavebního pozemku?

Hamanová: o stavební pozemek se jedná, ale s jinými parametry zástavby, v zájmu MČ není předimenzovaná stavba

Palovský: otázka přírodní památky, resp. pokud nebude kladné vyjádření orgánů ochrany přírody, nelze projednávat ve VÚR

Městská část Praha 5
27. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.04.2025
Číslo usnesení: VUR/27/6/2025

6. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

Rezidence Viadukt, pozemek parc. č. 545/5 v k. ú. Smíchov

Výbor pro územní rozvoj

I. Souhlasí

1. se záměrem "Rezidence Viadukt" v k. ú. Smíchov

II. Doporučuje RMČ

1. jednat s investorem o spolupráci na rozvoji veřejné infrastruktury městské části Praha 5 dle "Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 5".
2. sledovat požadavek, aby budoucí výstavba neohrozila provoz mateřské školy.

Poměr hlasování: 9/0/0

(JUDr. Petr Lachnit a JUDr. Tomáš Homola nejsou přítomni při hlasování)

Diskuse:

Hamanová: záměr průběžně představován od r. 2016-2017, naposledy schválen jako administrativní budova a s vydaným stavebním povolením, investor aktuálně představuje záměr přeprojektovaný na obytný objekt
Ing. Pavel Vojtá (vedoucí projektu JRD): představení změny projektu, resp. jeho historie, původní vlastník provedl investorské výběrové řízení, následný prodej pozemku 6/2024 JRD, pokračuje re-design pravomocného povolení, aktuálně představují změnu účelu, technickými parametry nepatří k projednání na VÚR (drží hlavní parametry záměru-římsa, výška apod.), z důvodu změny účelu, která je většího rozsahu proto představují ve VÚR

Ing. arch. Luděk Podlipný (PS+A): změna povoleného záměru, prezentace změn v návrhu, nejpodstatnější je změna funkce, původně admin. objekt s obchodním parterem, realizován v transformačním územím, švarcplán s polohou objektu, nároží součástí veřejného prostoru se školským parkem-atraktivní plocha, zrušená kolej, plocha prochází transformací, atraktivní rekreační místo, nová koordinační situace shodná s původní situací, identické napojení, 3PP, co se změnilo je stopa budovy - administrativní budova měla atrium, nově chodbový princip, jedna fasáda do ulice druhá do dvora, menší vnitroblok, zmenšený slepý štít, dostavba není jednoduchá z důvodu velkého kanalizačního sběrače, zákres do fotografie, obchodní parter tvoří 5 obchodních jednotek (3 do Nádražní), silueta návrhu, výškové uspořádání, komunitní zahrada na střeše, loubí (popis konstrukčního řešení nad vedením kanalizace formou podpor), pohled ze školského parku, atraktivita navržené plasticity fasády, popis vnitrobloku, srovnání s administrativní variantou-lepší urbanismus nové varianty, srovnání podlaží a skladba bytů, doprava v klidu identická-pouze změna technického řešení vstupu rampou nikoli výtahem, popis na řezech, kapacitní údaje z textové části, parkování dle PSP s rezervou

Hamanová: stavební povolení-vyřešeno se sousedem, dotaz na vztah k MŠ (realizace stavby nesmí ovlivnit provoz MŠ, resp. nesmí být vyřazena z provozu z důvodu narůstajících obytných kapacit)

Podlipný: technologie založení objektu by neměla ovlivnit plochu MŠ a pozemku

Vacek: pozn. k technologii kotev, která by mohla ohrozit statiku školky, dotaz, jak je vyřešeno pokračování s chodníkem v loubí, není zcela rozeznatelné

Podlipný: v návrhu chodník pokračuje, jak je, chodníkový přejezd, rampa k MŠ chráněna zídou, do loubí parterové zábradlí

Rattay: MČ měla studii k dostavbě celého bloku a předpokládá že je v souladu, počítá se s rezervou parkingů, stoupne zde doprava, jaká je skutečně naprojektována rezerva

Vojtá: nyní 83 parkovacích stání oproti 66 dle PSP (dopravní provoz okolo MŠ by neměl vzrůst)

Janoušek: porovnání HPP povolené a navržené, dočasné zajištění jámy kotvami pod pozemkem MŠ chápáno jako riziko pro MČ, podnět MČ na prověření projektu smíšené stezky pro chodce a cyklisty realizovaného TSK a studie v ulici U Železničního mostu, zda dochází ke koordinaci projektu a studie se záměrem s ohledem k veřejnému prostoru a k propojení smíšené stezky s ulicí U Železničního mostu

Podlipný: prezentováno jako studie neumí proto odpovědět, pokud nové skutečnosti, vycházejí z povoleného stavu, pokud nastanou nové skutečnosti, teprve budou řešeny, aktuálně nemají nové podklady

Vojta: průběžně koordinují, např. IPR v obecné rovině kladně hodnotil práci s předprostorem, ohledně kotev rádi by pro zkrácení výstavby kotvili pod pozemkem MŠ, při zakládání nejsou v kolizi, resp. ve věci zakládání se bude jednat o využití tzv. „milánských stěn“

Podlipný: pokud zakládání pomocí kotev, bude doplněno o odborný statický posudek, aby nedošlo k porušení objektu MŠ (hodně do hloubky a nedotýkaly by se základů MŠ), konzultace na IPR ohledně cyklostezky, zrušení valu železničního tělesa a stezka nově umístěna na pilířích pod nimiž realizován veřejný prostor sportovně oddychového charakteru

Hamanová: jedná se o nový nápad zmiňovaného veřejného prostoru, který zatím není zcela koordinován mezi odbory MHMP, více záměrů v místě, resp. příprava mostu Hřebík (zvedne se a pootočí), cyklostezka, veřejný prostor pro sportovní využití, vše je věcí následných dohod (podporuje zachování cyklostezky)

Vojta: srovnání parametrů HPP pravomocného povolení 8 951 m², nový objekt 9 008 m² (obestavěny prostor ze 40 na 33 m³), absolutní výška identická, atika ustupujícího podlaží o 0,5 m níže

Vacek: ve věci dobrovolného příspěvku, budeme jednat dle pravidel platných v době, kdy byl záměr povolen v celém rozsahu, příp. navýšení dle platných pravidel

Městská část Praha 5
27. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.04.2025
Číslo usnesení: VUR/27/7/2025

7. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

Rezidence V2, Praha 5 – rozšíření, pozemky parc. č. 1194,1197, 1198, 1199 a 2002/4 v k. ú. Košíře

Výbor pro územní rozvoj

I. Souhlasí

1. se záměrem "Rezidence V2, Praha 5 – rozšíření" v k. ú. Košíře

II. Doporučuje RMČ

1. jednat s investorem o spolupráci na rozvoji veřejné infrastruktury městské části Praha 5 dle "Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 5".

Poměr hlasování: 9/0/0

(JUDr. Petr Lachnit a JUDr. Tomáš Homola nejsou přítomni při hlasování)

Diskuse:

Ing. arch. František Troják (Real Estate): provedena úprava, zvětšení ploch parteru se dvěma obchodními jednotkami à 60 m², nyní ve fázi dolaďování, v principu 120 m² doplněno o navýšení

Hamanová: v dřívějším VÚR vydán souhlas s podmínkou, podmínka nyní splněna, takto v pořádku

Janoušek: kvituje 2 obchodní jednotky a pozitivní a kultivované řešení týkající se zásilkových boxů

Začátek zasedání:

15:00

Konec zasedání:

16:30

Zapsala: Bc. Eva Stoklasová

Ověřovatel: RNDr. Radomír Palovský, CSc.

Ing. arch. Zuzana Hamanová
předsedkyně Výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 5