

Městská část Praha 5

Zápis

z 28. zasedání Výboru pro územní rozvoj dne 13.05.2025

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, RNDr. Radomír Palovský, CSc., Ing. Štěpán Rattay

Omluveni: Mgr. Václav Láška

Hosté: Milan Vrkoč, Zdeněk Doležal, Lukáš Vacek, Tomáš Kaniš, Jakub Malý, Martina Chisholm, David Chisholm

Program:

č.	Bod jednání	Rozhodnutí	číslo usnesení
1.	Volba ověřovatele zápisu z 28. zasedání VUR ze dne 13.05.2025	Schváleno	VUR/28/1/2025
2.	Schválení programu 28. zasedání VUR dne 13.05.2025	Schváleno	VUR/28/2/2025
3.	Schválení zápisu z 27. zasedání VUR ze dne 23.04.2025	Schváleno	VUR/28/3/2025
4.	Polyfunkční areál Smíchov "Vltava Meadows", pozemky parc. č. 660/1, 662/4, 664, 669/1, 669/4, 668/3 a 668/4 v k. ú. Smíchov	Schváleno	VUR/28/4/2025

Městská část Praha 5
28. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 13.05.2025
Číslo usnesení: VUR/28/1/2025

1. bod programu

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

Volba ověřovatele zápisu z 28. zasedání VUR ze dne 13.05.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Volí

1. Mgr. Jana Klusoně ověřovatelem zápisu z 28. zasedání VUR ze dne 13.05.2025.

Poměr hlasování: 7/0/0

(RNDr. Radomír Palovský, CSc., Kateřina Poláková a Ing. Štěpán Rattay nejsou přítomni při hlasování)

Městská část Praha 5
28. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 13.05.2025
Číslo usnesení: VUR/28/2/2025

2. bod programu

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

Schválení programu 28. zasedání VUR dne 13.05.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. program 28. zasedání VUR dne 13.05.2025.

Poměr hlasování: 8/0/0

(RNDr. Radomír Palovský, CSc. a Ing. Štěpán Rattay nejsou přítomni při hlasování)

Městská část Praha 5
28. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 13.05.2025
Číslo usnesení: VUR/28/3/2025

3. bod programu

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

Schválení zápisu z 27. zasedání VUR ze dne 23.04.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. zápis z 27. zasedání VUR ze dne 23.04.2025.

Poměr hlasování: 8/0/0

(RNDr. Radomír Palovský, CSc. a Ing. Štěpán Rattay nejsou přítomni při hlasování)

Městská část Praha 5
28. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 13.05.2025
Číslo usnesení: VUR/28/4/2025

4. bod programu

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

Polyfunkční areál Smíchov "Vltava Meadows", pozemky parc. č. 660/1, 662/4, 664, 669/1, 669/4, 668/3 a 668/4 v k. ú. Smíchov

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. záměr polyfunkčního areálu Smíchov "Vltava Meadows", na pozemcích parc. č. 660/1, 662/4, 664, 669/1, 669/4, 668/3 a 668/4 v k. ú. Smíchov, zprac. CMC architects, a. s., dat. 05/2025.

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. v rámci jednání o spolupráci podpořit propojení příčné komunikace mezi ulicí Nádražní a ulicí Strakonickou na jižní straně areálu.
3. podpořit vznik mateřské školy nebo dětské skupiny v objektu B.

III. Doporučuje

1. investorovi zaměřit se na celkovou skladbu bytů, ohledně podpory větších bytů pro rodinné bydlení (3+kk, 4+kk).
2. investorovi podobu severní propojovací komunikace konzultovat s IPR s ohledem na soulad s probíhající změnou č. Z 2772/00.

Poměr hlasování: 8/0/0

(JUDr. Petr Lachnit a Kateřina Poláková nejsou přítomni při hlasování)

Diskuse:

Hamanová: již projednávaný záměr, v minulosti s převažující administrativní náplní, má platné územní rozhodnutí, aktuálně je prezentovaná změna na bytový komplex

Ing. Tomáš Kaluš (URBAN DEVELOPERS AND INVESTORS s.r.o.): před rokem byl obnoven projekt s platným ÚR, na základě soutěže proběhla výměna architekta, nová vize z hlediska architektury a náplně, k aktualizovanému využití vedl stav bydlení v Praze, objekt A dříve administrativa, objekt B dříve i dnes bytový, objekt C dříve administrativa, rozdíl projektů, architektura a spolupráce s IPR a MČ, téma veřejného prostranství, předává slovo architektům

Hamanová: pokyn zobrazit původně prezentovaný projekt pro členy VUR, kteří neznají historii projednání

Ing. arch. Martina Chisholm (CMCarchitects): rekapitulace a komentář předešlého projektu (ÚR na objekt A-administrativa, B-bydlení a C-administrativa), Nádražní se má stát významnou komunikací, rekapitulace ÚR, vznikla nová uliční čára, která je současně stavební čarou otevřenou, prostupy k řece, ke Strakonické volná stavební čára, významný bulvár skrze bloky doplněný zeleným pásem, výšková hladina stanovená konzultacemi s památkáři (v ÚR), výhled na Vyšehrad

Dipl. arch. David Richard Chisholm (CMCarchitects): doplnění komentáře jedná se o tři různé morfologické typy, zavřený dvůr, otevřený dvůr, solitér, dohromady vytvoří typologicky zajímavé prostředí

Martina Chisholm: reprezentant všech typologií, kterými se městská architektura vyznačuje, snaha o sjednocení areálu, má svoji identitu, zachování průchodnosti, přístupný 24 hodin denně, poloveřejné vizuálně atraktivní prostory, vypořádání se s výškovým rozdílem mezi Nádražní a Strakonickou, vznikají veřejné pobytové prostory, mobiliář, umělecké řešení výduchu z metra spojeno s konceptem landscapingu, vorařství v lokalitě Císařské louky, otisk historie do kultury, paměť místa, do návrhu se propisuje geometrie, rezidenční projekt oproti polyfunkčnímu s novým názvem Vltava Meadows, hledání solidní nadčasové architektury, flexibilní, adekvátní objemu s důrazem na detail,

ustupující podlaží, výšková hladina Smíchova, cihlová barevnost, z Nádražní uliční fronta bulváru, společný jmenovatel je že se bloky neopakují, popis vnitrobloku objektu B, koncepce fasádních řešení, otevřenější balkony, více soukromí, pohled z ul. Nádražní, objekt C u Pnematu, významný strom platan javorolistý na hraně koruna zasahuje do objektu včetně reakce návrhu fasády, obj. B a C ustoupené ze Strakonické ochranné pásmo pohledová záležitost, situace landscapu průchodnost vnitrobloky, vorařská skulptura, návrh se vyvíjí koncepce zůstává, zelený pás s cyklostezkou, obchodní plochy, vjezd do garáží a řešení dopravy v klidu (zakladače do Strakonické), objekt B projekt se vyvíjí, popis vstupů, obchodní plochy z Nádražní, objekt C, vše dle PSP, typické podlaží, popis půdorysů a řezů, vztah k okolí, objekt B, výšková hladina objektu A, nepřevyšuje výškovou hladinu, co se týká HPP všech objektů zachovávají kapacitu povolenou ÚR, záměr projednán na IPR

Lepša (IPR Praha): záměr byl průběžně projednáván, s aktualizovanou podobou projektu nemá problém, zároveň považují aktualizovanou verzi za vhodnější z hlediska architektonického, zájem o řešení parametrů ul. Nádražní, cyklostezka, staveb čára, prostupnost (vítají možnost průchodnosti území uvnitř blokové zástavby), navržené dispozice vychází z ekonomické reality, ekonomie návrhu bytů, nicméně strukturu bytů lze do budoucna měnit David Richard Chisholm: malá soutěž na umělecké ztvárnění, téma grafického motivu se prolíná celým projektem, umělecké propojení se Smíchovem

Hamanová: výrazný posun, lepší hmotové řešení i ztvárnění fasád, dobře navazuje na projekt Lihovar Smíchov Vacek: MČ nebyla původnímu návrhu nakloněna, obtížné posuzování, navázání kontaktu s investorem, projednání výborem, který připojil doporučení, co všechno je třeba změnit, následné konzultace vedly k aktuálnímu výsledku, téma koef. K, téma ochranného pásma vodního zdroje, koordinace s okolními záměry, výsledný urbanismus je násobně blíže představě MČ, téma kontribuční smlouvy, míra a určení nefinančního plnění k diskusi

Hamanová: dotaz na v návrhu dvě příčné propojovací komunikace, mj. v souvislosti s vyjádřením IPR na zachování prostupnosti obou komunikací pro MHD (kloubový autobus), přičemž představená komunikace na jihu je pouze poloviční, území potřebuje propojky dotáhnout a zprovoznit, u severní propojky (s ohledem na neproběhnuvší změnu Z 2772) se počítalo s širším profilem komunikace, proto dotaz na aktuální řešení důležitého propojení Nádražní a Strakonické (aktuálně navržené jako lokální), zda v tomto ohledu proběhla koordinace resp. dotaz, jak propojení řeší Kaluš: ohledně severní komunikace, navržena původně širší a obousměrná, na základě požadavku policie ČR došlo k zúžení a zjednosměrnění (autobusy mohou projet), zároveň aby nedocházelo ke kolizi s realizací křižovatky u Terminálu, ze Strakonické obousměrně ale pouze po vjezd do objektu, ohledně jižní komunikace je předmětem diskusí a úprav, dle ÚR komunikace povolena do poloviny, vjezd byli nuceni situovat z vedlejší nikoli z Nádražní (pokračování z důvodu ochranného pásma vedena přes pozemky investora a souseda), dohoda CWI a Pnemat že za jistých podmínek pouze na pozemcích CWI, zároveň předmětem diskusí o kontribucích a dohodách mezi CWI a MČ (propoj nepotřebují, v ÚR definováno, že komunikace končí průjezdem), čistě na pozemku CWI realizace průjezdu nikoli průchodu, další část ve spolupráci s MČ a Pnematem

Homola: oproti původnímu řešení pana arch. Martina Hlaváčka se jedná o významný posun, téma severní komunikace, Policie ČR (jako dotčený orgán) nedisponuje informacemi o probíhající změně ÚP SÚ HMP ohledně plánované S4 komunikace řešící propojitelnost komunikací Nádražní a Strakonické v souvislosti s realizovaným Terminálem, má zůstat otevřenou věcí, jak bude komunikace umístěna, resp. řešit posunutí komunikaci S4 severněji přes pozemky MV, MHMP vydal pokyn IPR zpracovat pro MV objemovou studii na území, které používá Policie ČR, jednání neuzavřeno, CWI by to umožnilo odsunout a realizovat komunikaci S4, severněji od hrany jejich objektu, resp. přivést dopravu z kapacitnější Strakonické k Terminálu Smíchov

Kaluš: nebrání se navrhovanému postupu (z průběhu dosavadního projednání plyne, že je investor ochotný jednat)

Lepša: jednání s MV probíhalo a probíhají (IPR bude kontaktovat investora s informací o průběhu jednání na MV a jak probíhá změna Z 2772)

Kaluš: jsou v kontaktu, ohledně časovosti začíná se stavět od středu území v pořadí objekt B, A a C, je prostor pro jednání ohledně okolí záměru

Hamanová: informace o průběhu pořizování změny Z 2772, která je před vydáním

Palovský: kladné hodnocení revidovaného záměru, dotaz ohledně zeleně, resp. týkající se platanu (kořenový bal a koruna jsou shodné), obava o životnost stromu plynoucí z následné realizace stavby

Kaluš: spolupracují s MHMP s paní Mgr. Štefkovou i s OŽP na Praze 5, zpracovaný posudek od arboristy pana Davida Hory, v současnosti kořeny platanu sousedí, resp. jsou rostlé pod stávajícím objektem v 1. PP, popis, jak návrh reaguje na přítomnost dřeviny, popis předepsaných metod a opatření při realizaci, pro investora je platan podstatný, po realizaci stavby se počítá, že bude prohlášen za památný strom (stáří cca 120 let)

Janoušek: posun projektu správným směrem, v kontextu změny, jaký je poměr bytů a nebytů, jaká je skladba bytů (v projektu rezonuje silný apel na malometrážní byty), dotaz na jednání o MŠ, resp. jaká je aktuální situace, dotaz ohledně uličního prostoru a příslibu koordinace dopravní části projektu

Kaluš: ve věci skladby bytů, každý objekt je skladbou trochu odlišný (dáno umístěním, odstupy od komunikací apod.), objekt A převážně malometrážní s možností propojení (1+KK, 2+KK, horní patra 3+KK), původně administrativní objekt, následně byl upravován koncept B a C s pestřejší nakombinovanou skladbou bytů až po 3+ KK, objekt C odsunut od sousedního objektu Pnematu (bytová skladba od 1+KK po 4+KK), doufají v saturaci malými byty v území a následnou vyvolanou poptávkou po větších b. j., téma možnosti slučování 1+KK ve směru k Pnematu, ohledně prostoru pro MŠ příp. dětskou skupinu ten je připravován v objektu B, zároveň je předmětem diskusí mezi investorem a MČ, resp. se jedná o způsobu kontribuce, aktuálně došlo k rozdělení společnosti na 4 subjekty, přičemž kontribuce

budou vázány na každý jednotlivý projekt, objekt A nedisponuje vhodnými prostory, u objektu C je diskuse, zda by MČ akceptovala jižní komunikaci propoj do Strakonické, vysoké dopravní zatížení, časově náročné

Jakub Malý (URBAN DEVELOPERS AND INVESTORS s.r.o.): vyjádření k ulici Nádražní ve shodě s J&T, ve shodě realizovat cyklostezku, aktuálně jsou ve fázi, že dokončují PD pro SP pro objekt B, dokončili infrastrukturu (dohoda s IPR o přidání PD), resp. chodníky podél platanu, cyklopás, odstavná stání a následuje dvoupruhová komunikace a tramvajové těleso (nutné nové získání stanovisek DOSS), jednali se všemi orgány tak, aby např. kloubový autobus měl přístup k již zmiňovaným komunikacím, realizace zálivů dle pokynů Policie ČR

Hamanová: pozitivní postoj k realizované komunikaci (a parametrům průjezdnosti MHD, resp. kloubovými autobusy)

Palovský: oceňuje, že se bytové jednotky dají propojovat, zkušenost trhu s byty z jiných MČ a o jejich propojování, dotaz na možnosti a podmínky překonfigurování bytových jednotek v záměru (např. stavební připravenost)

Kaluš: vysvětlení po dohodě se statikem, vícero možností (nikoli formou stavební připravenosti, ale provedením na místě dle přání klienta)

Hamanová: soustředěním malometrážních bytů vzniká v území nevýhodná sociální skladba, přičemž město se realizací dalších záměrů v lokalitě zároveň postupně zvelebují (trvalý zájem rodin s dětmi o byty vyšších plošných standardů), projekt by si zasloužil větší byty včetně zvažování požadavku překonfigurovat skladbu uspořádání bytů včetně vyššího plošného standardu.

Homola: doplnění o srovnání s obdobným projektem nízkometrážních bytů na Smíchově i trendy v zahraničí, součástí běžné vybavenosti jsou vytvoření zázemí pro bydlící v objektu, koworking, prádelny, zázemí, kolárny apod., pokud zde jsou navrženy, nejsou v záměru patrné

Rattay: dotaz na počet parkovacích stání, na počty bytů, zda dětská skupina zůstává kapacitně shodná

Malý: vysvětlení poskytl v souvislosti s rozštěpením společnosti, resp. na 3 jednotlivé kontribuce, téma smart-bytů, prostory více variant pro realizaci, poučili se mj. na projektu v Brně (požadavek na nižší počty vozidlových stání ale vyšší počty pro jízdní kola), v návrhu všude v přízemí nebytové prostory, spolupracují s provozovateli co-work zařízení (s vysokými plošnými nároky), otázka, co je velký nebo malý byt (disponují byty o velikosti od 30 m² (1+kk); 45 m² (2+kk); 65 m² (3+kk), nenavrhují byty o velikosti 18 m²)

Hamanová: developer užívá příklady velikosti sídlištních bytů a k tomu patří byt 4+KK o velikosti 80 m², jako podporu rodinného bydlení lze uvést 4 pokojový byt s menšími místnostmi, velikosti bytů záměru jsou navrženy v pořádku, v usnesení možné zmínit zázemí a pestrost o větší byty

Začátek zasedání:

15:00

Konec zasedání:

16:30

Zapsala: Bc. Eva Stoklasová

Ověřovatel: Mgr. Jan Klusoň

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