

Městská část Praha 5

Zápis

z 29. zasedání Výboru pro územní rozvoj dne 03.06.2025

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

Omluveni: Kateřina Poláková, Ing. Milan Kryl, Mgr. Václav Láska

Hosté: Martin Oplustil, Petr Martínek, Juraj Pick, Rostislav Chitov, Tomáš Velemínský, Petr Kabelka, Michal Sobotka, Zdeněk Doležal, Lukáš Vacek, Milan Vrkoč, Olga Burianová

Program:

č.	Bod jednání	Rozhodnutí	číslo usnesení
1.	Volba ověřovatele zápisu z 29. zasedání VUR ze dne 03.06.2025	Schváleno	VUR/29/1/2025
2.	Schválení programu 29. zasedání VUR dne 03.06.2025	Schváleno	VUR/29/2/2025
3.	Schválení zápisu z 28. zasedání VUR ze dne 13.05.2025	Schváleno	VUR/29/3/2025
4.	Polyfunkční sportovní objekt s ubytováním, pozemky parc. č. 495, 496/1, 496/2, 497/1, 497/2, 497/3, 497/7, 498/1, 499/1, 499/5, 500/1 v k. ú. Hlubočepy	Schváleno	VUR/29/4/2025
5.	Činžovní vila Franty Kocourka, pozemky parc. č. 1199, 1200/1, 1200/2 a 1200/3 v k. ú. Smíchov	Schváleno	VUR/29/5/2025
6.	Kaskády Barrandov, park JIH + STŘED, pozemky parc. č. 1791/1, 1791/8, 1791/7, 1792/14, 1792/126, 1792/13, 1792/125, 1792/41, 1792/89, 1792/758, 1792/480, 1792/1, 1792/34, 1792/90, 1792/92, /106, 1792/10, 1792/8, 1792/3, 1792/30, 1792/109, 1792/7, 2043/4, 2043/5, 2043/6, 2043/147, 2043/149, 2043/75, 1793/2, 1798/24, 1794, 2043/148, 2043/257, 1795/2 a 417/13 + 1792/11 (dočasný zábor) v k. ú. Hlubočepy	Schváleno	VUR/29/6/2025
7.	Dodatek č. 2 ke SML o spolupráci č. 4/0/OUR/20 – nefinanční plnění	Schváleno	VUR/29/7/2025

Městská část Praha 5
29. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 03.06.2025
Číslo usnesení: VUR/29/1/2025

1. bod programu

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

Volba ověřovatele zápisu z 29. zasedání VUR ze dne 03.06.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Volí

1. Ing. Štěpána Rattaye ověřovatelem zápisu z 29. zasedání VUR ze dne 03.06.2025.

Poměr hlasování: 7/0/0

(RNDr. Radomír Palovský, CSc. není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5
29. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 03.06.2025
Číslo usnesení: VUR/29/2/2025

2. bod programu

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

Schválení programu 29. zasedání VUR dne 03.06.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. program 29. zasedání VUR dne 03.06.2025.

Poměr hlasování: 7/0/0

(RNDr. Radomír Palovský, CSc. není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5
29. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 03.06.2025
Číslo usnesení: VUR/29/3/2025

3. bod programu

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

Schválení zápisu z 28. zasedání VUR ze dne 13.05.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. zápis z 28. zasedání VUR ze dne 13.05.2025.

Poměr hlasování: 7/0/0

(RNDr. Radomír Palovský, CSc. není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5
29. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 03.06.2025
Číslo usnesení: VUR/29/4/2025

4. bod programu

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

Polyfunkční sportovní objekt s ubytováním, pozemky parc. č. 495, 496/1, 496/2, 497/1, 497/2, 497/3, 497/7, 498/1, 499/1, 499/5, 500/1 v k. ú. Hlubočepy

Výbor pro územní rozvoj

I. Nesouhlasí

1. se záměrem "Polyfunkční sportovní objekt s ubytováním", pozemcích parc. č. 495, 496/1, 496/2, 497/1, 497/2, 497/3, 497/7, 498/1, 499/1, 499/5, 500/1 v k. ú. Hlubočepy, zprac. ARCHITO ATELIER, s. r. o., dat. 04/2025.

Poměr hlasování: 8/0/0

Diskuse:

Hamanová: lokace záměru a předmět projednání (negativní vyjádření VUR 1.10.2024), následné odvolání MČ proti změně ÚR)

Vacek: zdá se, že je záměr v rozporu s ÚP SÚ HMP, aktuálně změna ÚR přepatrování, pochybný soulad s ÚP SÚ HMP z hlediska kvantity sportovních ploch, investor na základě úprav v projektu požádal o znovu projednání, platí odvolání MČ

Chitov: řešen třetí objekt areálu, ÚR vydané před 15 lety na základě kladných stanovisek DOSS, závazné pro investora, 3 objekty, A výšková budova se sportovním centrem je aktuálně projednávána, B správní objekt a C sportovní hala zrealizované, aktualizace projektu po 15 letech, změna funkčního využití, nahrazen aquapark, redukce základního objektu, přepatrování resp. změna konstrukčních výšek, redukce projednávaného objektu, před 10 lety na ÚZR kladně projednaná urbanistická studie celého areálu u Ing. Jindrové včetně nově aktualizovaného sportovního využití (zrušený bowling, navýšení ubytování, nahrazení sportů, 50 souhlasných stanovisek), nemění se objem a urbanistické parametry

Hamanová: VÚR jedná za samosprávu a hájí zájmy veřejnosti, bez práva veta, MČ v pozici účastníka řízení, investor předkládá změnu ÚR, VÚR hájí veřejný zájem a je poradním orgánem ZMČ a RMČ, která formuluje názor a postup MČ, VUR se domnívá, že záměr není v souladu s funkcí sportu, přičemž takto navržený záměr nepatří do lokality Hlubočep, překročení 50 lůžek, dotaz, zda se jedná o hotel nebo nájemné bydlení

Chitov: jedná se o hotel provozovaný v souvislosti s navrženým sportovním využitím

Homola: záměr nelze za MČ vyhodnotit jako sportovní zařízení, pro MČ záměr problematický již při vydání ÚR v roce 2009-2010, historicky měněný program projektu, ÚP SÚ HMP definuje SP do 50 ti lůžek, předkládán je ale záměr s 88 lůžky, nelze tak spatřovat soulad s ÚP SÚ HMP (který ale zároveň definuje veřejný zájem), MČ je nucena respektovat historicky vydané ÚR, je ale možné odvolání MČ z důvodu domněnky, že změna ÚR je v nesouladu s ÚP SÚ HMP, navrhuje nechat doběhnout odvolání MČ, pokud bude odvolání úspěšné investor může předložit nový návrh respektující původní ÚR

Investor: při práci na ÚR změna koef. nesportovního využití z 20 % na 10 % den před vydáním, projednáno se SÚ dohoda na úbytku sportovních ploch, nařízení od EIA nelze provozovat venkovní sporty, 4 tenisové kurty - sportovní pozemek, který nesmí provozovat venkovní sport, změna ekonomie projektu pro životaschopnost, využili koeficientu 20 % nesportovního využití včetně komerce, dnes funguje fitness, taneční sál, ale nepokrývají ekonomiku záměru, nutný komerční doprovod, ubírání sportovní funkce, rentabilita (příp. návrat k původnímu projektu)

Hamanová: kdy byla zpracována EIA

investor: EIA pochází z let 2009-2010

Janoušek: ne příliš konstruktivní přístup při projednávání se samosprávou, wellness, billiard, golfové trenažery nejsou obyvateli všeobecně žádané aktivity, nešťastná skladba, nelze úplně věřit navrhovanému sportovnímu programu, vydané ÚR lze ale i zmenšovat, resp. jedná se o rozhodnutí investora, považuje za nutné přemýšlet o podobě a vhodnosti areálu, za samosprávu takto koncipovaný záměr není v pořádku (hlavně po navrhované změně ÚR), podstatná je smysluplnost záměru pro MČ a její obyvatele

investor: rozumí argumentaci, záměr determinován tvarem pozemku, nezvětšují objekt, ale mění skladbu podlaží, přistoupení na požadavky MČ znamená změnu vyjádření DOSS včetně výtěžnosti projektu (koordinace výšky s ÚRM za Barrandovským mostem)

Chitov: výška dána ÚR kterou již nelze námitkovat

Hamanová: nesplněný požadavek MČ zákresu do fotografie, záměr si v lokalitě nelze dostatečně plně představit, nyní bezpředmětná debata a počkat na výsledek odvolání (MČ nemění názor)

investor: projekt doplněn dle požadavku o sport, obrácení se na MČ o poskytnutí směru, resp. myšlenky, jak pokračovat a dotáhnout projekt do konce

Olga Burianová (spolek za lepší Barrandov): vizualizace nejsou zasazené do reálné situace, postup podobně jako objekt vedle Aquacentra na Barrandově, dlouhodobý pronájem, snaha o maximalizaci výtěžnosti území, objekty postupně měněné na BD, absence parkovacích stání, není sportovní využití, pozn. ohledně neexistujících pozemků

Městská část Praha 5
29. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 03.06.2025
Číslo usnesení: VUR/29/5/2025

5. bod programu

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

Činžovní vila Franty Kocourka, pozemky parc. č. 1199, 1200/1, 1200/2 a 1200/3 v k. ú. Smíchov

Výbor pro územní rozvoj

I. Souhlasí

1. se záměrem "Činžovní vila Franty Kocourka", na pozemcích parc. č. 1199, 1200/1, 1200/2 a 1200/3 v k. ú. Smíchov, zprac. prof. Ing. Arch. Vladimír Krátký a Ing. Tomáš Velemínský, 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".

Poměr hlasování: 8/0/0

Diskuse:

Ing. Tomáš Velemínský (Immorent Development Partners s.r.o.): představení záměru v ul. Franty Kocourka, aktuálně nevyhovující dům na současné bydlení (nedostatečné parkování), otázka jak naložit se záměrem, varianty buď možnost rekonstrukce, po zvážení záměr nového BD dle projektu Ing. arch. Vladimíra Krátkého, který navazuje na funkcionalistický styl původní stavby, při zachování stavební čáry, popis podlažnosti objektu, členění fasády na 2 ustupující hmoty, respektován požadavek na uliční prostor s realizací transparentního plotu se zahradou, výškově odpovídá cca původnímu objektu, situace vjezd do garáže vstup, příznivý poměr zeleně, počty parkovacích stání 8, doložený výpočet dle PSP, popis dispozic podlaží jednotlivě po podlažích (2 byty na podlaží), řez, vztah k terénu, pohledy, rozvinutý pohled včetně začlenění a zasazení do stávající zástavby a okolí, konzultace s Ing. arch. Janouškem ohledně detailu transparentního oplocení a vstupu, referenční pohled, pravidla pro posuzování záměrů, soulad s ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území, není součástí Pražské památkové zóny a popis souladu dle pravidel MČ Vacek: od OÚR primární požadavek o prověření zachování stávajícího objektu v rámci rekonstrukce a event. přístavby, ale problematické parkování při zachování původního objektu, původní objekt dispozičně ani technicky neodpovídá současným požadavkům, proto konzultován nový návrh odkazující na funkcionalistickou architekturu s akceptovatelným výsledkem

Hamanová: připojuje se k hodnocení, vyzdvihuje zachovaný ráz v duchu původního objektu s velmi kvalitním rodinným bydlením

Janoušek: navazuje na předřečníky, při nahrazování původních vil bývá obvyklý arogantní vstup do území, ale zde je příklad vhodného začlenění s respektem k lokalitě, kladně hodnotí vztah k veřejnému prostranství ulice, dobře řešen parter, kvalita záměru a pozitivně vnímá architektonické ztvárnění, které se odkazuje na původní objekt

Rattay: poděkoval za srovnání se Strukturálním plánem MČ, dotaz na sousední pozemek, zda se uvažuje o pokračování ve výstavbě

Velemínský: neuvažují o pokračování

Městská část Praha 5
29. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 03.06.2025
Číslo usnesení: VUR/29/6/2025

6. bod programu

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

Kaskády Barrandov, park JIH + STŘED, pozemky parc. č. 1791/1, 1791/8, 1791/7, 1792/14, 1792/126, 1792/13, 1792/125, 1792/41, 1792/89, 1792/758, 1792/480, 1792/1, 1792/34, 1792/90, 1792/92, /106, 1792/10, 1792/8, 1792/3, 1792/30, 1792/109, 1792/7, 2043/4, 2043/5, 2043/6, 2043/147, 2043/149, 2043/75, 1793/2, 1798/24, 1794, 2043/148, 2043/257, 1795/2 a 417/13 + 1792/11 (dočasný zábor) v k. ú. Hlubočepy

Výbor pro územní rozvoj

I. Souhlasí

1. se záměrem "Kaskády Barrandov, park JIH + STŘED", na pozemcích parc. č. 1791/1, 1791/8, 1791/7, 1792/14, 1792/126, 1792/13, 1792/125, 1792/41, 1792/89, 1792/758, 1792/480, 1792/1, 1792/34, 1792/90, 1792/92, /106, 1792/10, 1792/8, 1792/3, 1792/30, 1792/109, 1792/7, 2043/4, 2043/5, 2043/6, 2043/147, 2043/149, 2043/75, 1793/2, 1798/24, 1794, 2043/148, 2043/257, 1795/2 a 417/13 + 1792/11 (dočasný zábor) v k. ú. Hlubočepy, zprac. Building PROJECTS, a. s. (generální projektant) a Terra Florida, v. o. s. (krajinařský architekt), dat. 12/2024.

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: 8/0/0

Diskuse:

Hamanová: uvedení předmětu dostavby západní strany sídliště Barrandov, prezentace území a okružního parku

Ing. Tomáš Šedina (Finep CZ a.s.): představení projektantky jižní a střední části parku, od studie pokročení do další fáze projektové dokumentace

Ing. arch. Radka Šimková (Terra Florida): nadhledové vizualizace přírodního parku, přírodní park na okraji městské zástavby, středem parku vede znovuotevřený Holyňský potok, popis území, terénní úpravy, odclonění, pohledová prostupnost sever jih, popis parku dvě cesty jedna zpevněná dlážděná pohodlná druhá štěrková prorostlá travou, louky, sportovní plochy, celkový nadhled ukazuje celkovou vizi, rozsah záměru jih terénní úpravy, voda, skatepark a pumptracková dráha, cesta pro pěší od tramvajové zastávky, kočárku kol apod., ve střední části multifunkční hřiště, popis cest a šířky, podchody do Slivence, koordinační situace, počítají s nadchodem nad ulicí K Barrandovu (mají k dispozici rozpracovanost projektu Ekodukt a v návaznosti se budou napojovat) včetně koordinační situace a soutisku záměrů, okolo hlavní dlážděné cesty veřejné osvětlení cca 5ti metrové lampy, přeložka Holyňského potoka a retence (dokončuje se cca do letošního června), provozovatel HMP, resp. nejdříve rok FINEP, vyvěrající prameny reakce, soulad s ÚP SÚ HMP, stávající majetková mapa, zdárné výkupy pozemků pro retenční nádrže západ a východ, po posledním kladném projednání oblasti jih a střed příprava na výběr zhotovitele architektonické studie, vizualizace parku z jižní části, štěrkový trávník s cestičkou, luční trávníky, skatepark se stromy a stínem, nadhled na multifunkční sportovní hřiště oddělené terénními úpravami a tramvajovou zastávku, jezírko s trvalou hladinou vody, tramvajová trať se stromořadím s chodníky se zastávkou dále komunikace s parkováním,

pokračování liniové výsadby, pohled parkem dolů k ul. K Holyni, hřiště, kopeček s lavičkou, povrchy, potok, užití pražské mozaiky, další terénní úpravy

Šedina: kanalizační sběrače, po posledním projednání, sever bude

Hamanová: dotaz, zda se projektant zabýval na MČ projednávaným Ekoduktem

Šimková: ekoduktem se přímo nezabývají, ale napojují se na cestu vedoucí k ekoduktu v bodě, kde začíná řešené území ekoduktu, stávající asfaltová cesta u autobusové zastávky a směrem k podchodu do Slivence, navazují na plánovanou cestu k ekoduktu se kterou počítají, popis místa stávajícího podchodu do Slivence a stávající autobusové zastávky

Šedina: v rámci předchozí 5. etapy doplňují schody, pro snazší napojení na autobusovou zastávku, aby se nemuselo obcházet

Vacek: předkládané prezentaci předcházelo dlouhé hledání a projednávání, a to včetně studie, 2x projednávalo s odbory MČ, odvedeno mnoho práce, VUR doporučil studii dopracovat do dokumentace která je dnes předložena k projednání, pokud VUR bude souhlasit. Součástí plnění dle smlouvy o spolupráci jsou náklady na studii včetně projednání

Janoušek: v rámci PD stručné podklady, dotaz, zda je k dispozici terénní konfigurace parku, resp. řezopohledy (z důvodu že se pracuje s významným objemem zeminy), dotaz na vybavenost parku a zda je součástí PD (pumptrack a skatepark), dotaz na složitost terénních úprav na Z straně

Šedina: zde představena pouze prezentace, MČ má k dispozici kompletní PD povolení záměru a nedošlo ke změně oproti architektonické studii, zahrnutý i požadavek Slivence na snížení výšky násepů, PD zpracována dle nového SZ (rozčleněná hřiště jsou součástí samostatné PD, včetně již poptaných specializovaných odborných dodavatelů),

Šimková: odpověď na terénní úpravy západní strany, rovná plocha pole, nechtěli jeden souvislý val, proto jsou navrženy jednotlivé prostupné kopečky v režimu příznivých sklonů mj. pro údržbu (různé výšky jsou přívětivější), vztah k Holyni, ochrana pozemků, resp. odvodnění plochy by neměl být problém, spádováno k potoku (přívalové deště)

Šedina účastní realizace přeložky potoka objev vyvěrající vody a doplnění území o 2 tůně

Janoušek: část ve správě HMP (Lesy HMP) část MČ, resp. je stanovena hranice, kdo bude co udržovat, část je zrealizována, dotaz na kalkulaci nefinančního plnění za PD jižní a střední části parku a na předpokládané realizační náklady tohoto záměru

Šedina: rozhraní dané projektovými dokumentacemi, modré rozhraní je PD přeložky, které převezme OCP MHMP, přeložka Holyňského potoka se dokončuje, ohledně parku Finep nápomocný a realizovat vlastními náklady (povolení), souběžně s výstavbou v příštím roce a dále po etapách, 5. etapa a dál na sever

Mgr. Vladislav Dykast (Finep CZ a.s.): prezentace jsou výsledkem spolupráce Finepu s MČ již od roku 2017, velká řada realizovaných věcí ze smluv 2027, dodatek rámuje další fázi spolupráce s další plánovací smlouvou (počítá se s další referenční výší plnění), plánovací smlouva tento rok (s dalšími závazky)

Doležal: vyjádření pozitivní spolupráce se společností Finep, v rámci další smlouvy MČ podporuje realizaci parku, též jsou ale nutné investice do školských kapacit (dáno ze zákona), resp. prioritou zajištění pozemku pro ZŠ, v rámci prvního dodatku již řešena MŠ, nyní se zvyšuje rozsah prací jako neefektivnější způsob řešení, resp. připravuje Finep, vše je věcí dalších jednání

Městská část Praha 5
29. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 03.06.2025
Číslo usnesení: VUR/29/7/2025

7. bod programu

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

Dodatek č. 2 ke SML o spolupráci č. 4/0/OUR/20 – nefinanční plnění

Výbor pro územní rozvoj

I. Doporučuje

1. ZMČ Praha 5 uzavřít Dodatek č. 2 ke Smlouvě o spolupráci ze dne 24.07.2020 mezi smluvními stranami MČ Praha 5, IČ 000 63 631 a společností FINEP BARRANDOV ZÁPAD, k. s., IČ 279 18 041.

Poměr hlasování: 7/0/0

(JUDr. Petr Lachnit není přítomen při hlasování)

Diskuse:

Mgr. Vladislav Dykast (Finep CZ a.s.): zarámování spolupráce od roku 2017 a pokračovalo další smlouvou v roce 2020, po intenzivních jednáních upřesňují s MČ, zvětšuje se pozemek pro MŠ (včetně zvětšení objektu MŠ), druhý bod pro upřesnění výkupu pozemku pro tramvajovou trať až do Holyně, úspěšně využívané dětské hřiště, studie a PD s intenzivní spoluprací s MČ a IPR jako předpoklad, upřesňuje se čas předání MČ, dle priorit, diverzifikace veřejné vybavenosti

Hamanová: doporučení ZMČ

Janoušek: dotaz, zda majetkově se celé předá MČ a ta potom rozhodne, zda část pozemků odsvěří HMP

Dykast: potvrzení v dotazu formulovaného postupu

Vacek: navyšování velikosti MŠ na 6 tříd (skutečnost není zcela podchycena), posun termínů

Dykast: společným úsilím je realizován kanalizační sběrač, nyní tendr na zhotovitele, Finep realizoval výkup pro retenční nádrže, synergie MČ, Slivence a Finepu se nyní sbíhá

Vrkoč: účasten jednání se společností Finep, poděkování za odvedené úsilí, aby nedocházelo k vysychání území (hlavní meliorační péra), pozitivní skutečnost objevení pramenů při úpravě Holyňského potoka

Začátek zasedání:

15:00

Konec zasedání:

17:00

Zapsala: Bc. Eva Stoklasová

Ověřovatel: Ing. Štěpán Rattay

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