

Městská část Praha 5

Zápis

z 34. zasedání Výboru pro územní rozvoj dne 14.10.2025

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

Omluveni: JUDr. Tomáš Homola

Hosté: Marie Kašparová, Simona Švingrová, Lukáš Vacek, Marie Poláková, Jiří Kratochvíl, Henryk Josef Tietjen, Milan Vrkoč

Program:

č.	Bod jednání	Rozhodnutí	číslo usnesení
1.	Volba ověřovatele zápisu z 34. zasedání VUR ze dne 14.10.2025	Schváleno	VUR/34/1/2025
2.	Schválení programu 34. zasedání VUR dne 14.10.2025	Schváleno	VUR/34/2/2025
3.	Schválení zápisu z 33. zasedání VUR ze dne 23.09.2025	Schváleno	VUR/34/3/2025
4.	Topřezidence Cihlářka, pozemky parc. č. 2586, 2587/1, 2587/2, 2587/3, 2587/4 v k. ú. Smíchov	Schváleno	VUR/34/4/2025
5.	RD Hlubočepská – Pod Útesy – doplnění, pozemky parc. č. 16, 17, 18, 1742/1 v k. ú. Hlubočepy	Schváleno	VUR/34/5/2025
6.	Terasy Neklanka, pozemek parc. č. 1295 v k. ú. Smíchov	Schváleno	VUR/34/6/2025
7.	Různé	Bere na vědomí	

Městská část Praha 5
34. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 14.10.2025
Číslo usnesení: VUR/34/1/2025

1. bod programu

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

Volba ověřovatele zápisu z 34. zasedání VUR ze dne 14.10.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Volí

1. Kateřinu Polákovou ověřovatelkou zápisu z 34. zasedání VUR ze dne 14.10.2025.

Poměr hlasování: 8/0/0

(Mgr. Václav Láska a Ing. Štěpán Rattay nejsou přítomni při hlasování)

Městská část Praha 5
34. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 14.10.2025
Číslo usnesení: VUR/34/2/2025

2. bod programu

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

Schválení programu 34. zasedání VUR dne 14.10.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. program 34. zasedání VUR dne 14.10.2025.

Poměr hlasování: 8/0/0

(Mgr. Václav Láska a Ing. Štěpán Rattay nejsou přítomni při hlasování)

Městská část Praha 5
34. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 14.10.2025
Číslo usnesení: VUR/34/3/2025

3. bod programu

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

Schválení zápisu z 33. zasedání VUR ze dne 23.09.2025

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. zápis z 33. zasedání VUR ze dne 23.09.2025.

Poměr hlasování: 8/0/0

(Mgr. Václav Láška a Ing. Štěpán Rattay nejsou přítomni při hlasování)

Městská část Praha 5
34. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 14.10.2025
Číslo usnesení: VUR/34/4/2025

4. bod programu

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

Top'rezidence Cihlářka, pozemky parc. č. 2586, 2587/1, 2587/2, 2587/3, 2587/4 v k. ú. Smíchov

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. záměr "Top'rezidence Cihlářka" na pozemcích parc. č. 2586, 2587/1, 2587/2, 2587/3, 2587/4 v k. ú. Smíchov, zprac. Aulík Fišer architekti, s. r. o., dat. 10/2025.

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: 10/0/0

Diskuse:

Hamanová: záměr již prezentován v průběhu letošního léta, projednání odloženo z důvodu jeho dopracování a vyjasnění, jak funguje pevná značka v obytné ploše

Ing. arch. Eliška Mizerová (KKCG Development): uvedení projektu, workshop 6 týmů, vítězný návrh zde představován podruhé, konzultováno s ÚZR MHMP (ÚZR) z důvodu ověření správnosti výkladu ÚP SÚ HMP

Ing. arch. Jan Aulík: většina již záměr viděla a připomenutí procesu vzniku záměru, jedná se o zavazující úlohu, autor vyrůstal v Radlicích a přistupuje tak k místu s úctou, snaha obohatit území je hledaným principem, inspirace Winternitzovou vilou, resp. užití určitého vhodného měřítko - v rámci kompozice posun o 90°, dva objekty v uliční čáře, základní čelní pohled představuje vily v ulici, vizualizace atmosféra projektu, prvořadost dobrých sousedských vztahů, nacházení menšího vhodného měřítko, obchodní parter bude specifikován, u markýzy náznak pasáže, pohledy z ulice, vnitřní prostředí záměru a hledání měřítko, landscape od společnosti Atelier Partero, nadhledové záběry prokazují inspiraci především drobnější urbánní strukturou, situace a kóty k sousedním pozemkům, popis vstupu do areálu, piazzetty, pro uživatele navrhuje sdílené zahrady, téma veřejné vybavenosti popisované kapacitou podlažní plochy, značka VV nemá být vrstvená (nemá se nad ní stavět), což vyplynulo z procesu konzultací na ÚZR, resp. bezpečně se řídí platným ÚP SÚ HMP, projednávání ve vztahu k Metropolitnímu plánu (MP) lze očekávat (z důvodu doby projednávání) zatím ale bez známých důsledků, přesné umístění značky (drobné ordinace nikoli klinika), popis kapacit záměru, funkčních ploch OB - E, VV, resp. plní ÚP SÚ HMP, popis záměru po podlažích, střechy, parking (včetně pro služby), zakres do panoramatu, rozvinuté pohledy, schematické řezy a redukce objemu nové stavby (což mj. poukazuje na robustnost současné budovy SANOPZ), popis infrastruktury

Hamanová: přivítala, že se vyjasnil výklad ÚZR, resp. posuzování pevné značky, výklad dle pořizovatele je, že plocha odpovídající funkci VV značky musí být samostatná plocha v rámci pozemku, která se musí oddělit od ostatní plochy v obytné funkci a plochy odpovídající pevné značce mohou být nad sebou, ale jen nad svou plochou a tyto plochy se pak nezapočítávají do výsledných hrubých podlažních ploch, nicméně obytné plochy se následně počítají ze zmenšeného pozemku, který vznikne po odečtení plochy odpovídající pevné značce, projekt je navržen dle popsaného postupu (potvrzeno ÚZR), drobné úpravy na východní straně řešeného území ve vztahu k sousedům

Palovský: prezentovaný záměr považuje kvalitní, dotaz na řešení dopravy v klidu

Aulík: parkování je vyřešeno pod areálem, popis vjezdu popsal na vizualizacích, splněné bilance parkování pro obyvatele i návštěvníky včetně zajištění míst pro lékařské služby (vše v podzemí)

Janoušek: poděkoval za slovo, oceňuje posun v návrhu, resp. pozitivně hodnotí práci s měřítkem, otázka občanské vybavenosti - výklad ÚZR se ve výsledném řešení nejeví jako příliš šťastný, předchozí řešení vybavenosti bylo vhodnější, (neví se, zda bude projekt povolován při současném ÚP SÚ HMP nebo MP, apel, aby bylo řešení vybavenosti realizováno dle minulé prezentace, pokud by to bylo možné a v souladu s legislativou, tzn. byly realizovány větší jednotky v parteru např. pro dětské skupiny (DS), dotaz, zda minimum 500 m2 pro VV stanovil ÚZR

Jana Jelínková: 500 m² je uvedeno v MP, po dohodě s ředitelem ÚZR Foglarem, aby projekt plnil minimální hodnoty dané MP 500 m², rádi by realizovali DS, resp. MP umožňuje překryvy funkcí (stávající ÚP SÚ HMP neumožňuje)
Aulík: DS dle dohody s investorem nebude začleněna do VV v rámci 500 m², ale předpoklad je, že v ploše E až přijde čas dětská skupina v plus 500 m², příznivá konstelace pro realizaci urb. arch. figury orientované nikoli výhradně na zisk

Janoušek: že by mohla být příp. realizována dětská skupina je dobrou zprávou (i na úkor ordinací ve vyšších patrech), dotaz na úpravy na V straně, a kde je v projektu hranice mezi veřejným a soukromým

Aulík: jemná práce se zvětšováním odstupů od sousedů, u vstupu se jedná o tzv. půdorysnou čtvercovou kapsu (uliční čára se posunuje, veřejný prostor se částí zakusuje směrem do pozemku)

veřejnost pí. Kašparová: konstatovala, že se zmenšila občanská vybavenost, ale naopak doplněno o příp. DS, východní cíp pozemku považuje vhodné trochu snížit (směrem k ulici Na Provaznici), bere na vědomí zvětšení odstupů, překvapil výklad k výpočtu VV (pevná značka), resp. výklad ohledně pevné značky se v metodickém pokynu nevyskytuje, odstupy dle PSP plní, předpokládá plnění požadavků na oslunění

Aulík: pozn. že se vždy jednalo o pevnou značku

veřejnost pí. Poláková: sousedka Na Provaznici č. p. 1822, dotaz na porovnání výšky návrhu ve srovnání se stavem (SANOPZ)

Aulík: odpověď byl popis výškového uspořádání odprezentovaný na pohledech záměru (stav a návrh)

veřejnost p. Bazika soused č. p. 3062/8: dotaz kdy v jakém časovém horizontu bude vytyčená definitivní hranice mezi pozemky záměru a sousední nemovitostí viz č. p., dnes se zde nachází bohatá vegetace tvořící přirozenou hranici mezi nemovitostmi

Aulík: stromy zůstávají, optická bariéra zůstane zachována

veřejnost: dotaz na aktuální problémy s hlukem v areálu SANOPZ v souvislosti se stabilizací střechy

Mizerová: probíhá zabezpečení, resp. zaplachtování střechy, příslib že problém s hlukem ze stavby vyřeší

Hamanová: není úkol pro VÚR, investor prověří

Městská část Praha 5
34. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 14.10.2025
Číslo usnesení: VUR/34/5/2025

5. bod programu

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

RD Hlubočepská – Pod Útesy – doplnění, pozemky parc. č. 16, 17, 18, 1742/1 v k. ú. Hlubočepy

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. záměr "RD Hlubočepská – Pod Útesy – doplnění" na pozemcích parc. č. 16, 17, 18, 1742/1 v k. ú. Hlubočepy, zprac. ORESTA, spol. s r. o., dat 10/2025.

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: 8/0/1

(Mgr. Jan Klusoň není přítomen při hlasování)

Diskuse:

Hamanová: nedávno projednávaný záměr na nároží ulic Hlubočepská a Pod Útesy ve starých Hlubočepích, přerušeno s doporučením přehodnotit architektonické řešení

Ing. arch. Vít Čermák (Oresta spol. s r. o.): na minulém VÚR dostali za úkol prověřit architektonické řešení z ulice Hlubočepská, nyní reaguji na požadavek, výměna velkoformátových oken za dvojice oken historicky se v lokalitě vyskytujících, doložení na vizualizacích z nároží a řezu, zaměření objektu naproti a římsy sousedního objektu včetně výškového porovnání, z půdorysu lze vyčíst, že se domu v návrhu lomí uliční čára, resp. jeho fasáda, sedlová střecha reaguje na sousední dům

Hamanová: připomenutí požadavku na rozvinutý pohled z ul. Hlubočepské

Čermák: popis stavu realizace sousední stavby, dle získané PD se nemá zvyšovat výška hřebene sousední stavby
Vacek: dlouhodobě projednávaný záměr, průběžně konzultován, jedná se o zastavitelnou proluku, přičemž z hlediska zákona nelze nic namítat, požadavky minulého VUR byly naplněny

Hamanová: jedná se o výrazně lepší řešení oproti minule projednávanému, objekt v souladu a lze předložit ke schválení, není zde plošná památková ochrana, sousedé budou účastníky stavebního řízení, dotaz, v jaké fázi projednávání záměr je

Čermák: je připravena PD pro řízení o povolení stavby

Janoušek: porovnání minulého usnesení spočívající v požadavku na nalezení citlivějšího hmotového a architektonického řešení a předkládaného návrhu, komentář k přepracovanému podkladu ve smyslu že by se dalo najít optimálnější řešení

veřejnost: dotaz, jak je řešen vjezd na pozemek a z garáží, jeho pozice (kvituje že projekt odstupuje v nároží)

Čermák: hlavní vjezd řešen z Hlubočepské ulice (vedlejší Pod Útesy)

veřejnost Vrtiška: dotaz, zda mohou o 2 m zvednout římsy u okolních objektů

Hamanová: posuzuje stavební úřad, případné úpravy objektů musí splnit platnou legislativu.

Neřeší VUR (řešeno v řízení o povolení stavby)

Městská část Praha 5
34. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 14.10.2025
Číslo usnesení: VUR/34/6/2025

6. bod programu

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

Terasy Neklanka, pozemek parc. č. 1295 v k. ú. Smíchov

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. záměr "Terasy Neklanka" na pozemku parc. č. 1295 v k. ú. Smíchov, zprac. Ing. arch. Jitka Jadrníčková, dat. 09/2025.

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: 9/0/0

(Mgr. Jan Klusoň není přítomen při hlasování)

Diskuse:

Hamanová: záměr představen již před velmi dlouhou dobou, pozemek sevřený dvěma ulicemi, bývalý koncový pozemek, proběhla změna ÚP SÚ HMP na koeficient S, v sousedství nový záměr od spol. Geosan, byla nutnost provést úpravu projektu, nyní je předkládán v aktualizované podobě

Jadrníčková: investorem je spol. Terasy Neklanka, z hlediska ÚP SÚ HMP SV s koef. S, dotvořen blok a navazuje se na stávající objekty, 3 domy spojené garážemi, stavělo se již s ohledem na návrh, výškový rozdíl mezi ulicemi na celé podlaží což je využito pro parking (podchycení základů sousedních objektů) s vjezdem z obou ulic Na Neklance a Nad Koulkou, parter na Neklance oživen provozovnou (cca 45 m²), zahrádka plní KZ 50% na rostlém terénu, umístění výdejních boxů, popis po podlažích, ulice Nad Koulkou je užší slepá s parkováním po jedné straně, Na Neklance jednosměrná s parkováním po obou stranách, administrativa s malou návštěvností (právník atelier apod.), byt, rozšířen chodník, ve vyšších patrech pouze byty, výškové poměry umožňují užít významnou masu zeminy (stromky), čistě soukromé patří k jednotlivým bytům, naplnění názvu projektu dle uskakování po podlažích, od sousedních objektů jsou oddělené od sousedů terasami s květníky, zelená střecha retence dešťové vody, vytápění, dnešní stav povoleno odstranění stavby, vše bude nové, popis a výklad řezů, zákresy vizualizace

Vacek: dlouho projednávaný a sledovaný projekt, který se postupně vyvíjí, komentář ohledně architektury dům je dobrým příkladem ženské romantiky

Hamanová: dům je příjemně členitý, zachovává si svou hravost i po objemových změnách v projektu, dotaz na stromy na terasách, resp. jaká je mocnost zeminy

Jadrníčková: cca 110 cm jako výška zábradlí

Janoušek: pozitivní je na projektu řešení nebytových jednotek v parteru současně se splněním požadavků na parkování, pozitivní integrované řešení zásilkových boxů, poznámka k řešení parteru ohledně zeleně v loubí, která bude komplikovaně udržovatelná

Jadrníčková: počítá se se zálivkou, resp. řešena je jako automatická (včetně vhodné volby zeleně)

Rattay: dotaz na hodiny na fasádě, zda mají nějaký příběh

Jadrníčková: odpověď že se jednalo o investorův požadavek včetně jeho dalšího požadavku nápisu vybroušeného do betonu „

Městská část Praha 5
34. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 14.10.2025
Bere na vědomí

7. bod programu

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

Různé

Diskuse:

Vacek:

3 body:

20.10.2025 bude zveřejněn návrh Metropolitního plánu k opakovanému veřejnému projednání s předpokladem je, že bude poslední, na MČ připravena pracovní skupina, podoba připomínek bude probíhat jinak, jde zejména o kontrolu, zda zůstávají ochráněny zájmy MČ, je výrazně méně času (proto je nutné se zajímat průběžně)

VURM si schválil sám pro sebe, že uzavírá všechny změny k 31.01.2026

V případě dotazů je nutné se obrátit na OUR

Hamanová: upřesnění, resp. termín VURM by měl projednat poslední změny v prosinci 2025 (z důvodu procesování a nabytí platnosti), snaha aby příp. změny byly v souladu s MP, pro projednání na MČ bude event. přidán termín VÚR

Začátek zasedání:

15:00

Konec zasedání:

16:30

Zapsala: Bc. Eva Stoklasová

Ověřovatelka: Kateřina Poláková

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