

Městská část Praha 5

Zápis

z 40. zasedání Výboru pro územní rozvoj dne 24.03.2026

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

Omluveni: Jiří Hájek, JUDr. Petr Lachnit

Hosté: Marie Makovcová, paní Kašparová, Zdeněk Novotný, T. Pavlík, David Císař, Lukáš Vacek, Zdeněk Doležal, Milan Vrkoč

Program:

č.	Bod jednání	Rozhodnutí	číslo usnesení
1.	Volba ověřovatele zápisu z 40. zasedání VUR ze dne 24.03.2026	Schváleno	VUR/40/1/2026
2.	Schválení programu 40. zasedání VUR ze dne 24.03.2026	Schváleno	VUR/40/2/2026
3.	Bytový dům Na Provaznici, pozemky parc. č. 2599/1 a 2599/2 v k. ú. Smíchov	Schváleno	VUR/40/3/2026
4.	Různé - Konverze vozovny Košíře (diplomní projekt – prezentace)	Schváleno	VUR/40/4/2026
5.	Bytový areál Barrandov s dětskou skupinou, pozemek parc. č. 981/2 v k. ú. Hlubočepy	Neschváleno	
6.	Zadání Urbanistické studie Jinonice	Schváleno	VUR/40/5/2026

Městská část Praha 5
40. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 24.03.2026
Číslo usnesení: VUR/40/1/2026

1. bod programu

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

Volba ověřovatele zápisu z 40. zasedání VUR ze dne 24.03.2026

Výbor pro územní rozvoj

I. Volí

1. Kateřinu Polákovou ověřovatelkou zápisu z 40. zasedání VUR ze dne 24.03.2026.

Poměr hlasování: 9/0/0

Městská část Praha 5
40. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 24.03.2026
Číslo usnesení: VUR/40/2/2026

2. bod programu

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

Schválení programu 40. zasedání VUR ze dne 24.03.2026

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. program 40. zasedání VUR ze dne 24.03.2026.

Poměr hlasování: 9/0/0

Městská část Praha 5
40. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 24.03.2026
Číslo usnesení: VUR/40/3/2026

3. bod programu

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

Bytový dům Na Provaznici, pozemky parc. č. 2599/1 a 2599/2 v k. ú. Smíchov

Výbor pro územní rozvoj

I. Přerušuje

1. projednání záměru "Bytový dům Na Provaznici" na pozemcích parc. č. 2599/1 a 2599/2 v k. ú. Smíchov, zprac. ask architekti s.r.o., dat. 03/2026.

II. Žádá

1. investora doplnit:
 - rozvinuté pohledy z ulice Na Provaznici a řez s výškovým porovnáním vůči Winternitzově vile,
 - studii zastínění okolních objektů,
 - vyjádření Odboru památkové péče HMP a IPRu,
 - ověření počtu HPP, koeficientu zeleně a podlažních ploch.

Poměr hlasování: 9/0/0

Diskuse

Ing. arch. Jiří Smejkal (ASK architekti): představení návrhu BD, cílem je bydlení pro klienta, resp. pro jeho rodinu, situování záměru na Smíchově na Malvazinkách, urbanistické souvislosti, okolní zástavba rodinné a bytové domy, popis pozemku záměru, katastrální mapa dvě parcely, situace, geodetické zaměření - převýšení cca 15 m, provedená dendrologie, funkční náplň bydlení s drobnou službou v přízemí, vztah k ÚP SÚ HMP, MP, doprava v klidu dle metodiky PSP 11 parkovacích stání, koordinační situace, 1 PP + 4 NP, uliční čára, stavební čára navazuje na okolní zástavbu, poslední podlaží ustupující, řešerše okolní zástavby KPP 0,22-1,07, návrh 0,88 bez ambice na dominantu, popis půdorysů, 1. PP na 3 části (komerce, parkování, sklepy), popis konceptu bydlení po podlažích (suma 6 b. j.), popis záměru skrze řez návrhu, horní hrana 16,5 m od úrovně silnice a nepřevyšují okolní zástavbu, prolamované řešení fasád vychází z plasticity okolní zástavby (obklady, fasády, rízaloty), poslední podlaží ustupující v tmavším odstínu, vztah domu ke skále na pozemku vytváří benefit bytů, axonometrie v širších souvislostech

Vacek: intence SP, konzultováno na OUR, došlo k úpravám fasád, zdařilé zapojení do území, resp. parteru do ulice

Hamanová: kultivovaně navržený projekt

Janoušek: objem přiměřený lokalitě, více různorodých záměrů v okolí, návrh drží hmotu, SP, kladné hodnocení nebytového prostoru v parteru a vazba na ulici, dotaz, zda konzultace s OPP a zda je vypracován dendrologický průzkum, resp. zda zachovají něco ze stávající zeleně

Smejkal: dendrologický průzkum konstatoval nálet, bude realizována náhradní zeleň, v zadní části pozemku ponechají část zeleně, schůzka s OPP je naplánována

Kosková (IPR): záměr předběžně konzultován, objem adekvátní, doporučení ohledně koncepce zahrady, téma opěrných stěn, usměrnění prolamované fasády

Smejkal: řešili připomínky IPR 1. verze záměru před 2 lety, nebude třeba tolik opěrných stěn (V, Z stěnu tvoří kámen), každý obytný prostor má vztah k zeleni (věci majitele, jak bude nastavený provoz zahrady), počet stání dle PSP

veřejnost (přímý soused): dům považuje za veliký, ne všechny informace o míře využití území, chybí velikost provozovny (požadavek o doplnění podkladů), dotaz, jak je stanovena míra zeleně (k čemu vztahován údaj 0,45), zájem o studii oslunění, dům tazatelky je sice vzdálený, chce ale znát světelné podmínky, předání písemných připomínek VUR, resp. OUR, nenalezena výška objektu v metrech, blízkost návrhu cca 11 m od pozemku Winternitzovy vily, výstavbou přichází zahrady v sousedství o soukromí, problém s výjezdem 11 vozidel do úzké ulice

Smejkal: velikost prodejní jednotky 66 m², na SZ okraji domu, vysoký 16,5 m, návrh z okolí nejnižší, parking dle PSP, počítají s vyhotovením studie zastínění, ÚP SÚ HMP nestanovuje koeficient

Hamanová: nutné doplnit OPP, IPR, studii zastínění, doplnit rozvinuté pohledy s okótováním a řez s Winternitzovou vilou, návrh na přerušování projednání

veřejnost: soulad s ÚP SÚ HMP a SP MČ, nesrovnalosti s HPP (na hraně), prověřit koeficient zeleně, návrh se líbí

Hamanová: HPP bude ověřeno, vzhledem k plánovanému uzavření smlouvy o příspěvku na infrastrukturu je nutno vyjasnit parametry návrhu.

Městská část Praha 5
40. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 24.03.2026
Číslo usnesení: VUR/40/4/2026

4. bod programu

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

Různé

- Konverze vozovny Košíře (diplomní projekt – prezentace)

Výbor pro územní rozvoj

I. Bere na vědomí

1. prezentaci diplomního projektu "Konverze vozovny Košíře".

II. Konstatuje

1. vysokou úroveň a invenci představené práce.
2. že bazén představuje alternativní využití místa vzhledem ke studii Plzeňská-Vrchlického, zprac. A69 – architekti, s. r. o.

III. Doporučuje RMČ

1. poslat studii na HMP jako iniciativu ke zvážení možné realizace.

Poměr hlasování: 7/0/0

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

Diskuse

doc. Mg A. Ondřej Císler, Ph.D. (vedoucí práce na ČVUT-Fakulta architektury): školní práce se zabývala lokalitou ulice Vrchlického, analýza mj. objevila nedostatek plaveckých bazénů, resp. se nabízí doplnit občanskou vybavenost o funkci městských lázní, dnešní uživatel objektu vozovny Košíře (Střední průmyslová škola dopravní, a.s.) je ochotný pro ně nevyhovující objekt opustit náhradou za jiný, studenti provedli analýzu veřejných prostranství a předmětné místo jim vyšlo nejlépe jako oáza odpočinku a kalokagathie, popis stavu objektu vozovny a návrhu, axonometrie popis v souvislostech, získaná ocenění návrhu, jedná se o dospělý projekt může být určený k realizaci, kombinace bazénu (25 m), saunového světa a restaurace

Ing. arch. Karolína Šimonová (autorka): popis vzniku záměru, důraz na zachování konstrukce, popis fungování provozu, popis jednotlivých provozních částí, výškové uspořádání, doprava v klidu, technologie, propustnost areálem, řezopohledy, volba konstrukčního řešení a materiálu, též horní osvětlení, vizualizace interiéru a exteriéru, pohledy (k dispozici podrobné parametry záměru)

Hamanová: pochvala a poděkování za prezentaci i výběr lokace na MČ

Janoušek: kladně zhodnotil představený projekt, blízký přístup a způsob uvažování pracujících s existujícím a vrstvení nového, aniž by se rušilo staré, ne každý architekt dovede, jedná se o kvalitní ztvárnění soudobé architektury, dotaz, jak vzniklo zadání

Císler: složitější odpověď na dotaz, řešili širší území se snahou vytvořit normální město s parterem a bydlením, záměr vždy o semestr dříve připravují diplomanti, téma postupně vykrystalizovalo, princip re-use, v návrhu je použita implementace programu pro bazén v Krnově, komfort a standard dostupného bazénu

Rattay: těžká a neutěšená lokace, užití revitalizace Motolské údolí, dotaz na parkovací stání a jaká je ekonomická bilance návrhu

Císler: parkování bylo umění možného, ale je zde pohodlná MHD, jedná se o obydlenu část s danými parkovacími kapacitami, studenti v okolí navrhovali 2 obytné bloky s parkováním v souladu s PSP

Šimonová: navrženo dle minimálních požadavků PSP, ale navýšení parkovacích stání projekt umožňuje

Císler: expertně připravený provoz, strategie mixu služeb, ekonomicky funkční systém

Hamanová: upozornění, že se jedná o majetek HMP

Homola: území je dopravní stokou z obou stran, studii A69 schválilo HMP, později se otázka učiliště stala neprioritní

Šimonová: spolupracovala s A69, návrh na oživení tématu řešené lokality

Městská část Praha 5
40. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 24.03.2026
Neschváleno

5. bod programu

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

Bytový areál Barrandov s dětskou skupinou, pozemek parc. č. 981/2 v k. ú. Hlubočepy

Výbor pro územní rozvoj

I. Souhlasí

1. se záměrem "Bytový areál Barrandov s dětskou skupinou" na pozemku parc. č. 981/2 v k. ú. Hlubočepy, zprac. Atelier Pavlík, dat. 08/2025.

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: 3/0/6

Diskuse

Ing. arch. Tomáš Pavlík: pochvala předešlé studentské práce (nedaleko místa pracuje a projekt považuje za městotvorný a v místě potřebný), představení vlastního záměru BD v lokaci Barrandova, záměr ukončuje předmětné území a zástavbu, jedna z posledních stavebních parcel v místě, vztah k ÚP SÚ HMP, situace a složitost dopravního napojení, stanovení přijatelných kapacit k okolí i ÚP SÚ HMP, zapojení návrhu do geometrie nastaveného urbanismu (kompoziční vějíř bytové zástavby), kapacity-program, schéma přístupu ve skicách, dva objekty, kaskádovitý způsob ukončení zástavby, dětská skupina v přízemí BD (se zahradou a hřištěm), kapacity a parkování, dvojdomek RD, stanoviště UZR, vizualizace, axonometrie, prostor mezi domy (popis fungování), koordinační situace a napojení na ulici, popis po podlažích, návrh zohledňuje soukromí mezi jednotlivými byty, vztah k sousednímu stávajícímu BD, rozvinutý pohled na základě podkladů IPR, resp. dle digitálního modelu Prahy (pro autenticitu zasazení)

Vacek: pozitivní je, že návrh disponuje dětskou skupinou, záměr na pomezí dvou územně plánovacích dokumentací, dle ÚP SÚ HMP je dnes právní nárok na výstavbu (dle MP ne zcela), je platná změna územního plánu, je stanoven koeficient podlažních ploch, minimální zásah do území s maximalizací přínosu je výsledek snažení, jsou možná vylepšení návrhu a řešitelná (přístupová komunikace, přístup ke školce, pěší propustnost), nutno zohlednit právní stav dnes a předpokládaný v budoucnu

Ing. Roman Hlávka (inženýring): na pražské poměry se jedná o větší pozemek, popis přístupu, nechťeli bodový objekt, ale kaskádovité uspořádání, které minimalizuje obtěžování okolí, přínos dětské skupiny, 5 rozpracovaných variant, požadavek na zachování stávajících hřišť, suchý poldr, determinace a výhody návrhu

Hamanová: nesrovnalost v MP (park ve volné zástavbě, ale s 6 NP), tvůrci MP chtěli všechny ukončené změny ÚP SÚ HMP zapracovat (zde se tak nestalo), dotaz, zda jsou s pořizovatelem MP v kontaktu

Hlávka: připomínkovali, namítali, zřejmě nesprávnosti se budou vracet k projednání (oprava)

Láska: území natěsno, přístup přes schodiště, problém pro maminky s kočárky, dotaz, zda je přístup přes silnici bez chodníku, problém se svodem vody, dotaz, jak funguje systém poldru, aby nevyplavil zahrádkáře

Hlávka: navržený typ komunikace obytná zóna kde má chodec přednost před vozidlem, výpočty pro TSK robustně navržený poldr funguje

Janoušek: chodník a vyšlapanou cestu v návrhu nahrazují novou komunikací včetně schodiště, dotaz, na prodloužení chodníku, tak aby navazoval na existující chodník na SV straně, dále, asfalt se pro obytnou ulici příliš nehodí, dotaz, zda lze realizovat povrch v dlažbě, ZMK navazuje na RD, tj. zahrady rodinných domů budou bez oplocení, dotaz dendrologie, nálety, kácení a kolize stávajícího stromu s komunikací (zpochybnění technické proveditelnosti přesazení vzrostlého stromu)

Pavlík: v typologii obytné ulice je že ruší chodník, strom bude řešen náhradní výsadbou vzrostlých stromů, disponují aktualizovanou dendrologií, byly navrženy zasakovací dlaždice, ale pro TSK byly nevyhovující

Hlávka: dle dendrologie nálet není hodnotný, sousední pozemek je ale určen pro výsadbu

Kryl: před 15 lety v lokaci od Geologické po zahrádkářskou kolonii byla funkce kancelářská, dodnes ale realizována další bytová výstavba, lokace je bez veřejné vybavenosti, téma požadavku realizace dětských skupin (DS), dnes ve výstavbě DS Na Habrové, v okolí Silurské, DS jsou od 2 do 4 let (malý segment), povinnost MČ je postarat se o děti od 3 let do základního školství, apel v tomto ohledu na OUR i na radnici, dotaz, zda lze připravit zařízení pro starší předškolní děti

Pavlík: otázka rozdílu DS/MŠ je v přístupu k hygieně (záchodky, sklady apod.) podstatný rozdíl mezi zařízeními, téma škol, příklad realizace ve Stodůlkách ZŠ s MŠ otázka demografie (jejíž předpoklady nenaplněny)

Hamanová: MČ naopak disponuje podrobnou demografií o svém území, znalost o tom že na Barrandově prostory škol chybí, přičemž přibývá bytová výstavba, resp. MČ dnes všude řeší ZŠ a MŠ (dětí je dostatek)

Doležal: poděkoval za slovo, vznesl dotaz, zda je v souvislosti s přípravou event. smlouvy o spolupráci MČ garantováno fungování dětské skupiny, dále vznesl pochybnost ohledně využití kapacity území ve stabilizovaném území, v porovnání s okolními objekty je vyčleněné území spíše na okraji, neztotožňuje se s tím, že výtěžnost adekvátně ustupuje, nelze porovnávat s kódem G nebo H, představuje si, že budou navazovat spíše na kód F, návrh 6 NP objektu na okraji lokality a v blízkosti zahrádkářské kolonie tak považuje za příliš vysoký

Hlávka: garancí pro MČ že dodrží realizaci DS je skutečnost, že stavba bude kolaudována jako DS (jedná se mj. o fungující business plán), ohledně KPP ve stabilizovaném území mají opakované stanovisko UZR MHMP

veřejnost (Trilobit Barrandov): projekt představen již před 10 lety, už tehdy vznikla petice 1500 obyvatel, rostlá zeleň s volnočasovou funkcí, ohledně vegetace lesík nepovažuje za nálet (jedná se o vyhledávaný stín), nepočítá se se zástavbou, objekt považuje za velký

Pavlík: s podobným názorem se setkává často, rozumí argumentaci oponenta ohledně manipulace se zelení, jako protiargument oponuje devastací okolí Prahy versus výstavba ve městě (nutné balancování a rozhodování)

Hlávka: rozumí oběma argumentacím, konstatuje že žádné hřiště neničí, doplňuje o meandr veřejnost (soused): za zcela nevyhovující považuje dopravní napojení, návrh devastuje veřejný prostor, návrh navrženou komunikací přerušuje cestu k Rákosníčkově hřišti, výstavba má vliv na stávající stromy, špatné dopravní řešení ve vztahu ke garážím stávajícího objektu, ubírající zeleň se stromy

Pavlík: řešení návrhu je dané dle profesí, které se k němu vyjadřují, nedovede posoudit kvalitu rozhodnutí, týkající se stanoviska dopravy

Hamanová: na VUR nelze vyřešit správnost posouzení odboru dopravy, záměr je v souladu s platnou legislativou, dle rozvinutého pohledu je prokázáno, že se jedná o hmotově dostačující řešení, dětská skupina dle požadavku MČ

Městská část Praha 5
40. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 24.03.2026
Číslo usnesení: VUR/40/5/2026

6. bod programu

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

Zadání Urbanistické studie Jinonice

Výbor pro územní rozvoj

I. Souhlasí

1. se zadáním Urbanistické studie Jinonice, dle přílohy tohoto usnesení.

Poměr hlasování: 7/0/0

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

Diskuse

Vacek: zadání urbanistické studie Jinonice probíráno na minulém zasedání VUR, další náměty na rozšíření sportovního vybavení, vyřešit přechod dvou územních plánů, sport, koridor RR v jiné variantě, MP přidává nabídku výstavby, prověřit co vše ze sportu lze realizovat, zároveň podklad pro budoucí změnu MP

Hamanová: materiál doplněn o specifikaci sportovního vybavení

Začátek zasedání:

15:00

Konec zasedání:

17:30

Zapsala: Bc. Eva Stoklasová

Ověřovatelka: Kateřina Poláková

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