

Městská část Praha 5

Zápis

z 45. zasedání Výboru pro územní rozvoj dne 23.06.2026

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

Omluveni: JUDr. Tomáš Homola, Mgr. Václav Láska

Hosté: Tomáš Pilař, Radka Vašut, Tomáš Pelikán, Petr Teplý, Jiří Hovorka, Nikita Rublev, Jan Voves, Martin Barič, Lukáš Vacek, Pavel Macháček, Matěj Brož, Petra Sovová, Jana Tiseherová, Klára Svorníková, Jana Brožová

Program:

č.	Bod jednání	Rozhodnutí	číslo usnesení
1.	Volba ověřovatele zápisu z 45. zasedání VUR ze dne 23.06.2026	Schváleno	VUR/45/1/2026
2.	Schválení programu 45. zasedání VUR ze dne 23.06.2026	Schváleno	VUR/45/2/2026
3.	Schválení zápisu z 44. zasedání VUR ze dne 09.06.2026	Schváleno	VUR/45/3/2026
4.	Viladomy Malvazinky, pozemky parc. č. 2444 a 2445/3 v k. ú. Smíchov	Schváleno	VUR/45/4/2026
5.	Polyfunkční dům Smíchov – PRISMA, pozemky parc. č. 2843/3 a 2844/6 v k. ú. Smíchov	Schváleno	VUR/45/5/2026
6.	Žvahov residence, pozemky parc. č. 1600/1 a 1600/2 v k. ú. Hlubočepy	Schváleno	VUR/45/6/2026
7.	Různé	Bere na vědomí	

Městská část Praha 5
45. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.06.2026
Číslo usnesení: VUR/45/1/2026

1. bod programu

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

Volba ověřovatele zápisu z 45. zasedání VUR ze dne 23.06.2026

Výbor pro územní rozvoj

I. Volí

1. Kateřinu Polákovou ověřovatelkou zápisu z 45. zasedání VUR ze dne 23.06.2026.

Poměr hlasování: 6/0/0

(Mgr. Jan Klusoň, JUDr. Petr Lachnit a RNDr. Radimír Palovský, CSc. nejsou přítomni při hlasování)

Městská část Praha 5
45. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.06.2026
Číslo usnesení: VUR/45/2/2026

2. bod programu

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

Schválení programu 45. zasedání VUR ze dne 23.06.2026

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. program 45. zasedání VUR ze dne 23.06.2026.

Poměr hlasování: 6/0/0

(Mgr. Jan Klusoň, JUDr. Petr Lachnit a RNDr. Radimír Palovský, CSc. nejsou přítomni při hlasování)

Městská část Praha 5
45. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.06.2026
Číslo usnesení: VUR/45/3/2026

3. bod programu

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

Schválení zápisu z 44. zasedání VUR ze dne 09.06.2026

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. zápis z 44. zasedání VUR ze dne 09.06.2026.

Poměr hlasování: 6/0/0

(Mgr. Jan Klusoň, JUDr. Petr Lachnit a RNDr. Radimír Palovský, CSc. nejsou přítomni při hlasování)

Městská část Praha 5
45. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.06.2026
Číslo usnesení: VUR/45/4/2026

4. bod programu

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

Viladomy Malvazinky, pozemky parc. č. 2444 a 2445/3 v k. ú. Smíchov

Výbor pro územní rozvoj

I. Nesouhlasí

1. se záměrem "Viladomy Malvazinky" na pozemcích parc. č. 2444 a 2445/3 v k. ú. Smíchov, zprac. Kuba & Pilař architekti s.r.o., dat. 2026, z důvodu nesouladu se Strukturálním plánem MČ Praha 5, a z důvodu nezachování charakteru zahradního města.

Poměr hlasování: 9/0/0

Diskuse:

Ing. arch. Tomáš Pilař (Kuba & Pilař architekti s.r.o.): uvedení projektu a jeho specifičnost, nejedná se o klasický development, záměr je připravován pro vlastníka pozemků za účelem realizace vlastního bydlení a nájemného bydlení, velkorysá koncepce s výhledy, součástí jsou vybavení a volnočasové aktivity, popis a umístění záměru přístupného z více pozic, historie pozemku, provedena historická rešerše místa, původně ozeleněná krajina lokality postupem času prostavována do podoby zahradní čtvrti, dnes s bytovými domy včetně; od 60. let zahušťování výstavby s příklady, 70.-80. leta U Václavky, dále přestavba vil, dnes příklady od DaM a CG v ul. U Nikolajky, rešerše etap výstavby včetně blízkého okolí (barevně odlišené), nelze hovořit o sjednocené zástavbě, neustálená podlažnost a měřítko, analýza zástavby (domy mají do ulice 3-4 NP do zahrad 7-8), koncept urbanistického řešení dle ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území, návrh odpovídá definici Strukturálního plánu (SP), schéma koncepce zástavby resp. navazují na veřejná prostranství v okolí U Nikolajky koncová pozice a propojitelnost s ulicí Na Václavce (a posunout prostranství těchto ulic na vyšší úroveň do charakteru náměstí), návrh uzavření ulice U Nikolajky, uspořádání navrhovaných domů, podrobnější řešení - spodní objekty postavené na jednotné podnoži (situace), nadhledová vizualizace z ul. U Nikolajky a odůvodnění návrhu výškového uspořádání, popis podlažnosti a výpočtu návrhu a okolí, HPP a pozemky, parametry a plnění koeficientu zeleně, výškové hladiny jsou pestré, vztah a srovnání se SP, odstupové vzdálenosti a úhly dle PSP, řezy a porovnání s okolím (na základě geodetického zaměření), řez terénem a průběh venkovních schodišť, fasády, popis půdorysů, pohledy včetně okolní zástavby U Mrázovky, Na Václavce a U Nikolajky, vizualizace z terasy návrhu

Hamanová: jedná se o situování v památkové zóně, dotaz, zda byl záměr konzultován s památkovou péčí příp. zda je vyjádření

Pilař: bylo konzultováno, disponují kladným závazným stanoviskem památkové péče

Hamanová: jedná se o stabilizované území, výpočty porovnání KPP vztahují ke stavbám po roce 1970, zda porovnáváno s charakterem původní zahradní čtvrti, dotaz, jak rozumět selekci výběru

Pilař: část objektů původní zahradní čtvrti tam je, na základě provedené rešerše charakter zástavby vymezuje určité území, přičemž popisují různorodost výběru nejbližšího okolí

Ing. arch. Radka Vašut (Kuba & Pilař architekti s.r.o.): u výpočtu se vycházelo z užšího území nicméně nezapočítali pozemky, které započítat mohli, jimiž by si vylepšili hodnoty koef. (investorem dokoupené okolní pozemky)

Hamanová: objekty považuje za objemné a neodpovídají charakteru lokality zahradního města (lokalita Cihlářka), nutno počítat se vzdálenějším obvodem, resp. není možné vynechat starou zástavbu

Vašut: při pohledu blíže na SP a lokalitu Cihlářka, výšková hladina, parametry míry využití a zeleně, vše splněno
Janoušek: záměr je situován na rozhraní dvou lokalit, koef. podlažních ploch Cihlářka KPP je písmeno E = 1,1

Peroutkova D = 0,8; návrh má 1,38

Vašut: nutno posuzovat dle okolní zástavby, která má vyšší hodnoty

Pilař: meritum věci co si kdo představuje a co znamená „dle okolní zástavby“, místo je typické několika podlažními BD, přičemž dle PSP je lokalita charakteristická typologií podlažností a měřítkem

Janoušek: jedna věc posuzování dle legislativy, na druhou stranu má MČ dlouhodobě problém se zvýšenou hustotou nad rámec charakteru zástavby, proto SP vznikl (nejrelevantnější podklad), rozpornost a rozdíl v návrhu je obsažen, výškové uspořádání dle MPP HMP a je vysvětleno v PD, složitá terénní konfigurace, jedná se o stavební parcelu

s množstvím vegetace, férově konstatovat stav zeleně a jeho hodnoty, dotaz, zda je k dispozici dendrologický posudek

Pilař: dendrologický posudek je k dispozici, snaží se zachovat co nejvíc zeleně, kvalita uzavření prostoru po konzultaci na IPR, veřejný prostor a umělecké dílo, sadové úpravy, nyní fáze úvodní PD, kdy se prostranství bude teprve tvořit ve vyšších stupních PD

Hamanová: dotaz na přístupnost objektů, vstup do -3 PP s autovýtahem (pro 48 zaparkovaných vozidel), pochybnost o funkčnosti řešení parkování (ranní výjezdy ve špičce) a o bezbariérovém pěším přístupu do bytů, jaký bude přístup pro IZS, resp. hasiče, dotaz, jak se člověk z parkingu dostane do nejvýše položeného objektu

Vašut: obslužnost je prověřena dopravními specialisty a PČR včetně, popis průchodnosti domu z-3. PP, nejvýše umístěný objekt je přístupný z ul. Na Václavce

Hamanová: jak je ale tento nejvýše umístěný dům přístupný z garáže

Pilař: objekt je uvažovaný jako samostatný dependance

Hamanová: definovala stabilizované území dle ÚP SÚ HMP s tím, že návrh lze označit za rozsáhlou stavební činnost

Pilař: jedná se o stavební pozemek, dle HZS řešení splňuje příjezd i zásahové trasy včetně konzultací a stanoviska

Doležal: představení záměru proběhlo již před 4 lety, kde samospráva upozorňovala na rozpor s ÚP SÚ HMP

v souvislosti se stabilizovaným územím, třetí objekt uprostřed zeleně je přímo v rozporu s ÚP SÚ HMP, nebylo vysvětleno, objekt tam nepatří, komplikovaná doprava komplikovaní hasiči, v rozporu s charakterem daného území, typická je zástavba podél komunikací, což se zde neděje, jedná se o již dotvořené území

Pilař: navrhovaný objekt je napojený z ulice Na Václavce zároveň obslužený pro pěší chodníkem a schodištěm co by součást veřejného prostoru

Hamanová: zmíněn dopis od pana Bernáta směřovaný spíše na Stavební úřad (námitky)

veřejnost: výškové převýšení terénu, jak bude probíhat výstavba, zda cestou U Nikolajky, veliký projekt, již předešlý realizovaný projekt byl problém

Pilař: samotná realizace projektu je komplikovaný proces, plán organizace výstavby doposud neřešen, točna na konci ulice U Nikolajky dle ÚP SÚ HMP umožňuje manipulační prostor

veřejnost: nejvýše osazený projekt považuje přesto za objemný a vysoký, dotaz na rozměry

Vašut: vizualizací dokládá, že se naopak jedná o drobný objekt, který nepřevyšuje okolí a splňuje odstupové uhly

Hamanová: dům velikostí splňuje objem k okolí, ale je navržen bez přístupu vozidel

veřejnost (za tři domy u Mrazovky): věc zastínění okolí, návoz skládka, hloubka bagrování, obava o stabilitu stávajících domů, které dnes stojí na pylonech v celém údolí

Pilař: zpracovaná geologická rešerše, ve které se navážka nevyskytuje, realizace stavebních opatření konstrukce pažením, což zamezí narušení statiky okolních domů

Hamanová: řeší Stavební úřad, nelze posoudit ve VUR

veřejnost: potvrzuje obavy o stabilitu, požaduje rozbor podloží

veřejnost: potvrzuje existenci navážky, BD zajištěn, svah žije, propojení prostor návrhu jde do hloubky

Pilař: na řezu domem dokládá podzemní podlaží které stoupá, nešli do hloubky kvůli ekonomice, snaha o optimální řešení

Hamanová: jedná se o stavební parcelu s nárokem vlastníků na výstavbu, nájemní bydlení je v pořádku, MČ má principy ke stabilizovanému území se stanovenými Pravidly a Strukturálním plánem, žadatel o výstavbu ve stabilizovaném území má konzultovat na OUR rozsah území pro posouzení souladu s charakterem území včetně porovnání s vilovou zástavbou, resp. s okolím, které je pro danou oblast charakteristické (nejen nejbližší domy), takové posouzení neproběhlo, dle SP MČ i MPP HMP se jedná o zahradní město, dle podpůrných dokumentů MČ se v daném případě jedná o masivnější zástavbu, na MČ nelze projednat kladně

Pilař: projednáno na ÚZR MHMP kladné stanovisko

Hamanová: nejedná se o první případ, kdy má MČ jiný názor než ÚZR

Pilař: domnívá se, že v daném případě a v dané lokalitě se nejedná o charakter zahradního města a o vilovou zástavbu (v okolí se nachází pouze 4-7 podlažní BD)

Vašut: dle SP je tradiční město

Hamanová: V lokalitě Cihlářky docházelo k opakovanému projednání změny územního plánu z pěstebních ploch na obytné území zastavitelné v koef. A. Neúspěšně, místní komunita nepouští do svahů výstavbu, ve SP jako celek je Cihlářka v kódu E, podlažnost 3-4, charakter zahradního města

Vašut: výkres ze SP s celkovou koncepcí

Pilař: rámcem jednání má být současný ÚP SÚ HMP

Městská část Praha 5
45. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.06.2026
Číslo usnesení: VUR/45/5/2026

5. bod programu

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

Polyfunkční dům Smíchov – PRISMA, pozemky parc. č. 2843/3 a 2844/6 v k. ú. Smíchov

Výbor pro územní rozvoj

I. Souhlasí

1. se záměrem "Polyfunkční dům Smíchov – PRISMA" na pozemcích parc. č. 2843/3 a 2844/6 v k. ú. Smíchov, zprac. CHYBIK + KRISTOF s.r.o., dat. 06/2026.

II. Doporučuje RMČ

1. uzavřít dodatek ke SML o investičním příspěvku č. 8/0/OUR/22 ze dne 14.04.2022.

Poměr hlasování: 9/0/0

Diskuse:

Ing. Petr Teplý (Top Estates Group s.r.o.): představení záměru PRISMA v ul. Kováků, jeho úprav, prezentace jiných záměrů, kompletně na Barrandově, Žehlička, Sakura v Košířích

Ing. arch. Radek Satora (CHYBIK + KRISTOF s.r.o.): představení prací atelieru, zkušenost z různými typologickými druhy, reference Modřanský, Nuselský pivovar, Arena Jihlava, práce s veřejným prostranstvím atd., projekt Manifesto je ve shodné lokalitě, popis záměru po podlažích změna funkčnosti ve vztahu k okolí, nový koncept nabízí vyváženější mix funkcí v rámci možného, popis po podlažích (nově z 11 na 13 NP při zachování HPP), služby, koworking, administrativa, rezidenční funkce, byty, exponovanost lokality a práce s nárožími (fenomén pražských nároží), motiv hexagonu, kontext místa k ul. Na Zatlance, porovnání hmot, návaznosti na mostní konstr., řešení nových veřejných prostranství včetně návaznosti na možnou pěší lávku spojující parky, 70–80 % bydlení, přičemž změna funkce podporuje bezpečnost v lokalitě, střešní krajina, standardy b.j., HPP původní a nově navrhované zůstává zachováno, vztah objemu a dodržení koef. S, vizualizace s veřejným prostranstvím z různých pozic

Hamanová: příklad, jak z nehostinného místa může vzniknout velmi zajímavé místo

Vacek: vítáme, spolupracováno na vzniku fasády k ulici Na Zatlance řešena variantně, jedná se o velký počín v území

Hamanová: na VUR byla historicky schválená změna koeficientu na specifický kód S, přesně daný na určité číslo (parametry dodrženy)

Janoušek: s objemem a velikostí se neztotožňuje, nicméně je stav nutné respektovat, ohledně záměru pozitivní posun především měřítkově oproti původnímu konceptu, pozitivní je, že ctí uliční čáru ulice Na Zatlance, komplikované území/ jaká bude realita, přístupy na Smíchově jsou různé, dotaz, zda jednáno s OPP MHMP, zda vjezdy do garáží řešeny ze shodné pozice jako předešlá varianta tedy z cca pod estakádou Mrázovka

Satora: potvrzeny shodné vjezdy s původní variantou, konzultace s OPP proběhly doposud bez stanoviska

Teplý: řeší s památkáři fasády k okolí

Doležal: vítá změny především z důvodu umístění bydlení, a dále, projekt významně povznese architekturu místa

Kosková: IPR k původnímu návrhu poskytl souhlasný postoj, k aktuální variantě se nevyjadřovali ale dům zapadá a změny v návrhu vnímá pozitivně a záměr podporuje

Městská část Praha 5
45. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.06.2026
Číslo usnesení: VUR/45/6/2026

6. bod programu

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

Žvahov residence, pozemky parc. č. 1600/1 a 1600/2 v k. ú. Hlubočepy

Výbor pro územní rozvoj

I. Nesouhlasí

1. se záměrem "Žvahov residence" na pozemcích parc. č. 1600/1 a 1600/2 v k. ú. Hlubočepy, zprac. KORE s.r.o., dat. 06/2026, z důvodu nesouladu se Strukturálním plánem MČ Praha 5, a z důvodu nedodržení charakteru zahradního města.

Poměr hlasování: 9/0/0

Diskuse:

Ing. arch. Martin Barič (KORE s.r.o.): představení záměru, představení pana Pelikána coby zástupce investora, kapacity záměru, čistě rezidenční projekt, návrh vychází z vyzvané architektonické soutěže, situace, kompletně vilová zástavba Žvahova, čistá monofunkce, rozbor uliční a stavební čáry, výšková hladina okolí, projednáno s OUR, korelace se SP, koncept na parcele s prostorovou skizzou, převýšení pozemku, postup návrhu, stanovení objemu a následné tvarování, fasády inspirované skálou resp. Hlubočepskou plotnou, způsob osazení na parcele, vztah ke stavební čáře, atypické osazení vil v sousedství, navržen je koncept nájemného bydlení, na základě konzultace na OUR zúžení původního konceptu z V strany, redukce vjezdu, zaměřeno výškové uspořádání okolních fasád, popis úrovní v řezu do zahrady, popis po podlažích, PSP parking, standardy b.j., průběh terénu v řezu, vizualizace, kontext, zakres do náhledu

Hamanová: po architektonické stránce kultivovaně navržený záměr, pozitivně hodnocené ztvárnění fasády s odkazem na blízké skály, ale problém stabilizovaného území a míry využití území, dodané schéma území se zakreslenými objekty jen s nejvyššími koeficienty 0,86 a 0,94, přičemž většina zástavby je 0,5; SP uvádí C (záměr má 0,99), návrh je objemný, problematika bytových jednotek v nejnižších podlažích, také umístění stavební čáry je problematické, podle jednoho objektu použita přední stavební čára (ani ta ale není správně dodržena), podle jiného zadní zahradní stavební čára. V zahradních čtvrtích jsou ve shodě linie přední i zadní stavební čáry. Nelze brát jako vzor 2 objekty vysunuté výše kvůli umístění pomníku.

Janoušek: SP říká C návrh je na dvojnásobku, lze akceptovat o málo vyšší nikoli takový který je zde představený, je výrazně vyšší než vše okolo, problematika podlažnosti a b.j. a je o patro vyšší než obvyklé domy v okolí, mj. v okolí je pomník 1. sv. války, kapacity 17 b.j. a plynoucí dopravní zátěž místa, v blízkosti ZŠ a každá další doprava se zde negativně promítne, dotaz, zda proběhla komunikace se sousedy

Barič: záměr je v rané fázi, reaguje na námítky ohledně počítaných KPP, stávající dům na parcele je malý v kontextu velikosti pozemku a okolní zástavby, b.j. mají okna do opěrné zdi s dostatečným odstupem

Hamanová: nejedná se o vilu, 17 b.j. s charakterem ubytovny nepatří do daného území, lépe je navrhnout vilu s většími byty pro rodinné bydlení

Barič: ubytování pro zaměstnance sousední společnosti, nadstandardní bydlení

Pelikán: dlouhodobá investice, určená pro zaměstnance (IT odborníci), nejedná se o ubytovnu

Hamanová: upozorňuje uzavření školní ulice kvůli ZŠ od 7:30 do 8:00, dále pro stavbu neprojde mix s betonem (neúnosný mostek, nízký tunel) a je nutné s tím počítat

Doležal: pokud by návrh odpovídal parametřům lokality je následně akceptovatelný i pokud bude o něco málo vyšší, sice architektonicky povedený návrh ale působí objemně, pro soulad s MČ doporučení ubrat objem tak, aby odpovídal pravidlům

Kosková: na IPR nebylo konzultováno, nejedná se o vhodné doplnění, předimenzované, určitě by byly komentáře k oběma stavebním čarám, neakceptovatelné

Vacek: navržená uliční čára Pod Žvahovem je neakceptovatelná, architektura pozitivně hodnocena, 0,7 koef k diskusi, lépe C, MPP HMP v zelených tečkách

veřejnost: Žvahov je vilová čtvrť, školní ulice s volným pohybem dětí a mládeže, nedovede si představit tak monstrózní stavbu s impaktem na dopravu, problém s dovážkovou službou je již dnes, podzemní práce, jak řešeno, aby nepoškodili domy v okolí, precedent ve vilové čtvrti ohrožuje celou lokalitu, vjezd v zatáčce

veřejnost: podpoří co zaznělo, provoz ulice Pod Žvahovem je velmi úzká, v souvislosti s realizací stavby se bojí o podloží

veřejnost: v lokalitě jsou realizované relativně malé objekty, žije v sousedním domě, který tam dle pana projektanta nepatří, dotaz, jaký dům tam tedy patří, a další dotaz, kolik bytů v představovaném záměru má více než 100 m², záměr je precedentem pro celou lokalitu

Barič: upřesnil své tvrzení o domě který tam nepatří – je to ten, který bude demolován, odpověď na druhou otázku realizované cca 2 byty nad 100 m²

veřejnost: k dopravě, jak odvážet zeminu, materiál, dotaz, jaký je plán organizace výstavby

veřejnost: jakým způsobem se bude odvážet zemina a přivážet stavební materiál, co pokud se uzavře podjezd pod železnicí, jedná se o přemrštěný projekt

Barič: otázky pro projednání na Stavebním úřadě (POV)

Hamanová: jedná se objemově předimenzovaný návrh, v lokalitě s charakterem zahradního města

Městská část Praha 5
45. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 23.06.2026
Bere na vědomí

7. bod programu

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

Různé

Výbor pro územní rozvoj

I. Bere na vědomí

1. zadání MČ Praha 5 na zpracování objemové ověřovací studie "Střední škola Barrandov a sportovní hala".

Diskuse:

Hamanová: informace ohledně interpelace na 23. zasedání ZMČ Praha 5 ze dne 16.06.2026 ve věci zadání ověřovací objemové studie pro 16 třídní Střední školu Barrandov, z důvodu rychlého zpracování bylo vypracováno zadání pro soutěž se stavebním programem získaným od PDS a OŠ HMP, spolupráce s kolegyní Ing. Vláškovou (vytvořeno zadání, resp. program), podklady dostupné v Proxiu

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