



## KOMISE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

### Zápis z jednání č. 05/2024

Konaného dne: 22. května 2024 od 13:00 – 18:15

Přítomni: JUDr. Mgr., MBA, LL.M. Marcel Petrásek (předseda), doc. Ing. arch. Jan Mužík, CSc., JUDr. Michal Vostrý, MBA, LL.M., Ing. Jan Decker, CSc., Ing. Eva Tichá, Ing. arch. Eva Smutná FEng., Ing. arch. M. Polách, Petr Zeman, Ing. arch. MgA. O. Kamenický  
Trvale přizvaní: Ing. Václav Kožený, Ph.D., MBA. (místostarosta)  
Ing. Jan Holický MBA (tajemník), Ing. arch. Dana Jakubcová (zapisovatelka),  
Nepřítomni:  
Hosté: Ing. arch. B. Beránek (ORI), Ing. T. Piží (zast.), Ing. Mgr. Oldřich Kužílek (zast.), Ing. L. Pokorný (zast.), PhDr. Petr Palacký, Ph.D. (zast.), zástupci investorů a projektanti, zástupci veřejnosti

#### Program jednání:

#### 1. Administrativní záležitosti KÚR

- 1.1. Schválení programu jednání komise
- 1.2. Kontrola zápisu č. 4 ze dne 10. 4. 2024

#### 2. Územní záměry

- 2.1. k.ú. Liboc, Viladům u obory Hvězda, parc.č. 110, 111, 112
- 2.2. k.ú. Břevnov, Bytový dům Olympijská, parc.č. 2454/2, 2454/3 a další
- 2.3. k.ú. Liboc, BD Radčina, parc. č. 973/41, 973/42, 974/5, 974/9, 974/1
- 2.4. k.ú. Dejvice, Přístavba MŠ Nebušice, V Šáreckém údolí 41, parc.č. 4546, 4548-9
- 2.5. k.ú. Dejvice, BABA Centrum

#### 3. Různé

- 3.1. Zámek Veleslavín

chybí: 0 - přítomných 9

#### 1. ADMINISTRATIVNÍ ZÁLEŽITOSTI

##### 1.1. Schválení programu jednání komise

Paní Ing. arch. Smutná\* navrhuje zařadit do programu tyto dva body:

1. „projednávání záměrů soukromých investorů na obecních pozemcích“
2. Duhovka – vyjádření od školské komise

Pan předseda Petrásek souhlasí s 1. návrhem, také vzhledem k přítomnosti p. Kužílka, 2. návrh vzhledem k dnešnímu již plnému programu není vhodný.

Dále je navržena změna:

3. zařadit bod 2.5. BABA Centrum až za bod Různé vzhledem k většímu počtu zástupců veřejnosti
4. do bodu Různé zařadit návrh p. Hodka na změnu ÚP SÚ hl.m.Prahy

*\*uvedeno na základě žádosti člena komise*

**Usnesení: Komise souhlasí s doplněním programu o návrh 1., 3. a 4.**

*Hlasování: pro 9, proti 0, zdržel se 0*  
**(schváleno)**

##### 1.2. Kontrola zápisu č. 4 ze dne 10.4.2024

**Usnesení: Komise souhlasí s minulým zápisem.**

*Hlasování: pro 9, proti 0, zdržel se 0*  
**(schváleno)**

## **2. ZÁMĚRY SOUKROMÝCH INVESTORŮ**

### **2.1. k.ú. Liboc, Viladům u obory Hvězda, parc.č. 110, 111, 112.**

Záměr se nachází mezi ulicemi Sestupná a Libocká na pomezí Liboce a Petřín. Na pozemku se v současné době nachází RD určený k odstranění. Záměrem je novostavba komplexu BD a rodinného dvojdomu na společné podnoži podzemního podlaží. BD má 1PP, 3NP a obytné podkroví. Navrhováno je 12 BJ, 19 PS v garáži a 2 PM na terénu. HPP bydlení je cca 1400m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nadzemní části objektu je 513m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha je cca 860m<sup>2</sup> na pozemku o výměře 1539m<sup>2</sup>.

Záměr byl představen na KUR 4/2024 dne 10.4.2024, kde nebyl odsouhlasen. Architekti přichází s úpravou záměru, která se týká barevnosti střešní krytiny, vzdušnějšího ztvárnění nástupu do dvojdomu na hranici s Libockou ulicí a oplocení. Po představení úprav následovala diskuse.

Paní Ing. Tichá\* vznesla dva dotazy - proč místo jednoho domu na pozemku jsou navrhovány dva a proč není redukován objem stavby, když na minulé komisi měli členové komise výhrady k objemu stavby.

Paní arch. Smutná\* považuje tento záměr do stabilizovaného území za předimenzovaný, v této velikosti je to na změnu územního plánu a s tímto objemem bez žádných úprav HPP, kdy jde de facto o trojdomí, cizí pro toto území i nadále nesouhlasí. Jedná se o další nevhodný precedent pro toto území.

Na předešlé komisi byl návrh na redukcii stavby hlasován, ale nebyl odsouhlasen.

Architekti se domnívají, že jejich návrh odpovídá charakteru zástavby a za objemem stavby si stojí.

Předseda komise požádal předkladatele a veřejnost, aby opustili sál za účelem interní porady.

*\*uvedeno na základě žádosti člena komise*

*přerušení veřejného jednání 13:27-13:33*

Následovala interní porada členů komise.

### **Usnesení: Komise souhlasí s předloženým stavebním záměrem.**

*Hlasování: pro 5, proti 4 (p. Smutná, p. Tichá, p. Kamenický, p. Mužík,) zdrželi se 0 (usnesení schváleno – záměr byl odsouhlasen)*

### **2.2. k.ú. Břevnov, Bytový dům Olympijská, parc.č. 2454/2, 2454/3 a další**

Záměr se nachází v místě stávající budovy České pošty (ČP) na Strahově. Budova ČP bude odstraněna. K záměru bylo již dříve vydáno negativní stanovisko OUR 0514/23. Záměr byl představen na KUR 4/2024 dne 10.4.2024, kde bylo vzneseno velké množství připomínek a záměr byl přerušen.

Nyní přichází zástupce investora představit možné budoucí úpravy projektu. V současné době projekt již má všechna potřebná stanoviska a vyjádření, která mají omezenou platnost. Z toho důvodu byl již záměr podán na stavební úřad tak, jak byl na komisi minule představen. Nicméně žadatelé by se rádi domluvili i s MČ a jsou připraveni udělat úpravy projektu. Navrhovaná úprava spočívá ve snížení objektu o jedno NP (z navrhovaných 6NP + ustupující na 5NP + ustupující) a ve změně ztvárnění povrchu fasády (k cihelnému obložení konkurujícímu blízkému bastionu zaznělo velké množství výhrad).

Paní arch. Smutná\* vyjádřila rozhořčení nad návrhem takovéto hmoty v těsném sousedství městských hradeb. Takovýto návrh z hlediska celkového řešení Strahova nemá opodstatnění a toto místo poškozují. Paní Ing. Tichá\* znovu zopakovala, že by se toto VRÚ nemělo zmenšovat a řešit „salámovou metodou“, mělo by být řešeno komplexně.

Následovala diskuse. Poté předseda komise požádal předkladatele a veřejnost, aby opustili sál za účelem interní porady.

*\*uvedeno na základě žádosti člena komise*

*přerušení veřejného jednání 13:46-14:05*

Následovala interní porada členů komise.

### **Usnesení: Komise souhlasí s předloženým stavebním záměrem.**

*Hlasování: pro 0, proti 9, zdrželi se 0*

*(usnesení neschváleno – záměr nebyl odsouhlasen)*

### **2.3. k.ú. Liboc, BD Radčina, parc. č. 973/41, 973/42, 974/5, 974/9, 974/1**

Jedná se o lokalitu v klidné stabilizované sídlištní zástavbě Liboce s bytovými domy. Pozemek leží v místě pravouhelného zalomení ulice Radčina, má přibližně obdélníkový tvar a je podélně orientován východo-západním směrem s mírným úklonem k východu. V minulosti se na pozemku nacházel

jednopodlažní objekt občanské vybavenosti s obchodními jednotkami a restaurací U Kraba. Na pozemku je zároveň umístěn objekt trafostanice.

Různé jiné návrhy záměrů umístění nového BD byly v minulosti na KUR několikrát projednávány a neodsouhlaseny. Komise stanovila podmínky pro kladné projednání (KUR 8/2015 dne 23.6.2015). Nyní je na KUR předložena nová objemová studie BD, kterou přišel představit architekt projektu. Objekt navazuje svou hmotou na panelovou zástavbu o 1PP a 4NP s plochou střechou, ze severu na zástavbu bytových domů o 1PP, 2NP – 3NP s valbovými střechami. Navrhovaná stavba ustupuje na stříh nižší blízké stavbě optiky. Její hmota postupně narůstá od 3NP až po ustupující 5NP. Objekt půdorysnou stopou navazuje na ortogonální systém bloku, při ulici Vlastina reaguje zalomením na průběh ulice. Parkování je navrženo v 1PP v zakladačích, v 1NP jsou navrženy 2 komerční jednotky a integrovaná trafostanice. HPP bydlení činí 2500m<sup>2</sup>, komerce 250m<sup>2</sup>.

Členové komise kladně hodnotili představení projektu již ve fázi objemové studie, zvláště na tomto místě s dlouhou historií projednávání různých variant návrhů. Pan zastupitel Kužílek informoval členy komise o seznámení místních obyvatel s předkládaným návrhem a také s historií projednávání minulých návrhů, které vedly až k podaným peticím.

Diskuse se dále vedla ve věci přístupu komerčních jednotek v 1.NP ve vazbě na parter Vlastiny ulice, ke které se objekt natáčí. Pokud v území vzniká v určitém smyslu dominanta, měla by mít opodstatnění například v zahrnutí také jiné funkce než bytové, na kterou navazuje. Dále proběhla diskuze ohledně hmoty a výšky objektu.

Předseda komise požádal předkladatele a veřejnost, aby opustili sál za účelem interní porady.

*přerušení veřejného jednání 14:38-14:50*

Následovala interní porada komise a následná usnesení:

**Usnesení 1: Komise souhlasí s předkládanou studií za podmínky realizace funkčního městského parteru orientovaného do ulice Vlastina.**

*Hlasování: pro 9, proti 0, zdrželi se 0  
(usnesení schváleno)*

**Usnesení 2: Komise souhlasí s předkládanou studií za podmínky snížení objektu o ustupující 5.NP (na 4NP).**

*Hlasování: pro 6, proti 0, zdrželi se 3 (p. Decker, p. Zeman, p. Polách)  
(usnesení schváleno)*

**Závěr: záměr byl odsouhlasen s podmínkami**

#### **2.4. k.ú. Dejvice, Přístavba MŠ Nebušice, V Šáreckém údolí 41, parc.č. 4546, 4548-9**

Jedná se o přístavbu soukromé MŠ Global Preschool, která je v současnosti umístěna v původním dvoupodlažním objektu s podkrovím z přelomu 19. a 20. století. Původní objekt je umístěn při ulici V Šáreckém údolí se zahradou dosahující až k ulici Horoměřická. Dvoupodlažní přístavba s plochou střechou prohlubuje objekt v jižním směru do stávajícího rohu zahrady.

Záměr přišla představit zástupkyně arch. ateliéru Stav-re-in. V dvoupatrové přístavbě bude v každém patře jedna třída pro 15 dětí. 1.NP přístavby je na jihu částečně pod terénem. V tomto místě 2.NP částečně odstupuje od opěrné zdi sousedního jižního pozemku. Toto řešení umožňuje přisvětlení 1.NP střešními světlíky. Přístavba výškově nepřesahuje římsu původního objektu.

Následovala diskuse nad projektem, po které pan předseda komise požádal předkladatele, aby opustili sál za účelem interní porady.

*přerušení veřejného jednání 15:10 -15:14*

**Usnesení: Komise souhlasí s předloženým záměrem přístavby MŠ za podmínky doplnění zelené střechy.**

*Hlasování: pro 8, proti 0, zdrželi se 0 (p. Tichá nehlasovala)  
(usnesení schváleno – záměr byl schválen s podmínkou)*

### **3. RŮZNÉ**

(bod Různé je předřazen bodu 2.5. dle usnesení v bodě 1.1. viz výše)

#### **3.1. Zámek Veleslavín**

Pan arch. Beránek navázal a připomněl hlavní skutečnosti z prezentace přednesené na KUR 2/2024. Od té doby proběhla jednání a návštěva památkové komise v areálu zámku. Památkáři přislíbili vypracování

podkladu, který určí, jak je potřeba z hlediska památkové péče k areálu Veveslavinského zámku dále přistupovat. Areál je ve vlastnictví státu, který bude vypisovat novou aukci. MČ zvažuje pronajmutí na 1 rok, za účelem oddálení aukce. Byly představeny možná doporučení KUR pro jednání Rady.

Členové komise se shodli na těchto doporučeních:

- a) pokračovat v jednání s orgány památkové péče na upřesnění rozsahu památkové ochrany areálu i jeho jednotlivých částí/objektů
- b) vést jednání s potencionálními spoluinvestory na společném průniku zájmů
- c) zapojit veřejnost formou participace
- d) vytvořit/sestavit společný rámcový stavební program jako podklad pro vstup do aukce, jednání s památkáři, případně jako podklad pro vyhlášení jedné z forem arch. soutěže

**Usnesení: Komise souhlasí s doporučeními pro jednání Rady MČ.**

*Hlasování: pro 9, proti 0, zdrželi se 0  
(usnesení schváleno)*

### **3.2. Projednávání záměrů soukromých investorů na obecních pozemcích**

V souvislosti s otázkou způsobu projednávání a možnosti zveřejňování záměrů soukromých investorů na obecních pozemcích, která byla nastolena na KUR 2/2024 dne 14.2.2024. Přítomný pan zastupitel Ing. Kužílek jako předseda Výboru pro otevřenost, media a participaci a pan místostarosta Ing. Kožený seznámili komisi se základy své vize s tím, že se o pravidlech zveřejňování záměrů soukromých investorů na obecních pozemcích bude dále jednat.

*odešel: p. Vostrý, p. Decker - přítomných 7*

### **3.3. Podnět na úpravu ÚP SÚ hl.m. Prahy**

Zástupce sdružení spolků Společně pro Šestku předložil podnět na úpravu ÚP SÚ Hl. m. Prahy a požádal, aby jej Komise územního rozvoje projednala a zvážila relevantnost tohoto podaného podnětu a přijala usnesení, které doporučí Radě MČ Prahy 6 další postup pro podání podnětu na hl. m. Prahu.

*odešel: p. Zeman - přítomných 6*

**Usnesení: Komise doporučuje Radě, aby se námětem předloženého návrhu na úpravu ÚP SÚ hl. m. Prahy zabývala.**

*Hlasování: pro 6, proti 0, zdrželi se 0  
(usnesení schváleno)*

### **2.5. k.ú. Dejvice, BABA Centrum**

Jedná se o Zastavovací studii s regulačními výstupy centrálního prostoru sídliště Baba. Studie vzniká z důvodu řady záměrů v tomto území, které nejsou propojeny a vzájemně koordinovány.

Studie byla poprvé představena na KUR 3/2024 dne 13.3.2024, bez přítomnosti zpracovatelů, kde byla k záměru vyslovena řada připomínek a projednávání bylo přerušeno. Záměr byl dále prezentován na veřejném setkání v NTK v dubnu 2024.

V úvodu pan arch. Beránek shrnul dosavadní vývoj od důvodu pro zadání studie po současnost. Dále zástupce zpracovatele - architekt projektu podrobně objasnil přítomným, co předcházelo zadání studie. Hlavním hybatelem projektu je soukromý investor, který v samém počátku oslovil MČP6, IPR, Magistrát a památkáře, jestli je smysluplné se takovouto studií zabývat. Projekt není zatím uzavřený, je teprve rozpracovaný pro vzájemná projednávání a v této podobě neměl být ještě zveřejněn. Hlavní problematická místa v řešeném území jsou:

1. Neregulovaná křižovatka Šárecká x Matějská x Na Štáhlavce s dlouhými, komplikovanými přechody pro chodce, kde nejsou řidiči nuceni zpomalit.
2. Komplikovaná obslužnost pěti samostatných objektů z odbočky Natanaelka.
3. Nedostatečná kapacita parkoviště u prodejny Albert, které je zároveň bariérou pro chodce a cyklisty.
4. Chybějící dopravní napojení usedlosti Kodymka a Staré fary.
5. Frekventovaná autobusová zastávka s neadekvátně upraveným okolím.
6. Nepřehledná prostupnost územím pro pěší a cyklisty. Absence pěšího a cyklo propojení kolem Hendlova dvora (dnes blátivá cesta).
7. Chybí propojení ulic Starého a Matějské.
8. Komplikovaný bezbariérový přístup do prodejny Albert.
9. Problematicky udržovatelný parter s poškozenou dlažbou a množstvím provizorních vysprávek neodpovídá významu místa.
10. Nekoordinovaně rozmístěné a technicky zanedbané dočasné objekty pro prodej.

## 11. Restaurace a další provozy postrádají upravené vnější prostory pro návštěvníky a děti.

Urbanistická koncepce vychází ze dvojice těžišť – eliptických jader. První jádro náměstí s vymezeným loubím s živým parterem po svém obvodu se nachází na místě stávajícího supermarketu. Druhé eliptické jádro představuje okružní křižovatku. Toto řešení umožní dopravně připojit usedlost Kodymka a částečně navrátit restauraci Na Staré faře její předprostor. V místě dnešní prodejny Albert bylo snahou vytvořit malé náměstí s občanskou vybaveností. Studie využívá svažitosti terénu a v úrovni 1.NP, které je od jihu přístupné z úrovně terénu, umísťuje centrální prostor náměstí s kašnou ve svém středu a se vstupy do jednotlivých prostor občanské vybavenosti (služby, Koloshop, lahůdky, trafika, pekárna, bar Fišerka). Úroveň 2.NP je vyhrazena pro funkci bydlení, případně služeb. V prostoru 1.PP je navrženo parkoviště a dnešní supermarket Albert, který se vlivem svažitosti terénu ocitá ve východní části již v úrovni parteru. Kolem centrální části je vedena jednosměrná obslužná komunikace, z které je nájezd do podzemních garáží a zásobovacího dvora. Připojena je též nyní slepá ulice Starého. Stávající restaurace/pekárna Veronika je umístěna v samostatném objektu v místech dnešního parkoviště. Po představení projektu následovala diskuse a připomínky veřejnosti.

*odešel: p. Mužík - přítomných 5*

Přítomný architekt z řad veřejnosti seznámil komisi se svou představou možného řešení tohoto centrálního prostoru. Návrh vychází z diskutované studie, též využívá svažitosti terénu pro v rovině umístěnou centrální část v návaznosti na částečně zapuštěnou úroveň podzemního podlaží. Navrhuje objekty více tradiční s valbovými střechami, pracuje s otevřeným centrálním prostorem. V závěru obsáhlé diskuse pan arch. Kamenický shrnul stávající stav. Projednáváme studii, která je živá a rozpracovaná. MČ má nyní k dispozici ideový návrh, se kterým se dá dále pracovat v součinnosti se všemi aktéry. Vzhledem k rozsahu projednávaného záměru pan předseda navrhl přerušení projednávaného bodu s tím, že by bylo vhodné tento záměr projednat v samostatné komisi.

**Usnesení: Komise souhlasí s přerušením projednávaného bodu.**

*Hlasování: pro 5, proti 0, zdrželi se 0  
(usnesení schváleno)*

***Příští jednání KÚR se bude konat 12. 6. 2024 od 13:00 hod.***

Zápis sestavil: Ing. arch. Dana Jakubcová, zapisovatelka komise, OÚR  
Zápis odsouhlasil: JUDr. Mgr., MBA, LL. M. M. Petrásek, předseda komise