



Městská část Praha 5
Bc. Lukáš Herold
starosta MČ Praha 5

zástupce petičního výboru
Mgr. Aleš Miklík



č. j. MC05 385787/2025

V Praze dne 10.09.2025

Vážený petenti,

velmi si vážím toho, že Vám není lhostejné dění na Praze 5 a děkuji Vám za aktivní přístup k územnímu rozvoji v oblasti Barrandova, zejména v okolí ulic Devonská, Geologická a Silurská. Uvědomuji si důležitost dopadů a chápu Vaše obavy ze změn, které mohou plynout z nově připravovaného stavebního záměru v této lokalitě. Dovoluji si Vás ujistit, že v rámci samosprávy konáme maximum pro naplňování rozvoje městské části jako harmonického celku při respektování a ochraně přírodních, historických i urbanistických hodnot.

Předmětem petice je záměr „Polyfunkční soubor Geologická“, jehož novým nabyvatelem se po předchozím majiteli stala společnost CENTRAL GROUP 30. investiční s. r. o.

S předchozími majiteli pozemků MČ uzavřela memorandum a následně smlouvu o investičním příspěvku za účelem proměny monofunkčního administrativního areálu na prostupné polyfunkční území. Memorandum č. 2/0/OÚR/2020 z 09.06.2020 specifikovalo podmínky spolupráce mezi MČ a investorem. Cílem městské části, jak je formulováno v memorandu, je zapojit dotčené území do stávající lokality a zajistit kombinaci funkcí – bydlení, pracovní příležitosti, služby a obchod, a to oproti současnému návrhu dominantního využití pro bydlení.

Investor se ve smlouvě č. 10/0/OÚR/23 ze dne 01.09.2023 zavázal poskytnout finanční příspěvek na rozvoj veřejné infrastruktury ve výši 19.870.617 Kč, který již byl uhrazen do fondu MČ Praha 5, zřízeného k tomuto účelu.

V roce 2019 podal původní majitel pozemků, spol. AQUATES, a. s. a spol. SG GEOTECHNIKA, a. s., podnět na pořízení změny územního plánu se záměrem výstavby „Polyfunkční soubor Geologická“ s cílem proměnit monofunkční administrativní areál na prostupné polyfunkční území s mixem funkcí. Záměr byl projednán ve Výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 5 (dále jen VÚR) a na základě kladného doporučení s podnětem souhlasila Rada MČ Praha 5 usnesením č. RMČ/33/1007/2019 i Zastupitelstvo MČ Praha 5 usnesením č. ZMČ/10/29/2020.

Pořízení a vydání změny územního plánu je ve výhradní pravomoci Hlavního města Prahy, které tuto změnu vydalo usnesením ZHMP č. 39/39 s účinností opatření obecné povahy č. 173/2022 od 01.12.2022. Změnu Z 3529/28, byla na základě projednání s veřejností i všemi dotčenými orgány

jako změna ploch s rozdílným způsobem využití ze ZVO, ZVO–F a OB na SV–G, tedy na plochu pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Jsem spolu s vedením městské části přesvědčen, že záměr investora není v současné podobě plně v souladu s uzavřenými dohodami o území ani s územním plánem v požadavcích na polyfunkčnost záměru a budeme nadále usilovat o výrazné navýšení prostor pro občanskou a veřejnou vybavenost. Městská část jedná s investorem a prosazuje v rámci záměru umístění dalších funkcí a služeb.

Městská část zároveň usiluje o větší uplatnění zejména občanské vybavenosti a zlepšení prostupnosti území, to vše ve prospěch obyvatel a kvality vystavěného prostředí. V rámci probíhajících jednání je hlavním tématem umístění a zajištění provozu dětské skupiny, ochrana a případné rozšíření zeleně, to vše při respektu ke kapacitám území daným územním plánem.

Tyto požadavky potvrdil i VÚR v usnesení VUR/25/11/2025, v němž investorovi doporučuje rozšířit chodník v ulici Geologická, propojit chodník s nově vzniklým náměstím, podpořit prostupnost a zlepšit parametry pěších cest východním směrem do lesíku Habrová, rozšířit nebytové prostory o prostor pro občanskou vybavenost (např. dětská skupina). A v tomto smyslu uzavřít dodatek ke smlouvě č. 10/0/OÚR/23 v souvislosti se záměrem stavby „Polyfunkční soubor Geologická“.

Investor se zavázal ke krajinářskému řešení veřejných ploch a vytvoření důstojného městského parteru se zapojením zeleně a vytvoření lokálního náměstí, ze kterého by byl umožněn přístup k veřejnému parteru, dále dobudování pěší prostupnosti území ze západu od Geologické ulice směrem na východ k zahrádkářské osadě.

Z hlediska prostorového řešení má MČ bohužel velmi limitované pravomoci a je odkázána na průkaz souladu s územním plánem a dalšími zákonnými požadavky, které musí garantovat žadatel a jsou předmětem kontroly orgánů státní správy. V případě, že by MČ, obdobně jako ostatní účastníci řízení, měla pochybnosti o správnosti, může podat námítky či vyvolat opravné prostředky. Musím ovšem konstatovat, že odhlédneme-li od výše uvedených výhrad, nelze dnes na základě projednání ve VÚR předjímat zásadní rozpory v kapacitě i prostorovém uspořádání záměru, které by měly vést ke zpochybnění postupu žadatele a výkonu státní správy. Výklad transformačních území (ploch s rozdílným způsobem využití s určeným kódem míry využití) prakticky garantuje investorům příslušnou kapacitu a nestanovuje nad rámec výkladu územního plánu další zásadní prostorové limity.

Městská část nicméně dále jedná i o navýšení podílu parkovacích stání v rámci projektu, což naopak paradoxně naráží na požadavek ze strany MHMP, podporovaným konzistentním názorem IPR, počty realizovaných parkingů kapacitně v pražských stavebních předpisech zastropit a dále snižovat. Nikoli zanedbatelným problémem jsou při řešení tohoto problému i limity geologického podloží v lokalitě. V řešeném území též dojde k rozšíření chodníkového tělesa při komunikaci Geologická, a tím i zlepšení prostupnosti území.

Městská část současně velmi intenzivně řeší i dopravní obsluhu celé lokality. Podařila se dílčí úprava křižovatky od dopravního ateliéru ETC v souvislosti s developmentem společnosti JRD ve věci záměru BD Silurská. Podle stanoviska OÚR MČ Praha 5 nelze dopravní situaci komplexně vyřešit bez koordinace a dohody všech dotčených záměrů – tj. areál Barrandov Studia, Triangl, Polyfunkční soubor Geologická a bytové domy Silurská. Tento postup je v souladu se Strategickým cílem 5.3 „Zajištění plynulé, bezpečné a pohodlné dopravy“ (Opatření 5.3.9) a Generelu dopravy MČ Praha 5, kapitola 2.11, opatření K-8.

Na základě shora uvedeného byl proto formulován další postup k jednání následovně:

1. Ověřit aktuálnost dopravních modelů a zahrnout nové záměry (včetně jejich etapizace).
2. Jednat s investory o koordinaci záměrů a sdílených dopravních opatřeních.
3. Provéřit možnost zrychlené realizace úprav křižovatek a napojení na Městský okruh.

4. Zvážit zadání nové urbanisticko-dopravní studie pro celé území s ohledem na stávající i plánovanou zástavbu.

O dalším průběhu jednání s investorem bude petiční výbor průběžně informován.

V účtě

**Lukáš
Herold**

Digitálně podepsal
Lukáš Herold
Datum: 2025.09.11
12:41:03 +02'00'

Bc. Lukáš Herold
starosta MČ Praha 5