

# Komise územního rozvoje a veřejného prostoru

zápis z jednání č. 22/2025

---

Konané dne: 14. ledna 2026 od 18.00 do 20.00

**přítomni:** Ing. Mgr. Lucie Svobodová, Ing. Jan Adámek, Ing. Miroslav Skala, Petr Zeman, Ing. arch. Milan Veselý, Ing. Jan Brůna, Mgr. Jiří Pilip, Monika Svášková, Rostislav Kotil, RNDr. Štěpán Kyjovský, Ing. Miroslav Froněk, Petr Zeman

**omluveni:** Zdeněk Bočan, Vladimír Diviš, Matyáš Med, Ing. Ondřej Martan

**hosté:** Ing. Arch. Petra Hadravová, Ing. Petra Vaněčková – k bodu č.1, Mgr. Martin Červinka MBA RE – k bodu č.1, Ing. DiS František Zemek – k bodu č.1, Ing. Arch. Ondřej Hejda – k bodu č.1, Ing. Arch. Milan Mlada – k bodu č.2 a č.3, Barbara Pešlová – k bodu č.2 a č.3

1. Bytový soubor Černý Most /prezentace
2. Domov seniorů Prelátská /prezentace
3. Domov seniorů Jamská /prezentace

Schválení programu:

*hlasování: pro 11, proti 0, zdržel se 0, usnesení bylo přijato*

## 1. Bytový soubor Černý Most

Projekt zahrnuje sedm šestipodlažních bytových domů mezi ulicí Arnošta Valenty a parkem U Čeňku, propojených prodlouženou ulicí Hladřova, která vytváří dva symetrické celky a zajišťuje prostupnost mezi městem a parkem. Součástí je menší náměstí s komerčním parterem a hlavní pěší osou směrem do parku. Zástavba tvoří polouzavřené dvory. Všechny domy stojí na společné podzemní podnoži s parkováním a technickým zázemím, část domů obsahuje občanskou vybavenost v prvním podlaží. Soubor nabízí 205 bytů v dispozicích 1kk–3kk, včetně bezbariérových jednotek, a mezi domy je umístěn společný terasový prostor pro obyvatele. Území na západ od budov je upraveno jako krajinně modelovaná plocha s pěšinami, kopečky, průlehy pro vsakování dešťové vody a výsadbou původních druhů podporujících ekologickou stabilitu.

V rámci jednání byl diskutován návrh vodního prvku umístěného v prostoru náměstí mezi jednotlivými objekty, a to zejména z hlediska jeho urbanistické role a přínosu ke kvalitě veřejného prostoru. Členové komise se rovněž věnovali konstrukci mezi objekty D a E, která je v projektu koncipována jako komunitní balkon. Tento prvek byl hodnocen z pohledu jeho funkčního využití, přínosu pro komunitní život obyvatel a architektonického řešení. Projekt dále zahrnuje nájemní bydlení ve formě městských bytových jednotek určené primárně pro zaměstnance profesí ve veřejné správě, přičemž bylo konstatováno, že část bytových jednotek bude určena pro širokou veřejnost. V této souvislosti byla otevřena otázka dopravního řešení v území. Komise upozornila na nutnost zajištění krátkodobého parkování, které však současná podoba projektu neobsahuje, a doporučila se touto problematikou dále zabývat. Pan architekt Veselý v průběhu diskuse poukázal na jednotnost řešení fasád, která podle jeho názoru působí příliš unitárně a postrádá větší míru diferenciací. Tento podnět byl vzat na vědomí jako možný námět k dalšímu dopracování architektonického výrazu objektů. Samostatně bylo projednáno parkování v ulici Arnošta Valenty, kde byla prezentována parkovací bilance s výsledným nárůstem kapacity o 21 parkovacích míst. V návaznosti na tuto skutečnost komise doporučila řešit vztah mezi investorem a městem prostřednictvím plánovací smlouvy nebo memoranda, v rámci něhož by byl smluvně ošetřen a zafixován vyjednaný počet parkovacích míst. Závěrem byla zmíněna jižní fasáda objektů, která je vzhledem ke své poloze považována za výrazně exponovanou a vyžaduje odpovídající pozornost z hlediska architektonického i technického řešení.

**Komise souhlasí s projektem Bytového souboru Černý Most a doporučuje zvážit:**

- **Oživení jižní části fasády**
- **Zřízení vyhrazených parkovacích stání pro dovozkovou službu**

*hlasování: pro 10, proti 0, zdržel se 1, usnesení bylo přijato*

## **2. Domov seniorů Prelátská**

Projekt byl stažen z 20. jednání a byl projednán na schůzce, kde byly ze strany MČ komunikovány mantinely výstavby v lokalitě s ohledem na kostel sv. Bartoloměje. Projekt byl projednán na předchozím 21. jednání, kde komise vydala souhlasné stanovisko za podmínky, že ustoupené patro bude obloženo ušlechtilým materiálem tak, aby působilo jako střešní krytina, a měřítka střešních otvorů budou menší než u nižších pater, za podmínky řešení předpolí veřejného prostranství a za podmínky opětovné prezentace projektu po projednání s dotčenými orgány, zejm. s památkáři. Jedná se o projekt domova seniorů v ulici Prelátská v historickém jádru katastrálního území Kyje. Stavba obsahuje 122 pokojů ve čtyřech patrech o celkové hrubé podlažní ploše 7 790 m<sup>2</sup>. V rámci projektu je také řešeno rozšíření klidové zeleně.

Na jednání byl diskutován návrh mlatového povrchu v předpolí veřejného prostranství, přičemž bylo upozorněno na jeho vyšší náročnost z hlediska údržby. V této souvislosti bylo doporučeno zvážit variantní řešení spočívající ve vložení kamenných cest jako hlavních pěších tras, zatímco mlatový povrch by byl použit mimo tyto trasy. Současně bylo konstatováno, že mlatový povrch by měl být vhodně členěn, aby bylo jednoznačně stanoveno výškové uspořádání jednotlivých ploch.

**Komise souhlasí s dopracovaným projektem Domova seniorů Prelátská a žádá na základě připomínek diskuse dořešit pochozí plochy veřejného prostranství:**

*hlasování: pro 11, proti 0, zdržel se 0, usnesení bylo přijato*

## **3. Domov seniorů Jamská**

Jedná se o projekt domova seniorů umístěný v ulici Jamská v katastrálním území Kyje, v lokalitě Kyje-Hutě. Navrhovaná stavba je členěna do objemů o dvou, šesti a šesti nadzemních podlažích, doplněných o dvě ustoupená podlaží, přičemž celková hrubá podlažní plocha objektu činí 11 204 m<sup>2</sup>.

Na jednání byla diskutována podlažnost objektu a způsob využití ustoupených podlaží. Dále bylo zmíněno dopravní napojení areálu na ulici Budovatelská, a to z hlediska kapacitních i provozních souvislostí. V neposlední řadě se jednání věnovalo využití zelených ploch v rámci projektu, přičemž bylo konstatováno, že stávající pěší stezka bude v řešeném území zachována. V rámci jednání byla projednána otázka dopravního řešení projektu. Bylo konstatováno, že hlavní dopravní napojení má být vedeno z ulice Budovatelská, zatímco napojení na ulici Jamská má být omezeno s ohledem na zachování klidu v území rodinné zástavby.

**Komise bere na vědomí koncept Domova seniorů Jamská a očekává opětovné předložení další rozpracované fáze projektu:**

*hlasování: pro 11, proti 0, zdržel se 0, usnesení bylo přijato*

Další jednání komise se předpokládá 11. února 2026.

Dne: 14. 01. 2026

Zapsal: Bc. Adam Jaroš, tajemník

Ověřila: Ing. Mgr. Lucie Svobodová, předsedkyně