

**KOORDINAČNÍ STUDIE S REGULAČNÍMI PRVKY
PLZEŇSKÁ**

**ZADÁNÍ
MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5**

1. Základní údaje o zadavateli

Zadavatel	Městská část Praha 5 náměstí 14. října 1381/4 150 22 Praha 5 IČ: 00063631 DIČ: CZ00063631 (dále jen MČ Praha 5 nebo zadavatel)
Zpracovatel zadání	Odbor územního rozvoje ÚMČ Praha 5 (dále jen OÚR)

2. Východiska

V návaznosti na rozvojové projekty v řešeném území je potřeba najít vhodné urbanistické uspořádání vymezeného území s přihlédnutím k plánované i probíhající zástavbě a dále při zohlednění všech přirozených vazeb a návazností na okolí. Studie bude podkladem pro jednání a koordinaci záměrů v území.

Cílem koordinační studie je nalézt vhodnou prostorovou organizaci území s ohledem na majetkoprávní uspořádání v souvislosti s připravovanými záměry, s důrazem kladeným na rozvoj veřejných prostranství a prostupnost území.

Řešené území tvoří pás podél ulice Plzeňská v úseku mezi Vozovnou Motol na západě a ulicí Na Záměšli na východě území. V rámci širších vztahů jsou do území zahrnuty i navazující plochy dle zákresu v Příloze č. 1 tohoto zadání.

Charakteristika řešeného území

Území se rozprostírá celkem na třech katastrálních územích, a to k. ú. Smíchov, k. ú. Košíře a k. ú. Motol ve správním obvodu MČ Praha 5. Řešené území tvoří částečně urbanizovaný pás území podél ulice Plzeňské s přilehlými zelenými plochami. Jižní hranice řešeného území vede obytnými čtvrtěmi Kavalírka a Cibulka, parkem Cibulka, zahrnuje sportovní plochy Sport Parku Motol a areál v okolí hotelu Golf. Severní část řešeného území zaujímá park Motolka a rozvojové plochy přiléhající k ulici Plzeňská včetně výrobního/skladového areálu na Kotlářce. Na východě ji tvoří jižní část čtvrti Buďánka.

Podle Strukturálního plánu MČ Praha 5 (SPP5) se v řešeném území nacházejí struktury, které jsou dle dokumentu rozděleny a popsány na následující lokality a sub-lokality: lokalita D Motolské údolí a její sub-lokality D01 Buďánka, D02 Pod Skalkou a D03 Košíře, lokalita F Cibulka a její sub-lokalita F01 Na Cibulce a lokalita G Pod Cibulkou a její sub-lokality G01 Kotlářka, G02 Poštovka a G03 Vozovna Motol. Podrobnější informace jsou obsaženy v SPP5, který je jedním z výchozích podkladů zadání.

Zákres řešeného a zájmového území je v příloze č. 1 zadání.

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy

Z hlediska stávajícího ÚP SÚ HMP je předmětné území zahrnuto do následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

- LR – lesní porosty
- ZMK – zeleň městská a krajinná
- ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy
- SO3 – částečně urbanizované rekreační plochy
- SO4 – zařízení turistického ruchu
- NL – louky, pastviny
- ZVO – ostatní
- PZO – zahrádky a zahrádkové osady
- VOP – vodní toky a plochy, plavební kanály
- SUP – suché poldry
- DGP – garáže a parkoviště

ZKC – zvláštní komplexy kulturní a církevní
SP – sport
OB – čistě obytné
OV – všeobecně obytné
VV – veřejné vybavení
DH – plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R
SV – všeobecně smíšené, s kódem C, D a E
VN – nerušící výroba a služby, s kódem E

Západní část řešeného území zahrnuje plochy sportu a zeleně přírodního parku Košíře-Motol a sportovního areálu Motol a plochy SV (všeobecně smíšené) a DH (plochy a zařízení hromadné dopravy osob) v oblasti Vozovny Motol a hotelu Golf.

Centrální část území tvoří oblast Cibulka definovanou plochami OB doplněnou o plochy SP (sport) a VV (veřejná vybavenost) a výrobní areál v ploše VN-E (nerušící výroby a služby) na Kotlářce.

Východní část území zahrnuje oblast Kavalírka a je definována plochami SV (všeobecně smíšené), OB (čistě obytné) a OV (všeobecně obytné) v návaznosti na ulici Plzeňská, doplněnou o plochy VV (veřejné vybavení), ZKC (zvláštní komplexy kulturní a církevní) a plochy zeleně.

Přesná skladba a rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a jejich využití vč. prvků zeleně jsou uvedeny v platném ÚP SÚ HMP viz příloha č. 1.

ÚP SÚ HMP ve vymezeném území definuje plochu přírodního parku Košíře-Motol, vesnické památkové zóny Osady Buďánka s historickým jádrem obce se stanovenou výškovou regulací a záplavového území podél toku Motolského potoka. Územím probíhá koridor územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES), ochranné pásmo zvláště chráněného území přírodní památky Skalka a ochranné a bezpečnostní pásmo energetické liniové stavby (plynovodu).

V předmětném území probíhají celkem 4 změny územního plánu, a to následující:

- Změna územního plánu ve fázi podnětu týkající se změny funkčního využití ploch za účelem výstavby nové ZŠ "V Cibulkách". Jedná se o podnět č. P9/2023 (podnět MČ Praha 5).
- Změna územního plánu ve fázi podnětu týkající se změny prostorového uspořádání, revitalizace lokality Buďánka. Jedná se o podnět č. P23/2023 (podnět MČ Praha 5).
- Změna územního plánu ve fázi pořizované změny týkající se rekonstrukce a dostavby usedlosti Cibulka na hospic s paliativní péčí. Jedná se o změnu č. Z3576/00.
- Změna územního plánu ve fázi pořizované změny týkající se výstavby polyfunkčního objektu v blízkosti areálu hotelu Golf. Jedná se o změnu č. Z2932/00.

3. Zadání

V návaznosti na rozvojové záměry v pásu podél ulice Plzeňská v její trase od křížení s ulicí Musílkova až po mimoúrovňové křížení s ulicemi Kukulova/Bucharova vypracovat koordinační studii s regulačními prvky se zaměřením na rozvoj veřejných prostranství (s důrazem na hierarchii a prostupnost území) a koordinaci existujících rozvojových záměrů. Při vypracování studie bude kladen důraz na koordinaci vlastnických vztahů a spoluvlastnictví a na potřeby veřejné a dopravní infrastruktury. Studie bude podkladem pro územně plánovací dokumentaci a její změny.

první etapa Analytická část

Cílem analytické části je zhodnocení stavu v území v širším kontextu zájmového území, pojmenování hodnot (socio-kulturní, environmentální, ekonomické a další podílející se na identitě místa – architektonicko-urbanistické), problémů, potenciálu a limitů.

Její součástí bude vyhodnocení relevantních mapových a písemných podkladů a dalších doprovodných informačních zdrojů pro řešené území a omezeně v rámci širších vztahů (vazby zejména dopravní, dostupnost vybavenosti apod.) v rozsahu:

- historický vývoj
- analýza podkladů pro rozhodování v území
- majetkoprávní vztahy
- plánované záměry
- doprava (pěší, cyklistická, městská hromadná, automobilová, doprava v klidu)
- technická infrastruktura
- modrozelená infrastruktura
- přírodní podmínky
- typologie veřejného prostoru
- dostupnost občanské vybavenosti
- možnosti trávení volného času
- hodnoty v území
- potřeby území
- problémy v území
- limity a potenciál území

Výsledky analytické části budou prezentovány zadavateli (OÚR) a zapracovány připomínky v rámci 1 připomínkovacího kola.

druhá etapa Hrubopis studie

Cílem návrhové části je stanovení východisek pro rozvoj území na základě získaných informací a identifikovaných hodnot, potřeb území, problémů, limitů a potenciálu území a formulace regulativů zájmového území včetně doporučení pro následný rozvoj.

Rozsah návrhové části:

- urbanistická koncepce – rozvoj veřejných prostranstvích
 - o strategie rozvoje území – cíle, příp. etapizace
 - o využití území – ověření zásad funkčního a objemového využití území
 - o kompoziční principy – urbanistická kompozice, prostorové vztahy
 - o struktura území a principy regulace
- principy modrozelené infrastruktury
- identifikace potřeb veřejné vybavenosti

Návrhová část bude průběžně konzultována na OÚR. Minimálně na začátku prací a pak 1 x měsíčně.

třetí etapa Čistopis studie

Projednání a dopracování návrhové části studie:

- projednání návrhu z druhé etapy v orgánech MČ (Výbor pro územní rozvoj) a s relevantními účastníky dle pokynů zadavatele, zejména s IPR

- dodání čistopisu studie se zpracovanými připomínkami z projednání

V rámci studie je nutné plně respektovat obecné zásady ochrany přírody a památkové péče.

Předložená studie bude respektovat ekonomickou a technickou realizovatelnost jak urbanistického konceptu, tak i jednotlivých staveb. A to nejen v rámci investice, ale i akceptovatelných provozních nákladů.

Studie bude v průběhu jejího zpracování konzultována se zadavatelem prostřednictvím OÚR a s dalšími určenými orgány nebo osobami (odbornými úřady Praha 5, odbornými MHMP, IPR apod.) dle pokynů zadavatele.

4. Zadávací podklady¹

- a) Specifikace zadání studie – vymezení řešeného území viz Příloha č. 1
- b) Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy v aktuálním znění vč. jeho změn pořizovaných se souhlasem MČ
- c) Připomínky MČ Praha 5 k návrhu Metropolitního plánu v řešeném území²
- d) Strukturální plán MČ Praha 5; Qarta Architektura a ČZU, 04/2022³ a podklady z projednání (veřejná setkání 10-12/2022 a anketa 11/2022-01/2023)
- e) Studie Motolského údolí; A69 architekti, 12/2017 – 12/2018⁴ a parku Motolka; Terra Florida, 12/2022⁵
- f) Pocitová mapa MČ Praha 5, 05-09/2021⁶
- g) Informace o probíhajících záměrech v území dle dostupných informací OÚR
- h) Data Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (Digitální katastrální mapa, Ortofotomapa, Technická mapa, Výškopis ad.)

5. Obsah a forma dokumentace

Koordinační studie bude obsahovat textovou a grafickou část minimálně v následujícím rozsahu:

1. Analytická část – v rozsahu pro popis/zobrazení obsahu viz zadání výše
2. Návrhová část – v rozsahu pro popis/zobrazení obsahu viz zadání výše

Požadavky na obsah, podrobnost a měřítko zobrazení výkresů mohou být upřesňovány v průběhu zpracování studie v kontextu navrhovaných řešení, to stejné lze uplatňovat i při změně hranice týkající se vymezeného území, výhradně však po předchozí dohodě se zadavatelem.

Čistopis studie bude předán ve 2 tištěných pare a v elektronické podobě na 1 CD. CD bude obsahovat textové soubory ve formátech PDF, DOC, XLS a grafické soubory ve formátech PDF a ve zdrojovém formátu DWG apod. U analytické části v první etapě a návrhu v rámci druhé etapy postačí odevzdání v elektronické podobě např. formou odkazu na internetové úložiště.

¹ Podklady pod bodem b) až f) budou poskytnuty vítěznému účastníkovi výběrového řízení v elektronické podobě, pokud nejsou dostupné online.

² <https://www.praha5.cz/pripominky-mc-praha-5-k-navrhu-mpp-pro-verejne-jednani/>

³ <https://www.praha5.cz/strukturalni-plan-mc-praha-5/>

⁴ <https://www.praha5.cz/motolske-udoli/>

⁵ <https://www.praha5.cz/rozvoj-uzemi/podkladove-studie-a-dokumentace-mc-park-motolka/>

⁶ <https://www.pocitovemapy.cz/praha-5/nahled>

6. Termíny plnění⁷

- **první etapa** Analytická část
termín odevzdání: 2 měsíce od účinnosti smlouvy (tj. od data zveřejnění smlouvy v registru smluv po jejím podpisu oběma smluvními stranami)
- **druhá etapa** Hrubopis studie
termín odevzdání: 3 měsíce od zaslání písemného pokynu zadavatele (OÚR) ke zpracování po projednání první etapy
- **třetí etapa** Čistopis studie (projednání a dopracování studie)
termín odevzdání: do 1 měsíce od pokynu zadavatele (OÚR) k dopracování čistopisu po projednání

Konzultace i odevzdání díla se bude konat v prostorách zadavatele.

Přílohy:

Příloha č. 1 zadání – Vymezení řešeného území a širších vztahů

⁷ Fakturace je možná po dokončení jednotlivých etap díla, případně u první etapy i zálohově dle vymezení v objednávce/smlouvě.