

URBANISTICKÁ STUDIE
TRIANGL HÖGEROVA ŠTĚPAŘSKÁ K BARRANDOVU

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 souvislosti s doplněním podnětu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP SÚ HMP“) zkráceným postupem na pozemcích parc. č. 887/1, 887/4 a 887/5 v k. ú. Hlubočepy (P 33/2020), projednávaného na 33. zasedání Výboru územního rozvoje MČ Praha 5 dne 1. 12. 2020, vzešel z jednání v bodě 2 usnesení č. VÚR/33/7/2020 požadavek na pořízení urbanistické studie širší lokality v okolí projednávaného podnětu. Na základě předmětného jednání bylo rozhodnuto o pořízení urbanistické studie „Triangl Högerova Štěpařská K Barrandovu“, v rozsahu území definovaném v Příloze č. 1 zadání, jehož součástí je i projednání díla v průběhu zpracování a závěrečná prezentace závěrů studie před Zadavatelem.

Řešené území je vymezeno ulicemi Štěpařská, Högerova, Kabátové, Lamačova a K Barrandovu.

Cílem studie je najít vhodné urbanisticko-architektonické uspořádání vymezeného území s přihlédnutím k plánované i probíhající zástavbě a dále při zohlednění všech přirozených vazeb a návazností na okolí. Studie určí prostorovou organizaci území s ohledem na majetkoprávní uspořádání v souvislosti s připravovanými záměry, s důrazem kladeným na propustnost dnes izolovaného a vyčleněného území.

Charakteristika řešeného území

Území je situováno v rámci katastrálního území Hlubočepy ve správním obvodu MČ Praha 5. Řešené území se nachází v trianglu ulic Högerova, Štěpařská a K Barrandovu. V současné době se jedná o neudržované, nezastavěné plochy s nízkou divokou vegetací, ohraničené na jihovýchodní straně komunikací K Barrandovu (S1), v jižní pozici areálem PVS, a. s. (resp. Veolia), a komunikací Štěpařská v průběhu celé západní strany. Severní prostor řešeného území, lemovaný komunikací Högerova, definuje na své severozápadní hraně polyfunkční objekt č. p. 1098, na nějž navazuje nově realizovaná, liniová, bytová zástavba a objekty občanské vybavenosti (MŠ Kurandové). Severovýchodní část území uzavírá původní bytová zástavba z 80. let minulého století s dimenzovanými plochami pro parkování a prodejnu automobilů. Součástí prověřovaného území bude i plocha venkovního parkingu, provozovaného pod názvem „Parkoviště K Barrandovu“, situovaná na nároží komunikací Lamačova a K Barrandovu, v blízkosti tramvajové zastávky „K Barrandovu“.

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy

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

VV – veřejné vybavení, SV – všeobecně smíšené s kódy míry využití území C, E, G, H dle příslušného umístění viz mapové podklady ÚP SÚ HMP, OB – čistě obytné, TVV – vodní hospodářství, OV – všeobecně obytné stabilizované a s kódy míry využití území D, F dle příslušného umístění viz mapové podklady ÚP SÚ HMP, ZMK – zeleň městská a krajinná, SP – sportu. Přesná skladba a rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a jejich využití vč. prvků zeleně jsou uvedeny v platném ÚP SÚ HMP.

V předmětném území probíhá proces pořizování následujících změn ÚP SÚ HMP:

- podnět na pořízení změny zkráceným postupem „Blue Future Barrandov“, na pozemcích parc. č. 887/1, 887/4 a 887/5 v k. ú. Hlubočepy (P 33/2020)
- změna č. Z 3365/19 (bytový komplex Barrandez Vous) s nesouhlasem MČ Praha 5

Návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Území vymezené předmětnou studií je dle návrhu MPP, součástí zastavitelné, stavební, obytné lokality 529/ Sídliště Barrandov s modernistickou strukturou. Významná část zájmového území zadávané studie je zahrnuta do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím a předpokládanou podlažností 6 NP.

MČ Praha 5 podala k návrhu MPP a to v rámci řešeného území, následující připomínky:

- 529/11 Zakreslit uliční propojení dvou bodů. Odůvodnění: Důležité propojení mezi Högerovou a K Barrandovu k nevyužívanému podchodu směr Chuchelský háj.
- 529/12 Rozšíření transformační plochy. Tato připomínka je zásadní. Odůvodnění: Vytvoření uliční fronty a tržní ulice podél propojení (529/12).
- 529/13 Současnou plochu SP v hranicích dle ÚPn zobrazit plochou jako parkové sportoviště. Odůvodnění: Ochrana stávající sportovní plochy.
- 529/14 Přidat vymezení rekreační vybavenosti bodem. Odůvodnění: Záměr MČ Prahy 5 na umístění ledního stadionu.
- 529/19 Přidat transformační plochu s obytným využitím nebo plochou komerční vybavenosti. Zrušit nelogický pás parku ve volné zástavbě u ulice K Barrandovu. Odůvodnění: Vytvoření vstupního portálu do Barrandovského sídliště, hlavy bulváru Lamačovy ulice. Uliční čára nových budov by měla navazovat na uliční čáru budov přes Lamačovu ulici.
- 529/20 Stanovit hladinu věží na 17 podlaží. Tato připomínka je zásadní. Odůvodnění: Vytvoření vstupního portálu do Barrandovského sídliště, hlavy bulváru Lamačovy ulice.

3. Širší vztahy

Jedná se o významné transformační území, situované uprostřed zastavěné části Barrandova, jehož potenciál vyplývá právě z jeho strategického umístění, jednak v rámci samotné čtvrti tak i situováním v blízkosti dopravní tepny nadřazené komunikace K Barrandovu. Část řešeného území byla v minulosti předmětem prověřovací urbanistické studie, jejímž smyslem bylo prokázat možnosti a kapacity z hlediska využití území pro potřeby MČ a v souladu s majetkoprávním uspořádáním, zpracované ateliérem Architekti HeadHand, s. r. o., řešící mj. i dopravní obsluhu území.

4. Zadání

Požadavkem MČ Praha 5 je prověřit možnosti prostorového uspořádání vymezeného území a začlenit jej do urbanizovaných struktur v lokalitě. Úkolem zpracovatele studie je vypořádat se s významnou částí doposud neřešeného území (případně užívaného dočasnými provozy) v lokalitě, a to v okamžiku, kdy do území vstupují jednotlivé subjekty, ať ve fázi projektové přípravy, nebo postupné realizace svých záměrů. Výsledkem zadávané studie bude vzájemná koordinace záměrů a vytvoření návrhu fungující urbánní struktury mj. i nutné dopravní infrastruktury za současné realizace kvalitního veřejného prostoru. Studie prověří i soulad navrženého řešení s platným ÚP SÚ HMP a v odůvodněných případech navrhne potřebnou změnu. Součástí zadání je také požadavek na umístění vzdělávacího zařízení (SŠ) na pozemcích dnes privátního vlastníka společnosti Landia (situování plyne ze smluvních vztahů na základě Memoranda „Barrandov Štěpařská“ (13/0/OÚR/18) viz parametry a bližší specifikace v příloze téhož Memoranda (bude poskytnuto jako součást přílohy) a dále, požadavek na umístění zařízení určeného pro sport a rekreaci na sousedních pozemcích ve vlastnictví HMP.

Z důvodu dlouhotrvajícího nedostatku parkovacích stání v rámci vymezené lokality, bude součástí konceptu i návrh významného navýšení ploch určených pro parkování vozidel rezidentů (včetně započítaných z nové výstavby) a to nejen standardně, jako součást nově navrhovaných veřejných prostranství, a návrh zkapacitnění dnes nevyužívaných míst (závěr komunikace Lamačova, stávající parking Billa, Werichova apod.). Jako optimální se v daném případě jeví také nalezení nového strukturálního řešení, které bude vpravené do území a umožní tuto problematiku vyřešit systémově, jako univerzálně využitelné v obdobných městských situacích – v daném případě na sídlišti (plošná revitalizace exteriérových parkových ploch s polo či zcela zapuštěnou funkcí parkingu, veřejné P+R sloučené s obchodní funkcí, veřejné budovy doplněné o veřejnou funkci parkování apod.). Všechna shora uvedená řešení, situovaná mimo vymezené území, případně navrhovaná jako systémová, budou upřesňována v průběhu konzultací prováděného díla.

Studie bude zpracována ve 2 navazujících etapách, které budou odevzdány a fakturovány samostatně.

první etapa – návrh bude obsahovat:

- návrh funkční urbánní struktury i nutné dopravní infrastruktury včetně kvalitního veřejného prostoru při zohlednění a koordinaci záměrů v území
- návrh na využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně stanovení hrubých podlažních ploch (dále jen „HPP“) jednotlivých objektů a pro celé území/plochy, výpočty míry využití ploch
- prostorovou regulaci, výškovou regulaci
- stanovení uliční a stavební čáry
- vytipování nejcenějších ploch zeleně a návrh koncepce zeleně a veřejných prostranství v kontextu lokality, vyhodnocení a začlenění hodnotných ploch
- řešení dopravní obsluhy území
- vyznačení dopravního napojení jednotlivých objektů, výpočet dopravy v klidu
- řešení propustnosti území, návrh pěších a cyklistických tras s návazností na stávající síť
- projednání se Zadavatelem v průběhu zpracování

druhá etapa – projednání a dopracování studie:

- projednání návrhu z první etapy v orgánech MČ a s relevantními účastníky dle pokynů Zadavatele, zejména s IPR
- dodání čistopisu studie se zapracovanými 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 (odbory ÚMČ Praha 5, odbory MHMP, IPR, apod.) dle pokynů Zadavatele.

5. Zadávací podklady¹

- a) Specifikace zadání studie – vymezení řešeného území viz Příloha č. 1
- b) Návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy, vč. připomínek MČ Praha 5
- c) Zastavovací studie Barrandov Štěpařská (Landia, Architekti HeadHand)
- d) Memorandum „Barrandov Štěpařská“ č. 13/0/OÚR/18
- e) Data Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (Digitální katastrální mapa, Ortofotomapa, Technická mapa, Výškopis ad.)

6. Obsah a forma dokumentace

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

A. Textová část – Průvodní zpráva

- Analýza území
- Vyhodnocení a definice problémů a hodnot území
- Popis a zdůvodnění návrhu včetně stanovení HPP jednotlivých objektů a pro celé území/plochy, výpočty míry využití ploch a koeficientů dle platného ÚP SÚ HMP

B. Grafická část

- a. Situace vč. širších vztahů – analýza území 1 : 2 000
- b. Problémová mapa (urbanistické i technické kolize) 1 : 2 000

¹ Podklady pod bodem b) až e) budou poskytnuty vítěznému účastníkovi výběrového řízení v elektronické podobě.

c. Mapa majetkoprávních vztahů	1 : 2 000
d. Situace – návrh	1 : 1 000
e. Dopravní řešení	1 : 1 000
f. Prostorová regulace	1 : 1 000
g. Návrh zeleně a sadových úprav	1 : 1 000
h. Vizualizace/zákresy do fotografie alespoň ze tří exponovaných pozic, vč. z horizontu chodce	
i. Výkres navržených nutných změn platného ÚP SÚ HMP	1 : 5 000

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 4 tištěných paré 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 návrhu v rámci první etapy postačí odevzdání v elektronické podobě např. formou odkazu na internetové úložiště.

7. Termíny plnění²

- **první etapa – Návrh**
termín odevzdání: 3 měsíce od pokynu Zadavatele (OÚR) ke zpracování návrhu řešení území
- **druhá etapa – Projednání a dopracování studie**
termín odevzdání: do 1 měsíce od pokynu Zadavatele (OÚR) k dopracování čistopisu po projednání, doba projednání je odhadována na 2 – 3 měsíce

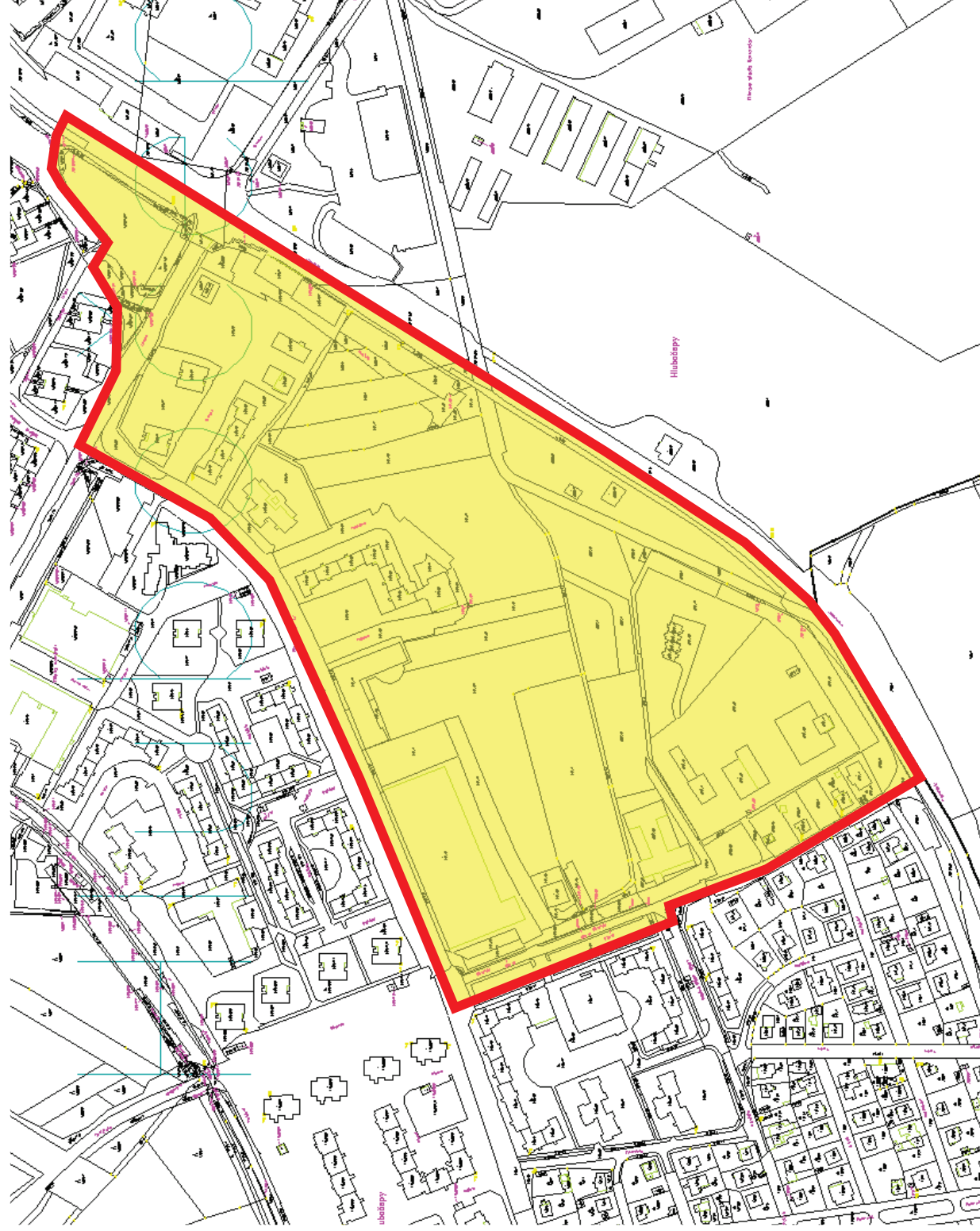
Konzultace i odevzdání díla se bude konat v prostorách Zadavatele.

Přílohy:

Příloha č. 1 zadání – Vymezení řešeného území

² Fakturace je možná po dokončení jednotlivých fází díla dle vymezení v objednávce/smlouvě

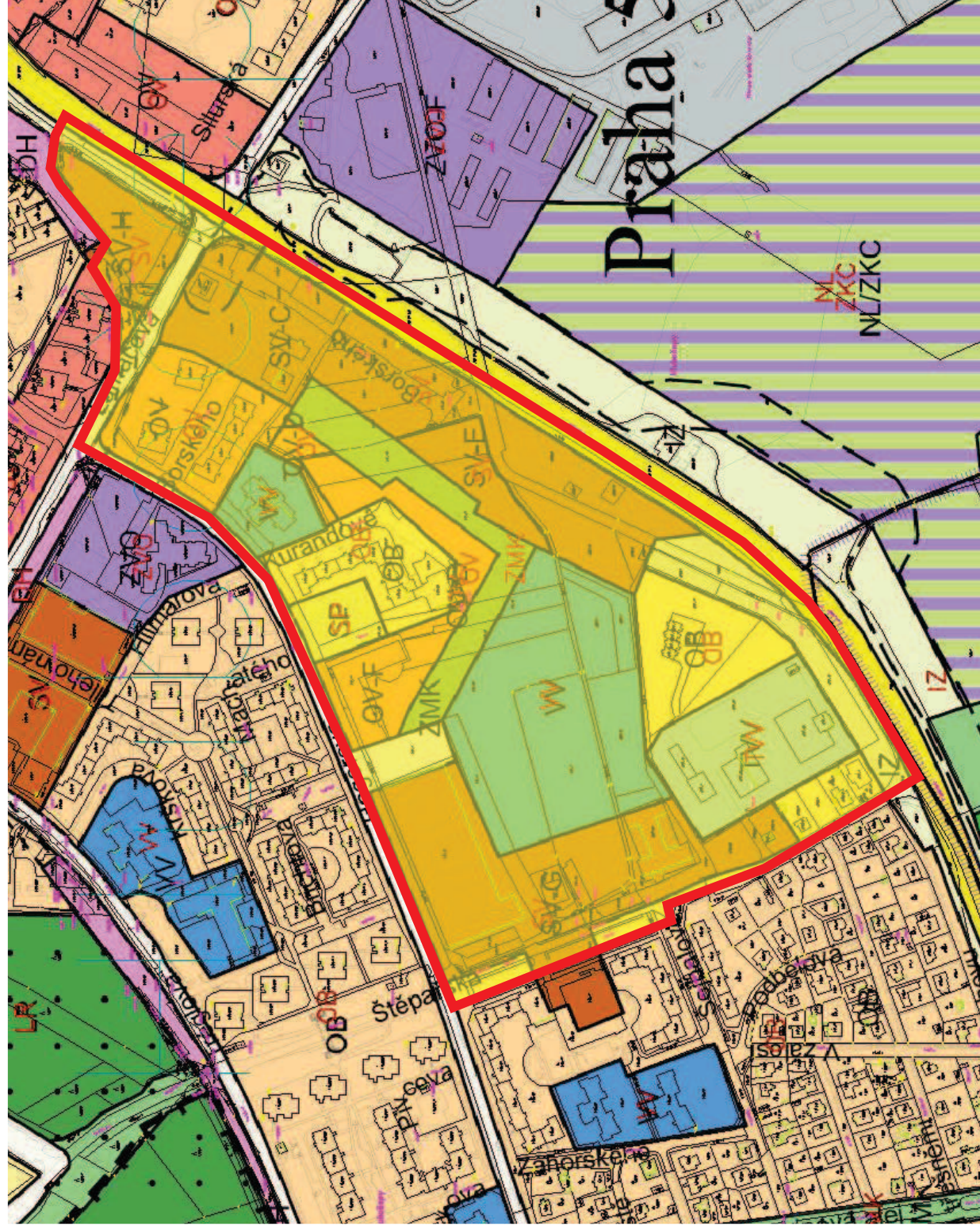
Příloha č. 1 zadání „Urbanistická studie Triangl Högerova Štěpařská K Barrandovu“
Vymezení řešeného území



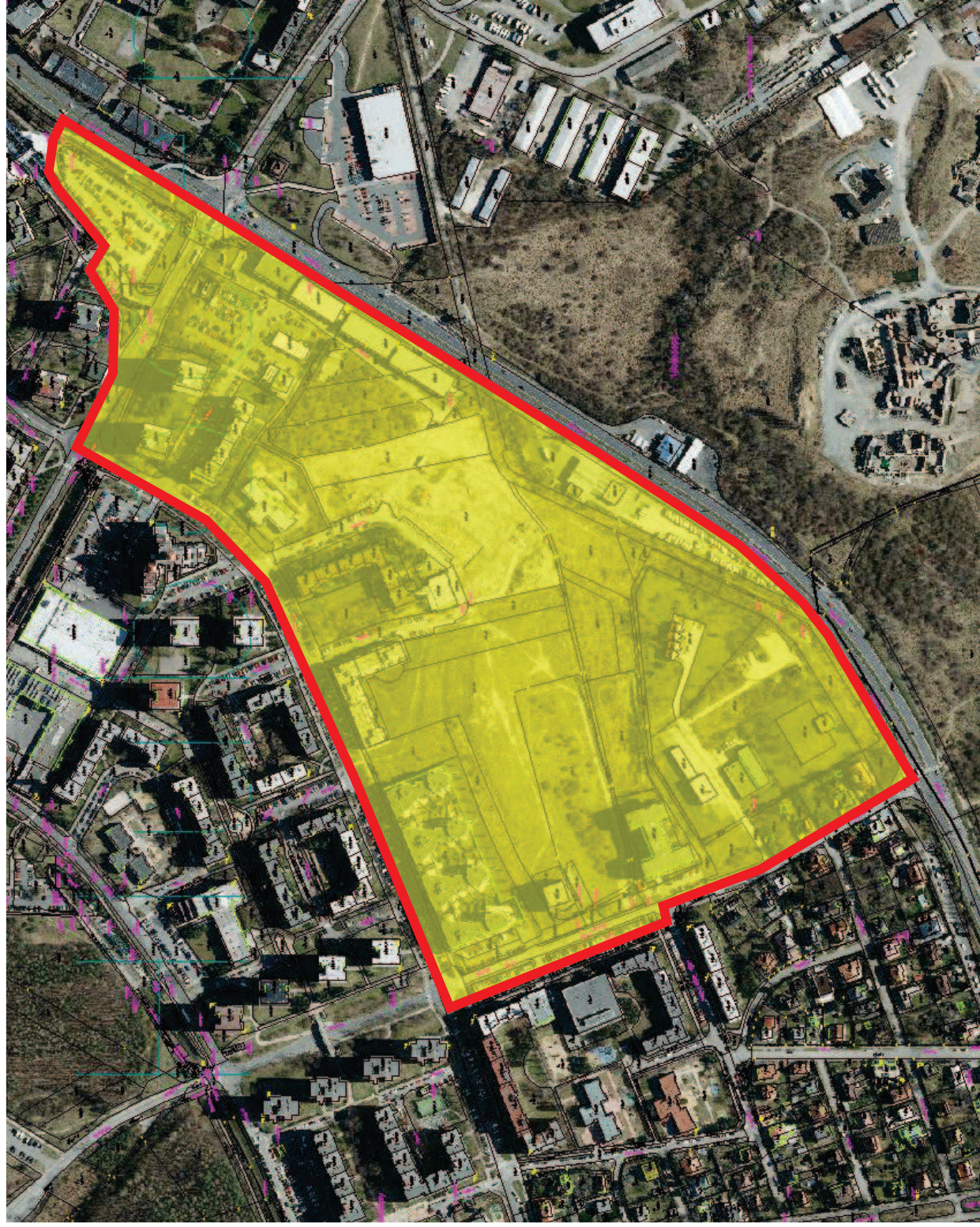
řešené území

katastrální mapa

Příloha č. 1 zadání „Urbanistická studie Triangl Högerova Štěpařská K Barrandovů“
Vymezení řešeného území



Příloha č. 1 zadání „Urbanistická studie Triangl Högerova Štěpařská K Barrandovú“
Vymezení řešeného území



Příloha č. 1 zadání „Urbanistická studie Triangl Högerova Štěpařská K Barrandovu“
Vymezení řešeného území

