

## **URBANISTICKÁ STUDIE VRCHLICKÉHO – POPELKA**

**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. Výhodiska

V souvislosti s nedořešenou urbanistickou strukturou a cílem začlenit území v lokalitě Popelka do městotvorných struktur v souladu se studií Motolského údolí bylo rozhodnuto o pořízení urbanistické studie s prvky regulačního plánu, která prověří možnosti zástavby předmětné lokality. Jedná se o urbanisticky rozvolněné území s potenciálem rozvoje, v němž je v současné době řešeno větší množství dotazů na možnosti budoucího rozvoje. Předložená studie bude sloužit jako podklad pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) a jako podklad pro koordinaci záměrů v území a formulování dohod o podmínkách realizace investic v území.

Základní vymezení řešeného území je ohraničené nárožím ulic Vrchlického a Na Popelce na východní hranici, na severní straně ohraničené komunikací Vrchlická, probíhá územím areálu privátních subjektů a na západní straně uzavírá nároží ulic Vrchlického a Jinonická. Jižní hranicí řešeného území je hranice resp. úpatí přilehlého svahu lesoparku Šalamounka. V rámci širších vztahů jsou do území zahrnuty i navazující plochy dle zákresu v Příloze č. 1 tohoto zadání.

### Charakteristika řešeného území

Lokalita je situována v rámci katastrálního území Smíchov ve správním obvodu MČ Praha 5. Řešené území se nachází podél rušné komunikace ulice Vrchlického a v současné době tvoří areál provozních objektů s podlažností od jednoho do dvou NP se vstupy resp. vjezdy z ulic Na Popelce, Vrchlického a Jinonické. Současnou náplní většiny objektů v území je předmět podnikání orientovaný na prodej a servis osobních vozů, dále se jedná o zázemí a provoz taxislužby a objekty spojené s administrativou a drobnými službami, sklady firem apod.

Podle Strukturálního plánu MČ Praha 5 (SPP5) se řešené území nachází v lokalitě D Motolské údolí a v podrobnějším členění v rozvojové sublokalitě D03 Košíře. Podrobněji viz SPP5, který je jedním z výchozích podkladů zadání.

Zákres řešeného území a širších vztahů 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:

- VN – nerušící výroby a služeb bez kódu míry využití území (převážná část řešeného území při ul. Vrchlického)
- SV – všeobecně smíšené bez kódu míry využití území
- TVO – technická infrastruktury – odpadové hospodářství

V rámci širších vztahů je území mezi ulicemi Vrchlického a Plzeňská součástí zejména ploch OV (všeobecně obytné) a SV (všeobecně smíšené) a dále ZVO (zvláštní komplexy ostatní) a VV (veřejná vybavenost). Jižní část je součástí přírodního parku Košíře – Motol a spadá pod plochy s funkčním využitím ZMK (zeleň městská a krajinná), LR (lesní porosty) a NL (louky a pastviny), částečně také do plochy SV při ulici U Blaženky. 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.

V ÚP SÚ HMP jsou vedeny dvě veřejně prospěšné stavby (VPS):

- 11/TK/5 rekonstrukce hlavního sběrače M, která prochází na hranici mezi stávajícími plochami VN a ZMK/LR;

– 23/TO/5 sběrný dvůr v ploše TVO v blízkosti křižovatky ulic Vrchlického a Pod Radnicí.

V předmětném území v současné době neprobíhá proces pořizování žádné změny ÚP SÚ HMP. V rámci širších vztahů při ulici Jinonická probíhá pořizování změny Z 2899.

### Návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Území vymezené předmětnou studií je dle návrhu MPP, součástí lokality 033 / Košíře. Cílový charakter lokality je dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Košíře s blokovou strukturou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Košíře je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a dotvoření čtvrtové třídy Plzeňská, která je kompoziční osou lokality a rozvíjení prostupnosti skrz park Kavalírka a návaznost na park Husovy sady.

V rámci širších vztahů spadá jižní část do nezastavitelné rekreační lokality 889 / Šalamounka a dále malé části spadají do lokalit 338 / Hřebenka (vstup do parku Klamovka); 337 / Měchurka (část území při ulici Jinonická) a 339 / Malvazinky (část území při ulici U Blažanky včetně objektu Sala terrena Na Popelce).

MČ Praha 5 podala k návrhu MPP v rámci veřejného projednání k řešenému území následující připomínky:

- 889/1 – Vymout plochu parku 123/ 339/ 3233 ze zastavitelné obytné lokality Malvazinky / 339 a přiřadit ji do nezastavitelné rekreační lokality 889/ Šalamounka.
- Připomínky MČ k lokalitě 033 / Košíře jsou mimo řešené území.

### Širší vztahy

Řešené území je součástí městské části Prahy 5. Rozkládá se v jižní části hlavního města na levém břehu Vltavy. Zadávané území je součástí tzv. „Motolského údolí“, jemuž dominuje západovýchodní osa ulice Plzeňská, která má historický význam pro celou Prahu. Popisované území se ve studii pod stejnojmenným názvem stalo předmětem prověření prostorového a funkčního využití území podél ul. Plzeňská a Vrchlického. Projekt obsahoval ucelené řešení veřejného prostranství na základě podrobné analýzy území a výstupů ze zapojení veřejnosti do procesu plánování. S ohledem k rozsahu území byl projekt pracovně rozdělen do dvou etap. První etapa „Plzeňská – Vrchlického“ řešila východní část území od Košířského náměstí po Městský okruh, druhá etapa „Plzeňská – Motol“ západní část území od Motolských rybníků po Košířské náměstí. Území vymezené pro potřeby aktuálního zadání se týká východní části zpracovaného materiálu, přičemž základní premisou pro připravovanou rozvahu je v uvedeném místě navrhovaná resp. nově definovaná uzavřená a polootevřená bloková zástavba právě dle principů vyhotovené studie „Motolské údolí“ schválené usnesením Rady MČ Praha 5 č. RMČ/16/421/2019 ze dne 17.04.2019.

## 3. Zadání

Cílem studie je najít vhodné urbanisticko-architektonické uspořádání vymezené lokality při splnění vstupních požadavků, prověřit možnosti vhodného doplnění místa v rámci řešeného území a dále zejména prověření vazeb v rámci širších vztahů.

Urbanistická studie s prvky regulačního plánu bude sloužit jako podklad/podnět pro zpracování návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Studie stanoví kapacity a míru využití území, bude sloužit jako podklad pro Strukturální plán MČ Praha 5 a definuje deficit v území. Studie bude v dostatečné míře dokumentovat důvody požadované změny a její dopady do území. Podkladová studie není územní studií ve smyslu § 30 stavebního zákona.

Urbanistická studie s prvky regulačního plánu zpracuje návrh řešeného území novou zástavbou v souladu se dlouhodobým záměrem MČ Praha 5 na změnu plochy neměstského charakteru na polyfunkční a obytnou lokalitu a stanoví kapacity a míru využití území. Studie tak bude jasně dokumentovat navrhovaný způsob využití území v řešeném území. Řešení bude doloženo výpočtem kódu míry využití území.

Studie dále navrhne systém dopravní obsluhy území, napojení na místní komunikační síť, včetně systému pěších a cyklistických tras. Stěžejní částí návrhu bude prostupnost území v rámci širších vztahů, zajištění bezpečného pohybu a pobytu zejména dětí a napojení na kopec Šalamounka.

Ve studii bude koncepčně vyjádřen průběh celoměstského systému zeleně v rámci monofunkčních ploch zeleně a stejně tak vedení ÚSES, včetně jasného znázornění případných změn.

Studie bude respektovat vedení nadřazených systémů technické infrastruktury, v případě potřeby navrhne jejich přeložky.

Studie prověří možnost doplnění chybějící občanské vybavenosti a může se tak stát podkladem pro aktualizaci Strukturálního plánu MČ Praha 5.

Studie ověří vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) obsažených v územním plánu a případně navrhne nové veřejně prospěšné stavby.

Všechna navrhovaná řešení budou upřesňována v průběhu konzultací prováděného díla. V rámci studie je nutné plně respektovat obecné zásady ochrany přírody a památkové péče. Předložená studie bude respektovat ekonomickou a technickou realizovatelnost jak celkové koncepce, 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 ÚMČ Praha 5, IPR apod.) a dále, resp. dle pokynů Zadavatele a to minimálně na začátku prací a pak 1 x měsíčně.

#### 4. Zadávací podklady<sup>1</sup>

- 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 území<sup>2</sup>
- d) Strukturální plán MČ Praha 5; Qarta Architektura a ČZU, 04/2022<sup>3</sup> a podklady z projednání (veřejná setkání 10-12/2022 a anketa 11/2022-01/2023)
- e) Studie Motolského údolí; A69 architekti, 12/2017 – 12/2018<sup>4</sup>
- f) Pocitová mapa MČ Praha 5, 05-09/2021<sup>5</sup>
- 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

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

- A. Textová část-průvodní zpráva**
- Charakteristika současného stavu území
  - Popis návrhu změny územního plánu, bilance ploch
  - Porovnání s platným ÚP, předpokládaná bilance rozdílů
  - Návrh urbanistického řešení a funkčního využití, uspořádání území
  - Návrh konceptu komunikační sítě, pěší a cyklistické dopravy
  - Koncept dopravy v klidu (ev. bilance dopravy v klidu)
  - Krajinářská koncepce - popis stavu a návrh úprav, bilance a navrhované zařazení vybraných monofunkčních ploch „zeleně“ do celoměstského systému „zeleně“
  - Koncepce prvků ÚSES vymezených v platném územním plánu, návrh případných změn ÚSES, návrh opatření pro zlepšení funkčnosti jednotlivých prvků
  - Prověření možností napojení území na síť technického vybavení

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

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

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

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

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



- Zohlednění limitů území (ochranná a bezpečnostní pásma ad.)
- Upřesnění VPS obsažených v ÚP SÚ HMP a případně návrh nových VPS

#### B. Grafická část

- |  |         |
|--|---------|
| - Situace širších vztahů                   | 1: 5000 |
| - Architektonická situace                  | 1: 2000 |
| - Axonometrie hmotového řešení             | 1: 2000 |
| - Návrh změn ÚP a cílový stav ÚP           | 1:2000  |
| - Konceptce dopravního řešení              | 1: 2000 |
| - Konceptce řešení přírody a krajiny, ÚSES | 1:2000  |
| - Konceptce technické infrastruktury       | 1:5000  |

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 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 konceptu v první etapě postačí odevzdání v elektronické podobě např. formou odkazu na internetové úložiště.

## 6. Termíny plnění<sup>6</sup>

- **první etapa** Koncept  
**termín odevzdání:** 3 měsíce od účinnosti smlouvy (tj. od data zveřejnění smlouvy v registru smluv po jejím podpisu oběma smluvními stranami)
- **druhá 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.

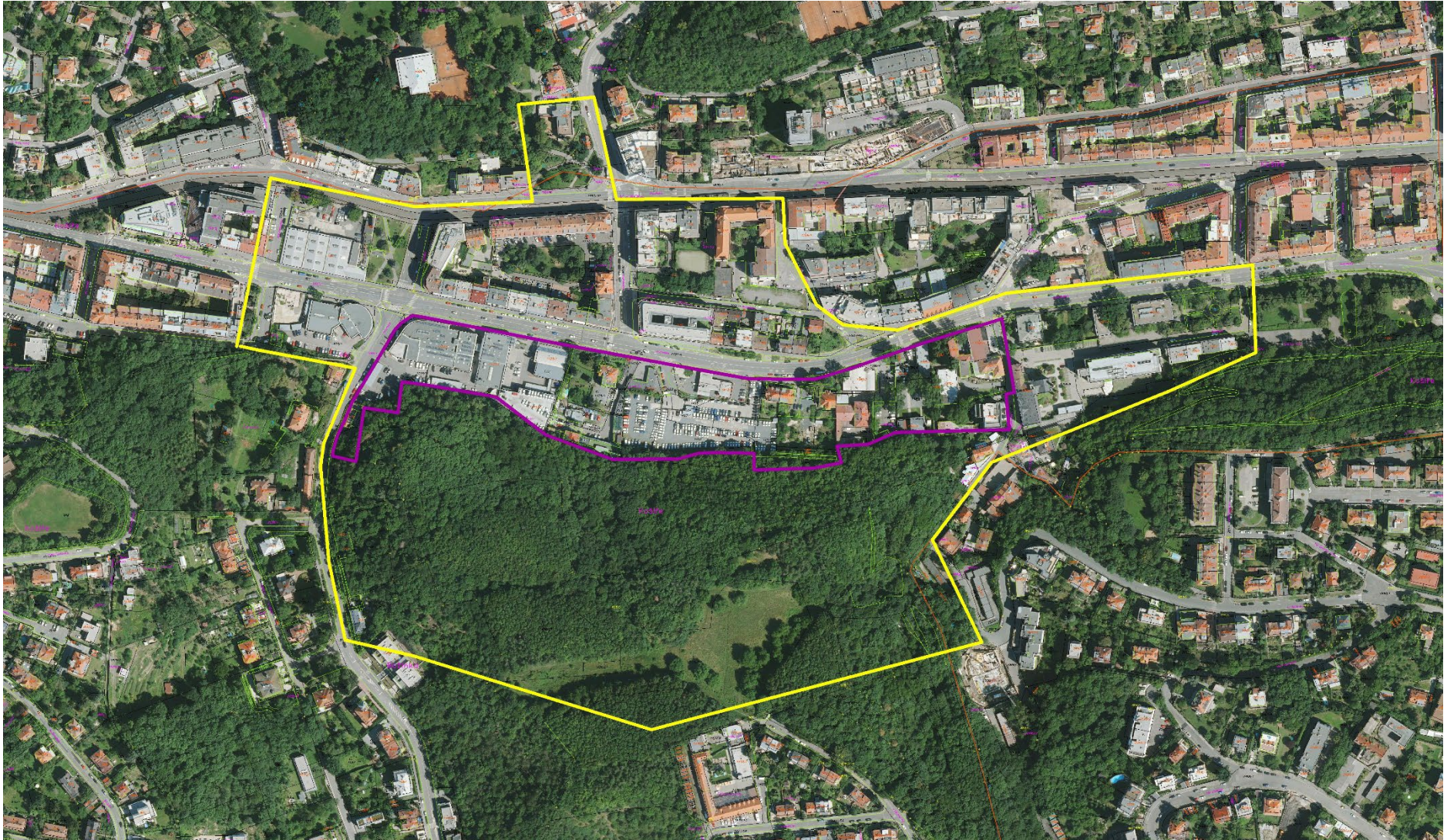
#### Přílohy:

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

<sup>6</sup> Fakturace je možná po dokončení jednotlivých etap díla, případně u první etapy i zálohově dle vymezení v objednávce/smlouvě.



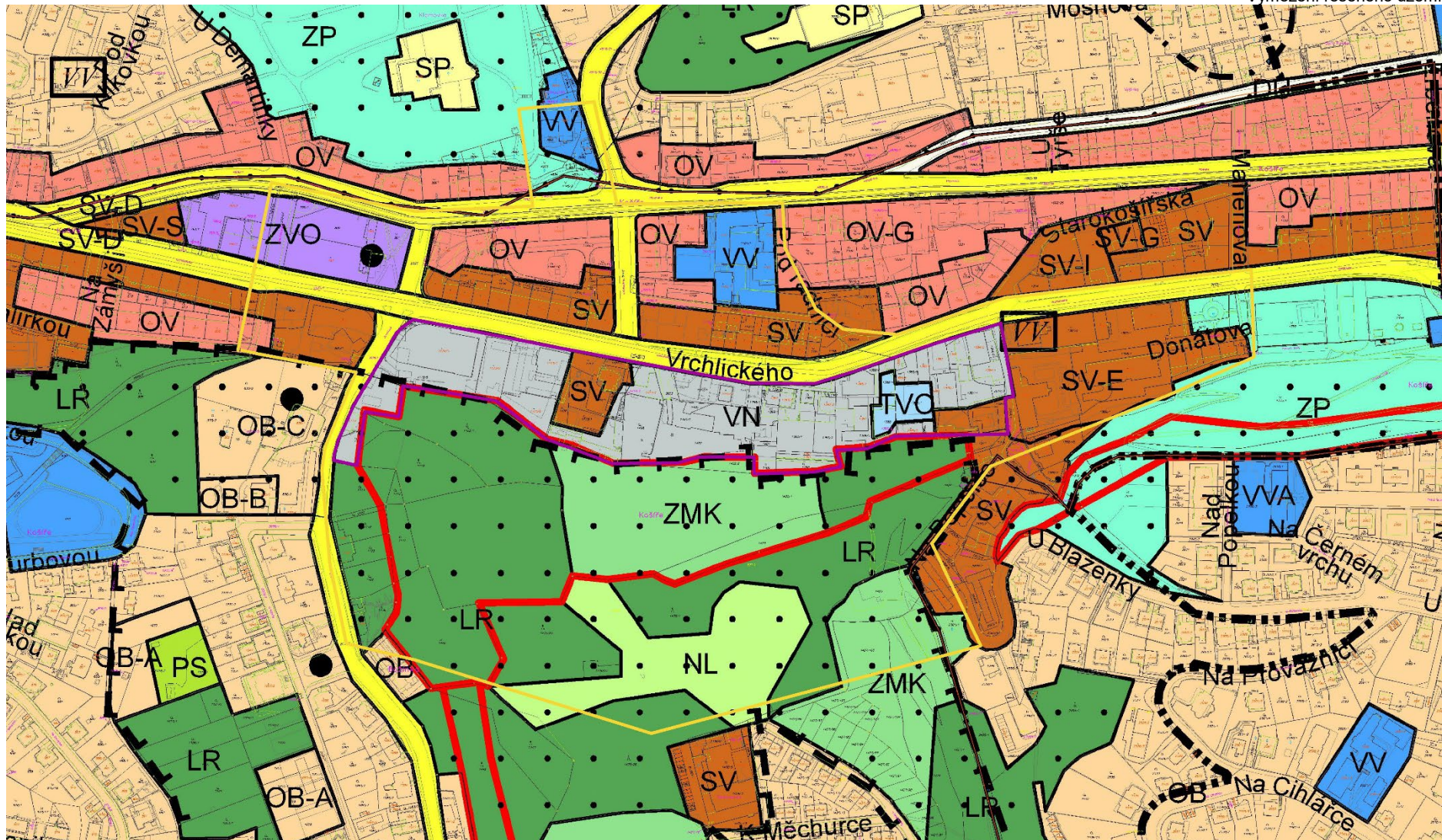
## Vymezení řešeného území „Vrchlického – Popelka“



Zákres řešeného území a širších vztahů do ortofotomapy<sup>1</sup>

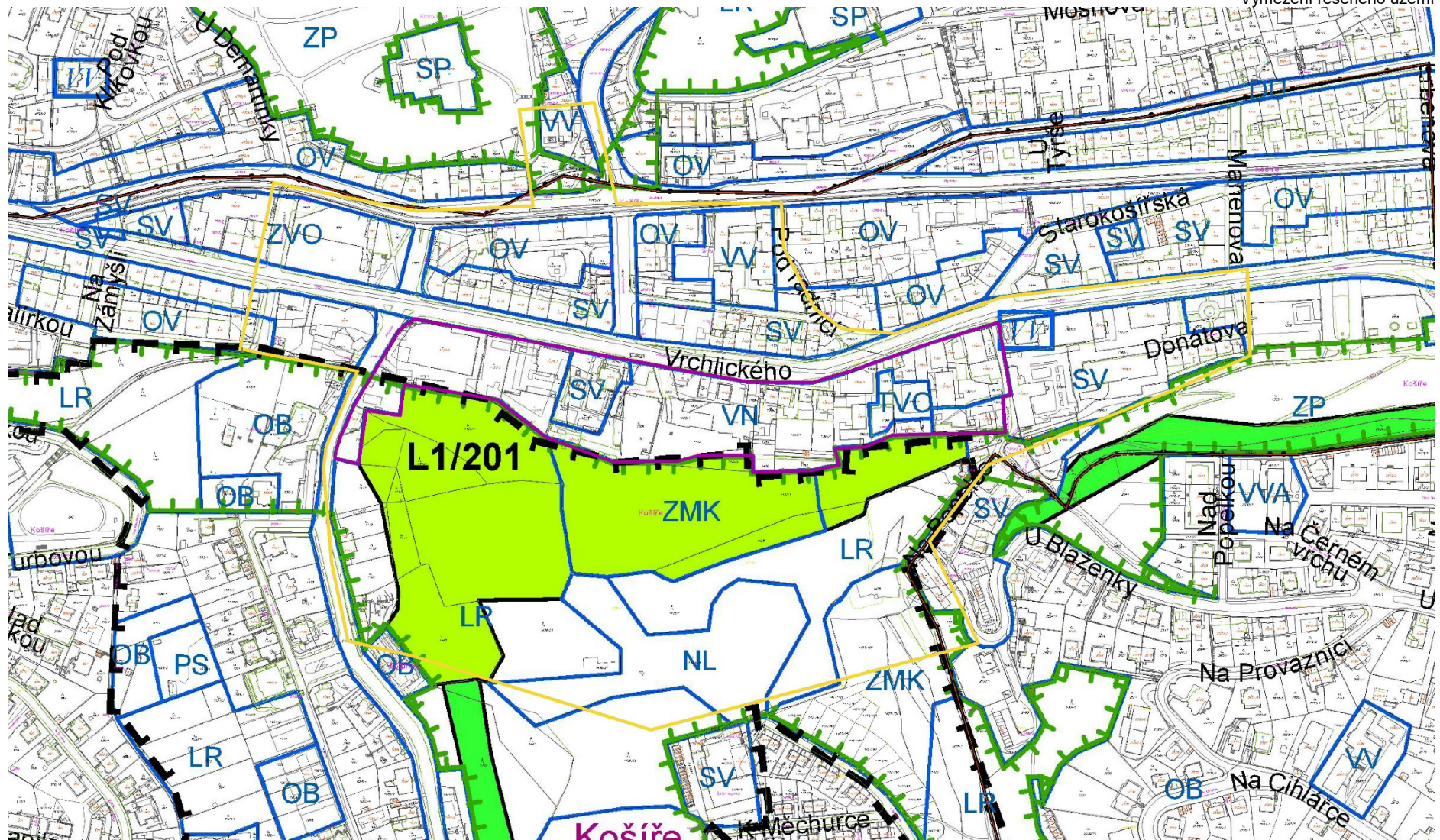
<sup>1</sup> Zakreslené hranice jsou orientační, na základě projednání může dojít k jejich upřesnění





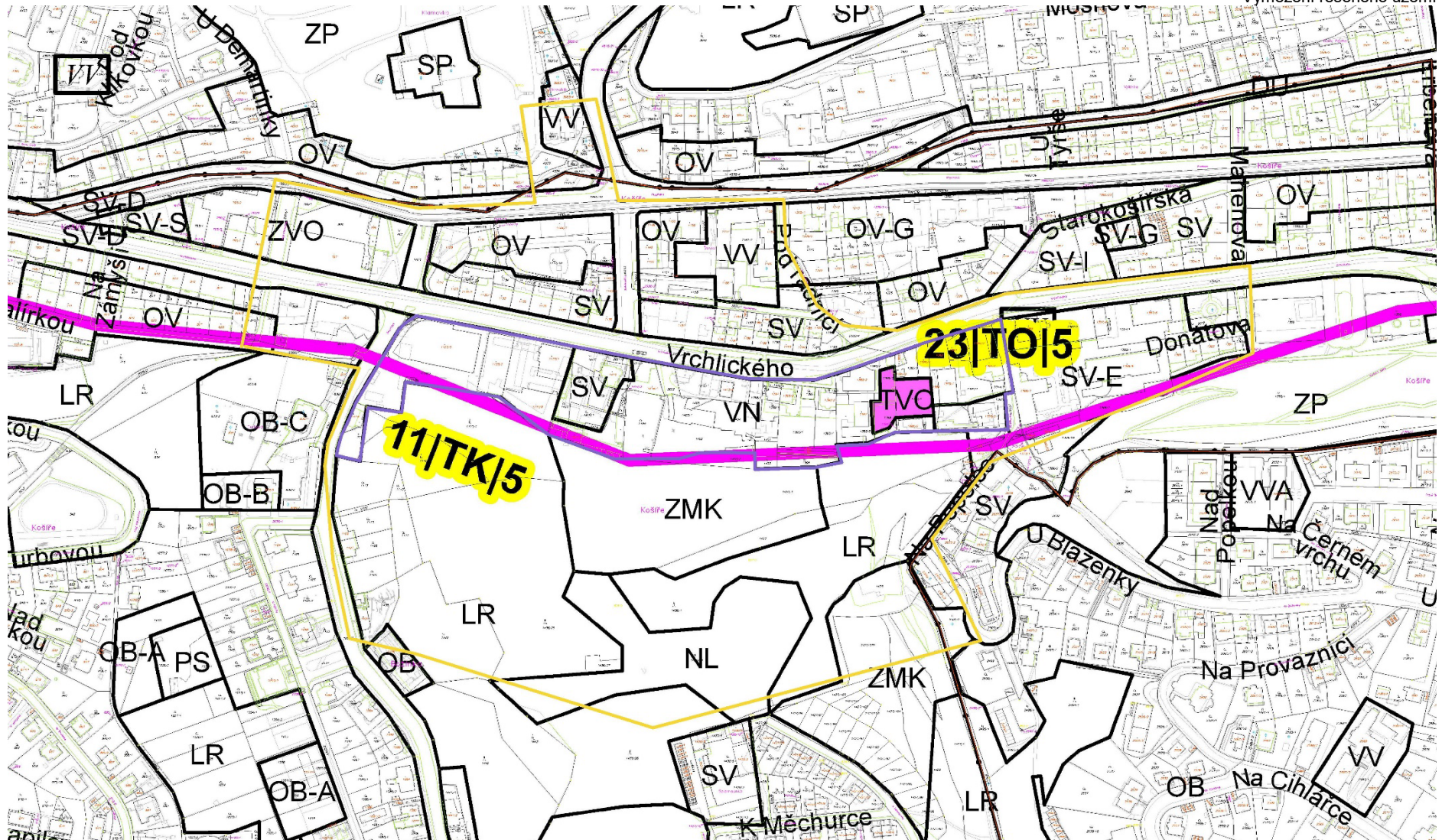
Zákres řešeného území a širších vztahů do ÚP SÚ HMP – Plán využití ploch





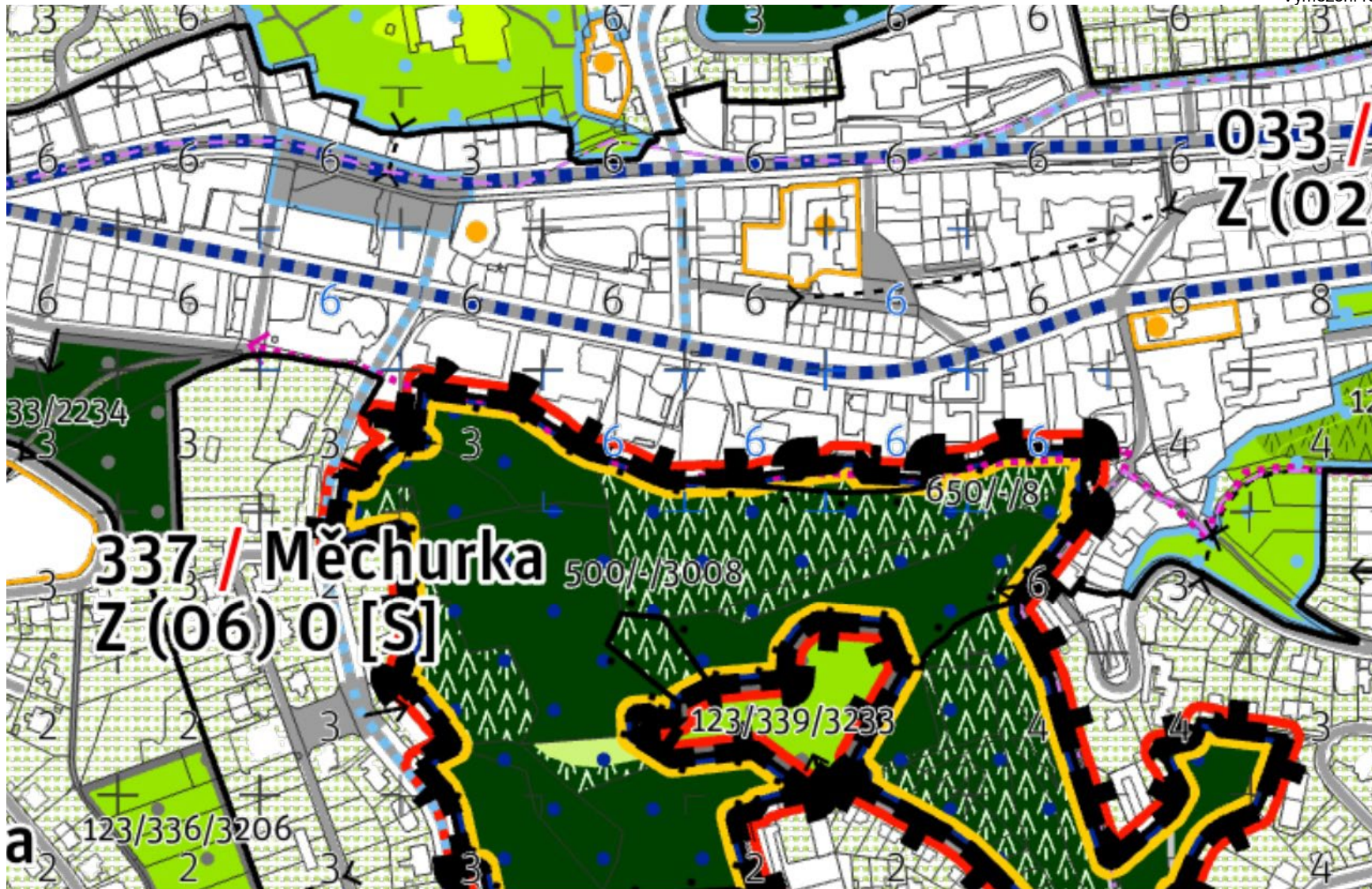
Zákres řešeného území a širších vztahů do ÚP SÚ HMP – ÚSES





Základ řešeného území a širších vztahů do ÚP SÚ HMP – Veřejně prospěšné stavby





Výřez z návrhu Metropolitního plánu (ve fázi pro veřejné projednání)