



RADLICKÉ ÚDOLÍ

ZADÁNÍ URBANISTICKÉ STUDIE

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5

KVĚTEN 2015

1. Základní údaje

Zadavatel	Městská část Praha 5 Kancelář architekta MČ Praha 5 Náměstí 14. října 1381/4 150 22 Praha 5
Zpracovatel zadání	MČ Praha 5 dat. 05/2015
Katastrální území	Radlice 728641 Jinonice 728730
Velikost řešeného území RADLICKÉ ÚDOLÍ	dle vyznačení na mapě, příloha zadání

2. Zadávací podklady

- a. digitální katastrální mapa
- b. ortofotomapa
- c. majetkoprávní vztahy
- d. výškopis + výšky střech
- e. technická mapa (inženýrské sítě, vč. názvy ulic)
- f. Územní plán sídelního útvaru hl.m. Prahy (ÚPn)
- g. 3D model
- h. Koncept nového územního plánu (KoÚP)
- i. Snímek z katastrální mapy s vyznačením hranice řešeného a širšího území
- j. Ortofoto mapa s vyznačením hranice řešeného a širšího území

Podklady pod bodem a) - g) jsou poskytnuty z geodatových výstupů z geodatových souborů Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (ÚRM). Všechny dokumenty budou předány v elektronické podobě.

3. Dostupné územně plánovací podklady a dokumentace pro zpracování studie

- a. Územní plán sídelního útvaru hl.m. Prahy, schválený usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/5 ze dne 9.9.1999, s nabytím účinnosti 1.1.2000, včetně platných změn (ÚPn)
- b. Metropolitní plán Prahy, koncept odůvodnění
- c. Rozvaha o charakteru území městské části Praha 5, zprac. CASUA, dat. 2014, podklad pro zadání Metropolitního plánu Prahy

- d. ZUR, Aktualizace č.1 ZÚR hl. m. Prahy vydaná opatřením obecné povahy č. 43/2014 usnesením č.41/1 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 11.9.2014
- e. 3. aktualizace Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2014 (ÚAP kraj a obec hl. m. Praha) ze dne 26. 3. 2015 usnesení ZHMP č. 5/16
- f. Územní studie Dívčí Hrady – ověřovací studie, zprac. Kohlová-Kaščáková-Hnilička, dat 12/2011
- g. Dívčí Hrady – ověřovací studie, zprac. Stempel&Tesař architekti, dat 12/2011
- h. Dívčí Hrady – ověřovací ideová studie, zprac. ČZU Praha, dat 12/2011
- i. Stavba č. 9567 Radlická radiála JZM – Smíchov, DUR, zpracovatel PUDIS,a.s., dat. 12/2011 vč. úprav
- j. US Radlice Dívčí Hrady-sever, zpracovatel AL Projekt, dat.11/2009 ČSOB, studie urbanizace území
- k. Walter, revitalizace území areálu
- l. Cyklogenerel hl.m. Prahy
- m. záměry staveb v území, vydaná ÚR a SP, dle možností OSI ÚMČ Praha 5

4. Cíl studie

Cílem studie je najít vhodné urbanisticko - architektonické a dopravní řešení daného území, s optimální funkčně prostorovou regulací budoucí výstavby, včetně zohlednění všech důležitých širších vztahů a návazností na okolní dopravní infrastrukturu. Záměrem je rehabilitovat a zapojit řešené území do urbanistických struktur.

Studie by měla být podkladem pro případnou změnu územní plánu, popřípadě podkladem pro zapracování do návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán). Studie stanoví limity pro zadání podrobnějších studií pro jednotlivé stavby a záměry. Zároveň by studie měla být metodickým podkladem pro územní rozhodování v dané lokalitě. Studie bude podkladem pro přípravu a realizaci investic do technické a občanské vybavenosti a také vodítkem pro posouzení souladu záměrů investorů, developerů a vlastníků pozemků v území.

Snahou MČ Praha 5 je urbanisticky dotvořit dané území. Vzhledem k poloze řešeného území musí být součástí koncepce i vyřešení dopravní situace dané lokality, napojení plánované významné dopravní tepny – Radlické radiály (probíhající ÚR) do struktury města, dále vyřešení napojení pěších a cyklistických vazeb. Součástí řešení by mělo být zvážení možnosti začlenění stávající železniční trati do dopravní obsluhy lokality a návrh umístění místních stanic a případné prodloužení TT od stávající konečné smyčky před centrálou ČSOB směrem k stanici metra Jinonická a dále do Butovic.

V rámci řešení širších vztahů bude vytvořen celkový náhled na urbanizaci Radlického údolí ve spojitosti s návrhem stavby Radlické radiály a dalších připravovaných dílčích projektů v území (ČSOB, areál WALTER, apod.).

Realizace studie by měla zabezpečit systémovou a optimální kontinuitu rozvoje lokality.

5. Charakteristika řešeného území

Území je součástí katastrálního území Jinonice a Radlice v městské části Praha 5.

Stěžejní území k řešení je prostor podél ul. Radlické. Východně je území vymezeno křížením s ul. Pechlátovou, západně křížením s ul. Řeporyjskou a Karlštejnskou.

Přesný rozsah řešeného území (černá linka) je vyznačený v příloze.

Hlavními prvky území, které determinují řešené území, jsou:

1. Radlická radiála (ÚR)

2. Centrála ČSOB (stavba)
3. Nová ČSOB (ÚR)
4. Areál Waltrovka (ÚR, SP)
5. Dívčí Hradý (významný krajinný prvek)
6. Veřejný prostor na stanici metra a konečné stanici tramvaje „Radlická“

Danými funkčními prvky v území jsou areál Ministerstva vnitra při ulici Radlická, stabilizovaná trasa Radlické radiály, stabilizace sběrného dvora Puchmajerova (Z 2188/00) a navazující zastavěná území - oblast Butovic a Jinonic se stanicí metra Jinonická.

Součástí řešení je území, jehož urbanizace byla podmíněna upřesněním trasy Radlické radiály.

Dopravní obsluha území je i vzhledem k morfologii vázaná na ulici Radlická, která tvoří osu řešeného území (dle ÚPn ostatní dopravně významná komunikace, S4). Z ostatních směrů je dopravní přístupnost problematická. Důležitým prvkem v území v nejbližší budoucnosti se stane trasa Radlické Radiály, nadřazené sběrné komunikace celoměstského významu (S1). Za mimoúrovňovou křižovatkou v úrovni stanice metra Jinonická přechází do tunelu, který je veden pod severní částí území a vyústí v oblasti Křížové ulice.

Území není urbanizováno, neexistuje zde žádná vyhovující dopravní a komunikační struktura (pouze několik nezpevněných cest) je bez dalších prvků infrastruktury.

Z hlediska stávajícího ÚPn je území v západní části zahrnuto do Velkého rozvojového území (VRÚ) Vysokoškolský areál Jinonice, o kampusu uvažuje výhledově. Pro území v oblasti severního svahu Dívčích Hradů je předpokládána stabilizace na obytné funkce.

Přesná skladba a rozložení funkčních ploch a jejich využití vč. prvků zeleně jsou uvedeny v platném ÚPn.

Část území je součástí ochranného pásma Památkové rezervace hl.m. Prahy. V rámci území se nachází památky zapsané na Ústřední seznam kulturních památek ČR

- kaple sv. Jana Nepomuckého, ul. Radlická,
- vodovodní síť - vodovod Vidoule, přívodní štolý, čistící šachta I, čistící šachta II, Jinonice, Na Pomezí, Karlštejská, Pučova, Na Vidouli,
- venkovská usedlost obytná budova čp. 7, hospodářské budovy, chlív, stodola, ul. U Jinonického rybníčka, Jinonice,
- obytná budova čp. 13, kolna, ul. Karlštejská,
- obytná budova čp. 17 a zahrada, ul. Karlštejská,
- strojírny - býv. továrna Walter, ul. Klikatá

Územím prochází v podzemí pátevní vodovodní i kanalizační trasy a vysokotlaký plynovod. Nad územím vedou radioreléové trasy.

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo železnice. Železniční doprava může značit negativní hlukový dopad do řešeného území. Železniční stanice Jinonice je rušena a přesouvá se do prostoru západně od areálu Walter.

Přibližně osou řešeného území prochází tubus metra a jeho ochranné pásmo, jehož stanice Jinonická a Radlická se nalézají v řešeném území.

Lokalita nespadá do záplavového území ve smyslu zákona č. 254/2001Sb.

6. Širší vztahy

Lokalita navazuje na území, tvořící rozvojovou osu nadmístního významu Radlice – Západní Město – Zličín (O/2). V území se předpokládá kultivace souvislého pásu území podél dopravního koridoru od hranic města až do centrální části zahrnujícího rozvojové a transformační plochy ve vazbě na významné dopravní stopy s transformací Radlického údolí na plnohodnotnou městskou část, transformaci Radlické ulice na městskou třídu a zapojení trasy Radlické radiály do městské struktury. Obsahuje transformační území bývalého průmyslového areálu Walter a další neurbanizované nebo nevhodně využívané plochy.

Území již v současnosti prochází postupnou proměnou, nastartovanou výstavbou centrály ČSOB, prodloužením tramvajové trati ke stanici metra Radlická, stabilizací území areálu Walter, probíhá projednávání a realizace jednotlivých dílčích záměrů. V souvislosti s rozvojem území Radlického údolí je třeba prověřit další využití oblasti Dívčích Hradů tak, aby byla jasně stanovena hranice urbanizace, směr vývoje, založeny dopravní, urbanistické a infrastrukturní základy a pravidla, s náležitým respektováním a chráněných území zeleně.

Na západě a východě se nalézají víceméně historicky stabilizované území starých Butovic a Radlic, s běžnou smíšenou zástavbou. Zde je třeba prověřit vzájemné napojení těchto struktur.

Jižní strana území je stabilní, jedná se o Přírodní park Prokopské a Dalejské údolí a tento vztah zůstává beze změn, s výjimkou napojení pěších a cyklistických tras.

Blízkost dvou stanic metra B (Jinonická a Radlice), tramvajové tratě i kapacitní automobilové komunikace, včetně relativně snadného dosahu pražského centra, dělá z Dívčích Hradů atraktivní plochu s možností sem umístit, s ohledem na krajinářské hodnoty, volnočasové a rekreační aktivity. Vzhledem k morfológické dispozici území Dívčích hradů a jeho charakteru přechodné zóny do systému územní ekologické stability je možno uvažovat i o funkci veřejné zeleně, jež by sloužila jako čistící bariéra v okolí plánované Radlické radiály.

7. Základní požadavky na studii proveditelnosti záměru

Požadavkem Městské části Praha 5 je prověřit možnosti prostorového a funkčního využití vymezeného území s přihlédnutím na přírodní a krajinářské hodnoty lokality, ochranu krajinného rázu zastavěného i nezastavěného území a začlenit jej do urbanizovaných struktur v místě.

V souvislosti s rozvojem území Radlického údolí je třeba prověřit další využití oblasti Dívčích Hradů tak, aby byla jasně stanovena hranice urbanizace, směr vývoje a založeny dopravní, urbanistické a infrastrukturní základy a pravidla.

Navržené urbanistické řešení musí obsahovat:

- a. řešení dopravní obsluhy území
- b. vyhodnocení prodloužení TT do Jinonic, resp. Butovic
- c. řešení veřejného prostoru/ náměstí ve smyčce Radlické na stanici metra Radlická (předprostor centrály ČSOB) s propojením dopravních vazeb MHD metro, bus, vlak
- d. návrh a napojení cyklistických stezek na zařité trasy a na cyklogenerel Prahy
- e. návrh a napojení nových pěších vazeb na zařité trasy (Prokopské a Dalejské údolí, Dívčí Hrad, Vidoule) a na celopražský systém
- f. zapojení železnice do infrastruktury lokality
- g. vyhodnocení a návrh funkčního využití nezastavěných (rozvojových) ploch

- h. vymezení hranice zastavitelných ploch směrem k Dívčím Hradům (územní rezerva podél žel. trati)
- i. vyhodnocení funkčních ploch, rozsahu a napojení velkého rozvojového území Vysokoškolský areál Jinonice na Dívčích hradech
- j. návrh řešení infrastruktury vč. bezpečného odvedení přívalových srážkových vod
- k. návrh podmíněnosti staveb a etapizace případné urbanizace dosud nezastavěných ploch

V rámci studie je nutné plně respektovat veškeré 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. V rámci návrhu bude též posouzena reálnost výstavby vzhledem k majetkovým vazbám k daným pozemkům tak, aby byl minimalizován a zdůvodněn případný zásah do práv soukromých majitelů pozemků a objektů.

Studie bude v průběhu konzultována se zadavatelem, MČ Praha 5, a s dalšími určenými orgány a organizacemi (odbory ÚMČ Praha 5, odbory MHMP, IPR, Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s., apod.). Bude uspořádáno veřejné slyšení a budou vyhodnoceny podněty veřejnosti.

8. Funkční využití

Návrh funkčního využití území bude vycházet z platného Územního plánu hl. m. Prahy a z právě zpracovávaného Metropolitního plánu Prahy, včetně všech schválených změn i změn zpracovaných a připravených ke schválení. Případný jiný návrh funkčního využití bude zdokumentován v grafické části a popsán a zdůvodněn v průvodní zprávě a může být podkladem pro změnu územního plánu.

9. Prostorová regulace

Do výkresu Prostorová regulace budou zaneseny koeficienty prostorového využití a omezení maximální výšky zástavby s udáním maximální výšky hřebene nebo atiky objektu. Součástí bude i navrhovaná maximální podlažnost objektu.

V rámci prostorové regulace bude do daného výkresu vyznačeno vymezení veřejného prostranství, případné navržené dominanty území či klíčové pohledové a průhledové osy.

10. Funkční systémy

Bydlení

Studie prověří doplnění stávající obytné zástavby v území, a to jak formou bytových domů, tak i polyfunkčních objektů

Administrativa, obchod, služby

V rámci území bude zachována polyfunkčnost území (obchody, služby, administrativa)

Sport a rekreace

Studie prověří možnosti doplnění stávajících sportovních a rekreačních zařízení a ploch

Zeleň

Návrh v převážné míře zachová plochy stávající zeleně s možností nového řešení a doplnění, při respektování cenných a hodnotných prvků. Vymezení hranice zastavitelných ploch směrem k Dívčím Hradům.

Doprava

Automobilová doprava je zásadním problémem řešeného území. Cílem je návrh řešení automobilové dopravy a obsluhy území, s minimalizací negativních dopadů s ohledem na plánovanou výstavbu Radlické a vyloučení tranzitní dopravy. Návrh musí obsahovat řešení návaznosti na Městský okruh. Základní snahou by mělo být zklidnění řešeného prostoru a s využitím obsluhy MHD. Součástí návrhu bude návrh nebo revize pěších a cyklistických tras, jejich napojení v rámci širších vztahů.

V řešeném území se nachází železniční trať. Studie by měla na tuto skutečnost reagovat a posoudit možné využití tohoto dopravního prostředku, popřípadě upravit a doplnit stávající síť zastávek ve vazbě na řešené území.

Technické sítě

Součástí návrhu bude vyhodnocení stávajících sítí a koncepční řešení napojení nových objektů na infrastrukturu, případně její úprava a zásadní přeložky či nutné doplnění.

11. Majetkoprávní vztahy

Součástí grafické části studie bude samostatný analytický výkres majetkoprávních vztahů v území dle Katastrálního úřadu hl.m. Prahy (viz podklady). Zde bude graficky barevně odlišen typ vlastnictví jednotlivých pozemků, s uvedením data, vztažného k údajům o vlastnictví.

Členění sektorů vlastníků (*upřesnit dle poskytnutých podkladů*):

- a. Česká republika
- b. Obec hl. m. Praha,
- c. Městská část Praha 5
- d. Soukromé subjekty (právnícké osoby, fyzické osoby, církve)
- e. Ostatní nezařazené
- f. Nežjištěné

V případě spoluvlastnictví pozemků různými sektory bude použito kombinace příslušných barev pro jednotlivé sektory.

Podkladem pro zpracování mapy bude zadavatelem předané podklady ke zpracování majetkových vztahů.

12. Obsah a forma dokumentace

Ověřovací urbanistická studie bude požadovat minimálně tyto grafické a textové části

- a. Průvodní zpráva
 - analýza území
 - vyhodnocení a definice problémů území
 - popis a zdůvodnění návrhu
- b. Situace širších vztahů – analýza území 1 : 5 000
- c. Problémová mapa (urbanistické i technické kolize) 1 : 2 000
- d. Mapa majetkoprávních vztahů 1 : 2 000
- e. Situace širších vztahů - návrh 1 : 5 000
- f. Funkční využití 1 : 2 000
- g. Výkres návrhu v legendě MP (základní členění města) 1 : 2 000
- h. Prostorová regulace 1 : 2 000
- i. Dopravní řešení a 1 : 2 000
- j. Zásady technické infrastruktury 1 : 2 000
- k. Koncepce zeleně 1 : 2 000
- l. Výkres navržených nutných změn platného ÚPn 1 : 2 000

- m. Výkres etapizace a podmíněnosti staveb
- n. detaily řešení
- o. Vizualizace řešeného území

1 : 2 000

Studie bude předána ve 2 tištěných paré a v elektronické podobě na CD ve formátu pdf.

13. Časový rozvrh (návrh)

Zadání ověřovací urbanistické a dopravní studie	6/2015
Konzultace rozpracovanosti	7 - 8/2015
Odevzdání čistopisu	10/2015
Veřejné slyšení a zapracování připomínek	11/2015

Převzetí podkladů, konzultace i odevzdání se bude konat v prostorách zadavatele, MČ Praha 5.