



## WALTROVKA - FÁZE III.

DOKUMENTACE PRO PODNĚT PRO ZMĚNU UP

ATELIER M1 ARCHITEKTI s.r.o.

Příloha č. 1A - Předmět navrhované  
iniciace změny územního plánu

## WALTROVKA – FÁZE III - Celková bilance HPP, návrh etapizace

Zpracovatel:	
Obchodní jméno:	Atelier M1 Architekti s.r.o.
Sídlo:	Markétská 1/28, Praha 6
IČ:	27074153
DIČ:	CZ - 27074153
Kontaktní osoba:	Pavel Joba
Email:	joba@atelierm1.cz
Telefon:	608960170

<b>HPP objektů: rezidence + administrativa (m2)</b>	<b>105 208</b>
<b>celková plocha pozemků (m2)</b>	<b>47 822</b>
<b>poměr HPP / plocha pozemku (koeficient KPP)</b>	<b>2,2</b>

**Z toho - REZIDENCE cca 51,8%**

<b>REZIDENCE - DOSAŽENÉ PLOCHY CELKEM</b>	
<b>HPP objektů</b>	<b>54 498</b>

**Z toho - ADMINISTRATIVA vč. RETAILU 48,2%**

<b>OFFICE - DOSAŽENÉ PLOCHY CELKEM</b>	
<b>HPP objektů</b>	<b>59 710</b>

Navrhované funkční využití SV, kód míry využití území H (KPP 2,2), zástavba městského typu, průměrná podlažnost 4,5; KZ 0,27; KZP 0,5

č.	Etapa	podíl	HPP (m2)
Office - kancelářské budovy se službami			
A	Office A	13,30%	13993
B	Office B	26,10%	27459
C	Office C	8,80%	9258
Rezidence - bytové domy s drobným podílem služeb			
E	Rezidence E	9,40%	9890
F	Rezidence F	28,70%	30195
G	Rezidence G	13,70%	14414
	<b>celkem</b>	<b>100,00%</b>	<b>105208</b>

## **Waltrovka – fáze III.**

Koncept urbanistického řešení – prezentace pro ÚMČ Praha 5.  
Východiska pro změnu územního plánu.

### **Textová část**

#### **A. Autor**

Atelier M1 architekti s.r.o.

Markétská 1/28

16901 Praha 6

www.atelierm1.cz

IČ: 27074153

Autoři: Pavel Joba, Jan Hájek, Jakub Havlas, spolupráce: Vojtěch Šaroun, Michal Šlusar

#### **B. Filozofie návrhu**

##### **1) Radlická ulice – budoucí městská třída**

V současné době je Radlická ulice velmi frekventovaným místem, kterému se chodec raději vyhne. Ve své dolní části si ještě zachovává městský charakter: je lemována kompaktní zástavbou, provoz je omezen pouze na jeden jízdní pruh v každém směru a jejím středem protéká tramvajová trať. Tento ráz se však ve směru z centra s řídnoucí zástavbou ztrácí, až zbývá pouze rušná automobilová tepna, neplnící jinou funkci nežli dopravní. To se má s budoucím stavebním rozvojem i v souladu s územním a metropolitním plánem a plánovaným svedením dopravy do tunelu Radlické radiály změnit. Náš návrh si klade za cíl podpořit Radlickou ulici v roli živé městské třídy s obchodním parterem, širokými chodníky, zklidněným provozem a novou tramvajovou tratí. V dlouhodobém horizontu návrh počítá s novou zástavbou i na protější straně Radlické.

Charakter Radlické ulice bude záviset i na investicích MHMP a DPP. Z dopravní studie, objednané ÚMČ Praha 5 v r. 2015 jsme do našeho návrhu převzali příčný profil ulice s tramvajovou tratí, jednopruhovými komunikacemi, podélným parkingem, polohou zastávky MHD a napojovacími body pro sjezdy do území.

##### **2) Charakter nové čtvrti – živé město**

Navrhovaná zástavba tvoří přechodový stupeň mezi kompaktním charakterem dolní části Radlické a rozvolněnou zástavbou bytových a administrativních objektů Waltrovka I. a II. Nové domy nemají ambici vytvářet těsně uzavřené bloky, jaké známe z tradičních čtvrtí 19. století. Návrh Waltrovky III. si však osvojuje některé urbanistické principy, které vnímáme jako dlouhodobě platné a zásadní pro vznik kvalitního městského prostředí. Budoucí zástavba má pobytové ulice, náměstí, parky, živý parter. Veřejné prostory se vyznačují rozmanitostí prostorů a širokou škálou možností, jak v nich trávit čas. Malá náměstíčka a prostorné ulice nabídnou množství obchodů a kaváren, navrhované okolní parky poskytnou možnost sportovního vyžití. Opomenuta není ani drobná veřejná vybavenost ve formě zachovalého průmyslového objektu, který může sloužit jako společenské ohnisko nového „městečka“ s restaurací, komunitním centrem a přílehlou mateřskou školou. Přes den budou vnitřní pobytové ulice žít ruchem pracovního dne, večer se zaplní místními obyvateli. Neskrývanou inspirací nám jsou

nové obytné čtvrti ve skandinávských metropolích (Stockholm, Rotterdam, Kodaň atd.).

##### **3) Měřítko hmot, architektonické principy.**

Základní stavební jednotkou je dům tradičního formátu, jehož šířka a hloubka se pohybuje od 12 do 20 metrů. Každý dům má svůj vlastní vchod a osobitý individuální výraz. Nový obyvatel tak snáze přijme dům za vlastní a stává se o něco více hrdým majitelem bytu, než kdyby bydlel ve velkém uniformním bytovém domě. Individuální výraz domů výstavbu neprodražuje, ale zvyšuje hodnotu nemovitosti. Členitost zástavby, menší měřítko hmot a množství míst, která se v rámci nové zástavby neopakují, tak vytváří pocit většího území.

Tři administrativní budovy, které mají funkci hlukové ochrany rezidenčních domů, jsou frázovány různě vysokými a ustupujícími hmotami tak, aby navazovaly pocit přirozeně rostlé ulice.

##### **5) Veřejný prostor, zeleň a parky**

Všechny vnitřní prostory v enklávě by měly být osázeny stromy. Ať se jedná o vnitřní ulice s provozem aut či čistě pěší zónu, je důležité, aby administrativní budovy a rezidenční výstavba byly od sebe měkce odcloněny zelení. Stejně tak Radlická ulice by bez výsadby aleje stromů nefungovala jako zamýšlená městská třída, tak jak ji definuje IPR.

Okolo obytných domů budou sázeny květiny do vyvýšených záhonů, aby bylo dosaženo odclonění bytů ve zvýšených přízemích. Mezi jednotlivými skupinami obytných domů budou zřízeny trávníky. Stávající divoce rostlou zeleň poblíž ČSOB je možné zčásti využít a doplnit tak aby zde vznikl velmi příjemný městský park s hřišti.

##### **C. Územně plánovací parametry – zdůvodnění navržené změny UP.**

Stávající územní plán v řešené lokalitě ze setrvačnosti udržuje funkci nerušící výroby (VN) a „zvláštních komplexů“ ZVO. Výroba v bývalém průmyslovém areálu podél radlické ulice již dávno neprobíhá, rovněž ani funkce Zvláštní komplex zde nemá opodstatnění. Z platného Územního plánu i z připravovaného Metropolitního plánu je zřejmá snaha po celé délce Radlického údolí založit městskou zástavbu smíšeného typu (kód SV – všeobecná smíšená funkce). Pouze poslední průmyslový areál, jehož transformaci na městskou čtvrť nyní řešíme, vystupuje z městsky a obytně definované linie Radlické ulice spíše jako opomenuté torzo původní průmyslové zástavby území.

Okolí Radlické ulice na západě – v transformovaném území Waltrovka I. a II. je definováno „hnědou“ barvou jako SV s koeficientem H a G. Směrem na východ ke Smíchovu přechází Radlická ulice do uzavřených bloků – tedy kompaktní zástavby městského typu, hustotou bloků přibližně odpovídající koeficientu I. Jako přechodovou zónu od hustoty typu G po hustotu typu I navrhujeme pro řešené území koeficient KPP v hodnotě H a funkční využití SV – tedy Polyfunkční území všeobecné smíšené, tak aby okolo Radlické ulice mohlo vzniknout skutečně živé a pestré město, nikoliv monofunkční komplex.

Navrženou funkční kategorií je polyfunkční využití smíšené SV, s koeficientem KPP typu H, koeficientem zeleně KZ=0,27, podlažností 4,5 a koeficientem zastavěné plochy KZP=0,5.






## ZÁVAZNÉ PRVKY

## POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ

## OBYTNÁ

- |    |               |
|----|---------------|
| CU | CUT FORTYONE  |
| CV | VERB FORTYONE |

## SMÍŠENÁ

-  VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

## VÝROBY A SLUŽEB

- VN** NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽBY

## SPORTU A REKREACE

- SP SHORTCUT  
CODECTE

## ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY

- OBCHODNÍ  
VYSOKOŠKOLSKÉ  
KULTURNÍ A CÍRKVNÍ  
OSTATNÍ

## MONOFUNKČNÍ PLOCHY

## VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

- VERJENÉ VYBAVENÍ**
- ARMÁDA A BEZPEČNOST**

## DOPRAVA

- |  |  |
|--|--|
|  | VYBRANÁ KOMUNIKAČNÍ SIT                              |
|  | JEZDÍ ZÁŘÍZÍ ZNAČENÍ DOPRAVY, KARLOVSTÉMA            |
|  | DOPRAVNÍ VOZIDLA A SPOJOVÁNÍ FUNKČÍ                  |
|  | GARÁŽE A PARKOVISTÉ                                  |
|  | PLUCHY A ZÁŘÍZÍ HROVNÉ DOPRAVY ČSOB PARKOVISTÉ P - R |
|  | PŘÍSTAVY A PŘÍSTAVISTÉ, PLAVENÍ KOBURY               |
|  | DA   |
|  | URBANISTICKÝ VÝZNAMNÉ PLUCHY A DOPRAVNÍ NEJENÍ       |
|  | TRASY VÝSOKEHO MIKOSTA (TRATÍ VRT)                   |
|  | TRASY A STANICE METRA                                |

## LANOVKY

- TECHNICKÉ VYBAVENÍ**
- |     |                             |
|-----|-----------------------------|
| TW  | MODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ          |
| TVE | ENERGETIKA                  |
| TN  | ZARÍZENÍ PRO PŘENOS ENERGIÍ |
| TVO | ODPADNÉ HOSPODÁŘSTVÍ        |

DATUM	02.2017	M	č.v.
NÁZEV VÝKRESU	VÝKRES STÁVAJÍCÍ UP		Z.1a





STÁVAJÍCÍ STAV

reziduum průmyslových funkcí v dnešní formě územního plánu



NÁVRH

navržené sjednocení okolí Radlické ulice jako městské zástavby polyfunkční smíšené

AKCE:  
REZIDENCE WALTROVKA - FÁZE III.

INVESTOR:  
SPOLEČNOST INVESTIČNÍ DELTA A.S.  
ČLEN SKUPINY PENTA INVESTMENTS

PROJEKTANT:  
ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O.  
MARKÉTSKÁ 1  
169 00 PRAHA 6



ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ČKA 02 857

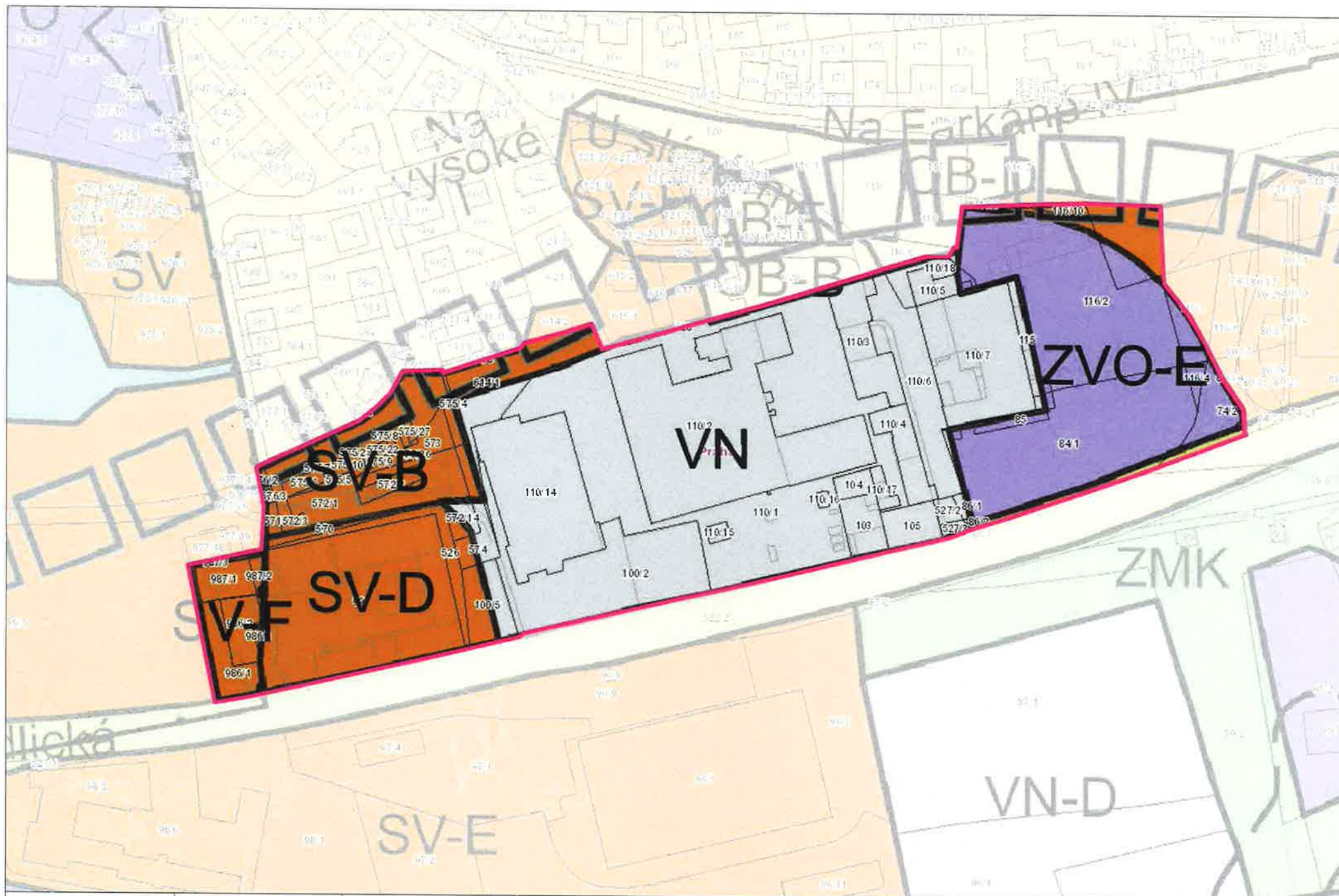
AUTOŘI:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ING. ARCH. JAN HAJEK  
ING. ARCH. JAKUB HAVLAS  
SPOLUPRÁCE: VOJTECH ŠAROUN, MICHAL ŠLUSAR

STUPEŇ:  
DOKUMENTACE PRO PODNĚT PRO  
ZMĚNU ÚP

DATUM 02.2017 M  
NÁZEV VÝKRESU  
Radlická ulice a kontinuita městských funkcí

Č.V.  
Z.1b





AKCE:  
REZIDENCE WALTROVKA - FÁZE III.

INVESTOR:  
SPOLEČNOST INVESTIČNÍ DELTA A.S.  
ČLEN SKUPINY PENTA INVESTMENTS

PROJEKTANT:  
ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O.  
MARKÉTSKÁ 1  
169 00 PRAHA 6



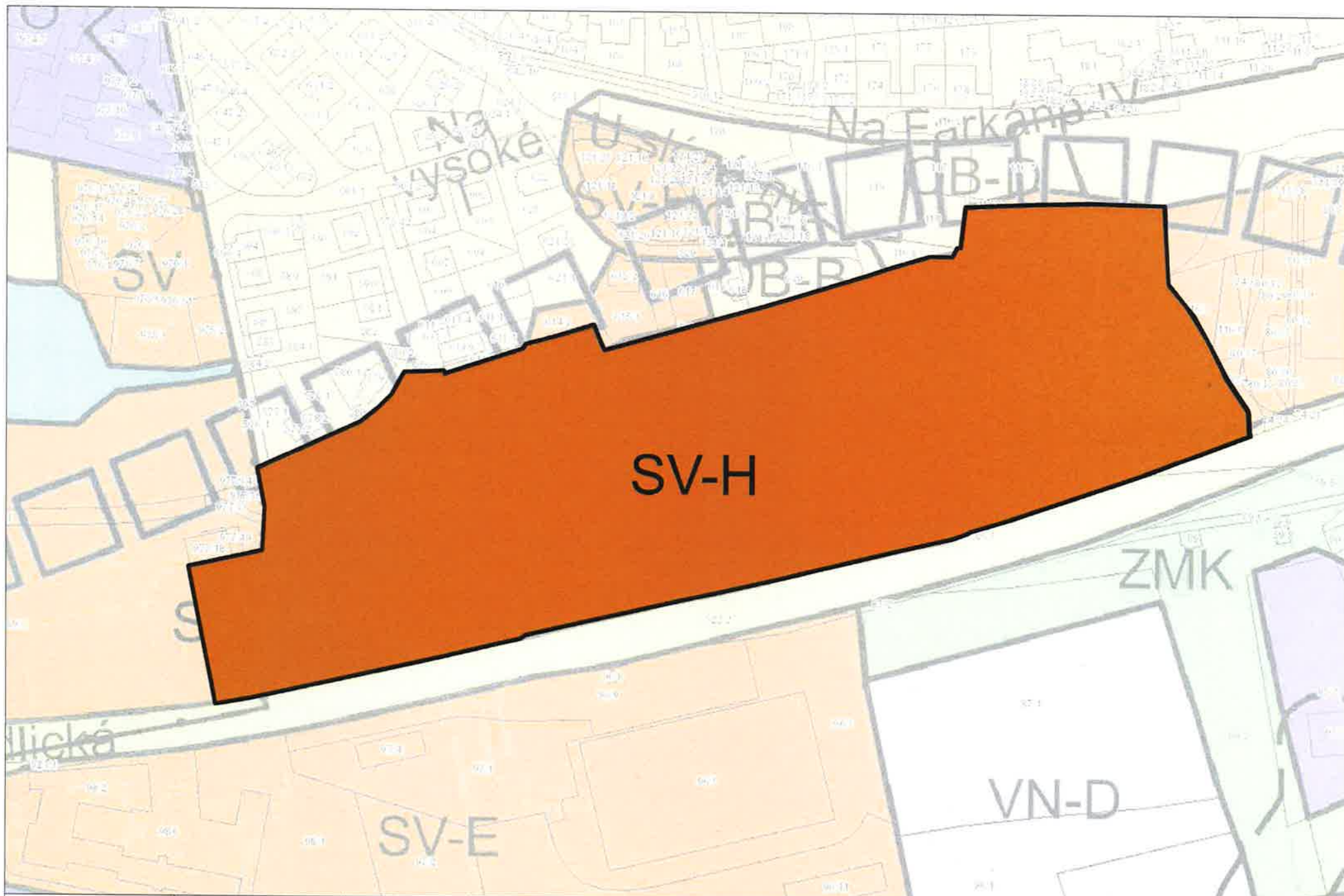
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ČKA 02 857

AUTOŘI:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ING. ARCH. JAN HAJEK  
ING. ARCH. JAKUB HAVLAS  
SPOLUPRÁCE: VOJTECH ŠAROUN, MICHAL ŠLUSAR

STUPEŇ:  
DOKUMENTACE PRO PODNĚT PRO  
ZMĚNU UP

DATUM	02.2017	M
NÁZEV VÝKRESU	STÁVAJÍCÍ UP - území ke změně	

Č.v.  
Z.2.a.a



AKCE:  
REZIDENCE WALTROVKA - FÁZE III.

INVESTOR:  
SPOLEČNOST INVESTIČNÍ DELTA A.S.,  
ČLEN SKUPINY PENTA INVESTMENTS

PROJEKTANT:  
ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O.,  
MARKÉTSKÁ 1  
169 00 PRAHA 6



ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ČKA 02 857

AUČOŘI:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ING. ARCH. JAN HAJEK  
ING. ARCH. JAKUB HAVLAS  
SPOLUPRÁCE: VOJTECH SAROUN, MICHAL ŠLUSAR

STUPEŇ:

DOKUMENTACE PRO PODNĚT PRO  
ZMĚNU ÚP

DATUM

02.2017 M

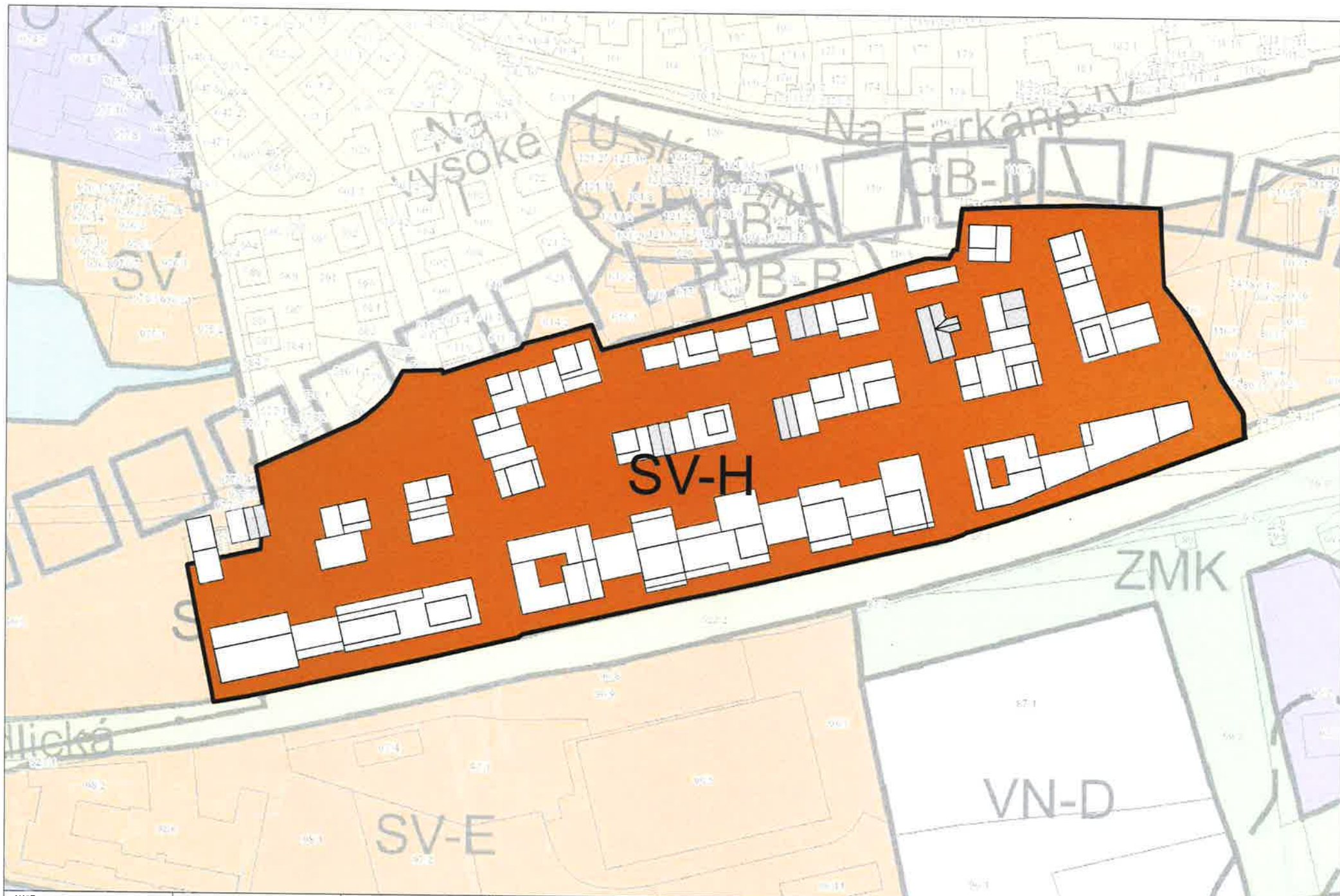
NÁZEV VÝKRESU

NÁVRH ÚP

č.v.

Z.2b





AKCE:  
REZIDENCE WALTROVKA - FÁZE III.

INVESTOR:  
SPOLEČNOST INVESTIČNÍ DELTA A.S.,  
ČLEN SKUPINY PENTA INVESTMENTS

PROJEKTANT:  
ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O.  
MARKÉTSKÁ 1  
169 00 PRAHA 6



ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ČKA 02 857

AUTÓRI:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ING. ARCH. JAN HAJEK  
ING. ARCH. JAKUB HAVLAS  
SPOLUPRÁCE: VOJTECH SAROUN, MICHAL ŠLUSAR

STUPEŇ:

DOKUMENTACE PRO PODNĚT PRO  
ZMĚNU UP

DATUM 02.2017 M

NÁZEV VÝKRESU

NÁVRH UP s budoucí zástavbou

č.v.

Z.2.b.b



# Radlice - 066

## Metropolitní Plán Prahy

### 000 / URČUJÍCÍ CHARAKTER LOKALITY

Lokalita Radlice se nachází v sevřeném údolí mezi svahy Malvazinek a Divčích hradů. Významným veřejným prostranstvím je ulice Radlická a prostranství před vestibulem metra. Významnou stavbou je kaple sv. Jana Nepomuckého. Na východě lokality, v blízkosti lokality Kesnerka, je rekreační areál.

**/ 0**

VYUŽITÍ : obytná

**[ T ]**

STABILITA : transformační

**1.46/1.64**

INDEX VYUŽITÍ  
Is/In

**000 / CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY**

**Základní požadavky:**

Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Radlice se strukturou hybridní v souladu s jejím určujícím charakterem podle stanovených podmínek.

**Další požadavky:**

Vymezená lokalita má pravidelnou, založenou síť veřejných prostranství, míříka navazuje na síť sousedních lokalit. Hlavní kompoziční osou je ulice Radlická, veřejná prostranství v lokalitě tvoří zpevněná uliční prostranství středního až velkého měřítka a parky. Veřejná prostranství vymezení stavební bloky, jejich velikost a míra zastavení odpovídají hybridnímu typu struktury. V návaznosti na Radlickou ulici je míra zastavenosti vysoká, v ostatních částech lokality se míra zastavení snižuje na střední. Zastavba má střední až velké měřítka s vysokou četností vstupů do veřejného prostranství. Zastavbu tvoří na východní části lokality v návaznosti na lokalitu Laurova domy uspořádané do bloků s uzavřenou stavební čarou nebo rozvolněné bloky, na severní části ostatních částech kolem nádraží solitery vyplňující stavební blok. Stavební čára je v převážné části stavebního bloku totožná s uliční čarou, výjimečně ustupuje a vytváří veřejně přístupné předzahrádky. Výšková hladina je v údolí mírně vyšší, směrem do svahů se snižuje. Využití lokality je stanoveno jako obytné.



AKCE:  
REZIDENCE WALTROVKA - FÁZE III.

INVESTOR:  
ATELIER M INVESTIČNÍ DELTA A S.  
ČLEN SKUPINY PENTA INVESTMENTS

PROJEKTANT:  
SPOLEČNOST ARCHITEKTÍ S.R.O.  
MARKÉTSKÁ 1  
169 00 PRAHA 6



ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ČKA 02 857

AUTOŘI:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ING. ARCH. JAN HAJEK  
ING. ARCH. JAKUB HAVLAS  
SPOLUPRÁCE: VOJTECH SAROUN, MICHAL ŠLUSAR

STUPEŇ:  
DOKUMENTACE PRO PODNĚT PRO  
ZMĚNU UP

DATUM 02.2017 M  
NÁZEV VÝKRESU  
METROPOLITNÍ PLÁN - stav srpen 2016  
Č.v.  
Z.3





AKCE:  
REZIDENCE WALTROVKA - FÁZE III.

INVESTOR:  
SPOLEČNOST INVESTIČNÍ DELTA A.S.  
ČLEN SKUPINY PENTA INVESTMENTS

PROJEKTANT:  
ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O.  
MARKÉTSKÁ 1  
169 00 PRAHA 6



ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ČKA 02 857

AUTOŘI:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ING. ARCH. JAN HÁJEK  
ING. ARCH. JAKUB HAVLAŠ  
SPOLUPRÁCE: VOJTECH SAROUN, MICHAL ŠLUSAR

STUPEŇ:  
DOKUMENTACE PRO PODNĚT PRO  
ZMĚNU ÚP

DATUM	01.2017	M
NÁZEV VÝKRESU	NADHLEDOVÁ AXONOMETRIE	

Č.V.  
V.0





**AKCE:**  
REZIDENCE WALTROVKA - FÁZE III.

**INVESTOR:**  
SPOLEČNOST INVESTIČNÍ DELTA A.S.  
ČLEN SKUPINY PENTA INVESTMENTS

**PROJEKTANT:**  
ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O.  
MARKÉTSKÁ 1  
169 00 PRAHA 6



**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:**  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ČKA 02 857

**AUTÓRI:**  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ING. ARCH. JAN HÁJEK  
ING. ARCH. JAKUB HAVLAS  
SPOLUPRÁCE: VOJTECH SAROUN, MICHAL ŠLUSAR

**STUPEŇ:**  
DOKUMENTACE PRO PODNĚT PRO  
ZMĚNU ÚP

**DATUM** 01.2017 M  
**NÁZEV VÝKRESU**

VIZUALIZACE

**Č.v.**  
V.2





AKCE:  
REZIDENCE WALTROVKA - FÁZE III.

INVESTOR:  
SPOLEČNOST INVESTIČNÍ DELTA A.S.  
ČLEN SKUPINY PENTA INVESTMENTS

PROJEKTANT:  
ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O.  
MARKETSKÁ 1  
169 00 PRAHA 6



ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ČKA 02 857

AUTOŘI:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ING. ARCH. JAN HAJEK  
ING. ARCH. JAKUB HAVLAS  
SPOLUPRÁCE: VOJTECH SAROUN, MICHAL ŠLUSAR

STUPEŇ:  
DOKUMENTACE PRO PODNĚT PRO  
ZMĚNU ÚP

DATUM 01.2017 M  
NÁZEV VÝKRESU

VIZUALIZACE

Č.V.  
V.3





**AKCE:**  
REZIDENCE WALTROVKA - FÁZE III.

**INVESTOR:**  
SPOLEČNOST INVESTIČNÍ DELTA A.S.  
ČLEN SKUPINY PENTA INVESTMENTS

**PROJEKTANT:**  
ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O.  
MARKETSKÁ 1  
169 00 PRAHA 6



**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:**  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ČKA 02 857

**AUTOŘI:**  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ING. ARCH. JAN HAJEK  
ING. ARCH. JAKUB HAVLAS  
SPOLUPRÁCE: VOJTECH SAROUN, MICHAL ŠLUSAR

**STUPEŇ:**  
DOKUMENTACE PRO PODNĚT PRO  
ZMĚNU ÚP

**DATUM** 01.2017 **M**  
**NÁZEV VÝKRESU**

VIZUALIZACE

**Č.V.**  
V.4





AKCE:  
REZIDENCE WALTROVKA - FÁZE III.

INVESTOR:  
SPOLEČNOST INVESTIČNÍ DELTA A.S.  
ČLEN SKUPINY PENTA INVESTMENTS

PROJEKTANT:  
ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O.  
MARKÉTSKÁ 1  
169 00 PRAHA 6



ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ČKA 02 857

AUTOŘI:  
MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA  
ING. ARCH. JAN HÁJEK  
ING. ARCH. JAKUB HAVLAS  
SPOLUPRÁCE: VOJTECH SAROUN, MICHAL ŠLUSAR

STUPEŇ:  
DOKUMENTACE PRO PODNĚT PRO  
ZMĚNU ÚP

DATUM 01. 2017 M  
NÁZEV VÝKRESU

VIZUALIZACE

č.v.  
V.5