



ZBRASLAV NAD KAMÍNKOUB



P0.3 INFORMACE O ÚZEMÍ

Metrostav Development a.s.



Investor

**Rezident Park 12 s.r.o.
(Metrostav Development a.s.)**

Zástupce investora

ing. Ondřej Buršík
ing. Petr Štyler
(jednatelé)

Spolupráce

Městská část Praha-Zbraslav

Zpracovatel

CTH architekti

Cloudy Tree House s.r.o.
Ing. arch. Michaela Kloudová
Ing. arch. Monika Habrová
Ing. arch. Lukáš Houser

duben 2025

OBSAH

Úvod	5
Širší vztahy	6
Krajina	12
Město	22
PÚP a návrh změny ÚP	38
MPP	40
Vlastnictví pozemků	41
Dopravní infrastruktura	42
Technická infrastruktura	45



Cílem tohoto dokumentu je poskytnout základní informace o území, které pomohou lepšímu zasazení řešeného území soutěže do kontextu pražské aglomerace a městské části Praha-Zbraslav.

Metoda zpracování kombinuje vlastní mapové zobrazení s předpřipravenými mapami ÚAP. V dokumentu jsou shromážděny relevantní výřezy z map atlasu ÚAP 2024, dostupné na <https://uap.iprpraha.cz>. Shrnující analytické výkresy v relevantním měřítku jsou zpracované na základě veřejně dostupných prostorových dat a doplněny o komentář zpracovatele.

Městská část Praha-Zbraslav je charakterizována svébytností, která ji odlišuje od jádrových částí pražské aglomerace. Území je samostatným sídlem, které bylo připojeno k Praze v roce 1974 a dodnes si ponechává charakteristiky samostatného města.

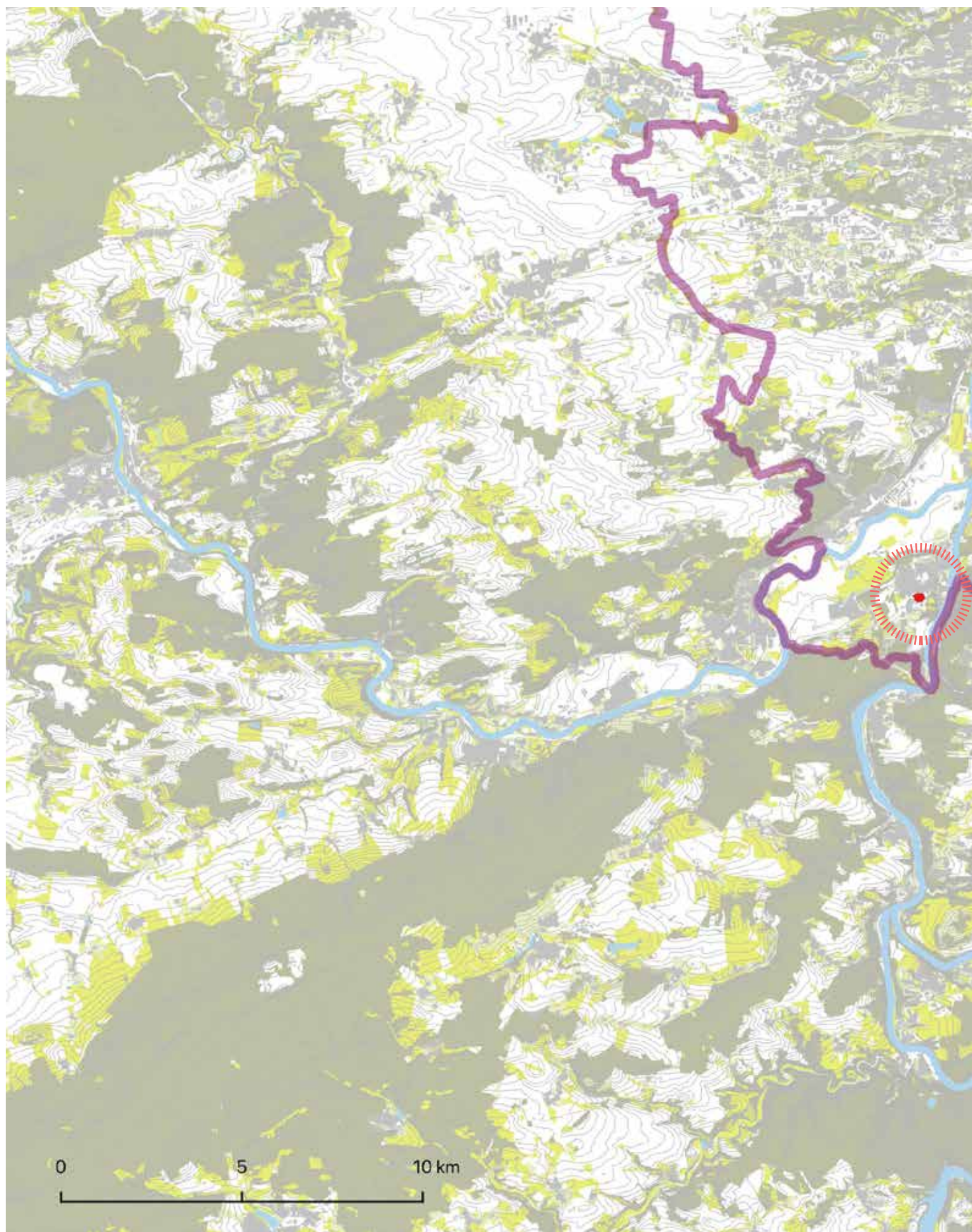
Přirozené těžiště městské části se v současnosti nachází v okolí Zbraslavského náměstí. Vlivem rozšiřování zástavby ve druhé polovině 20. století se energie spojená s bydlením a souvisejícími aktivitami posouvala dál podél ulice Elišky Přemyslovny. Současný rozvoj se v městské části soustředí do okolí křižovatky ulic Nad Kamínkou a Elišky Přemyslovny, kde se také nachází Zájmové a Řešené území soutěže.

Zájmové území zahrnuje transformační plochy severně od ulice Nad Kamínkou. Tyto plochy jsou důsledkem postupné dostavby území a zaplňování zbylých prostranství potřebnými prvky parkování a lokální vybavenosti (pošta, dětské hřiště).

Řešené území zahrnuje stávající stavební dvůr, ve kterém investor zamýšlí výstavbu nového obytného souboru.



ŠIRŠÍ VZTAHY - REGION A KRAJINA





ŠIRŠÍ KRAJINNÉ VZTAHY

Zbraslav se nachází v krajině, která je v rámci Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy vymezena jako krajina povltavských lesů. Jedná se o příměstský krajinný celek charakteristický zalesněnými svahy údolí Vltavy a jejích přítoků. Typickými rysy této oblasti jsou výrazné skalnaté hrany údolí nabízející daleké výhledy, přítomnost menších sídel a rozptýlené rekreační zástavby.

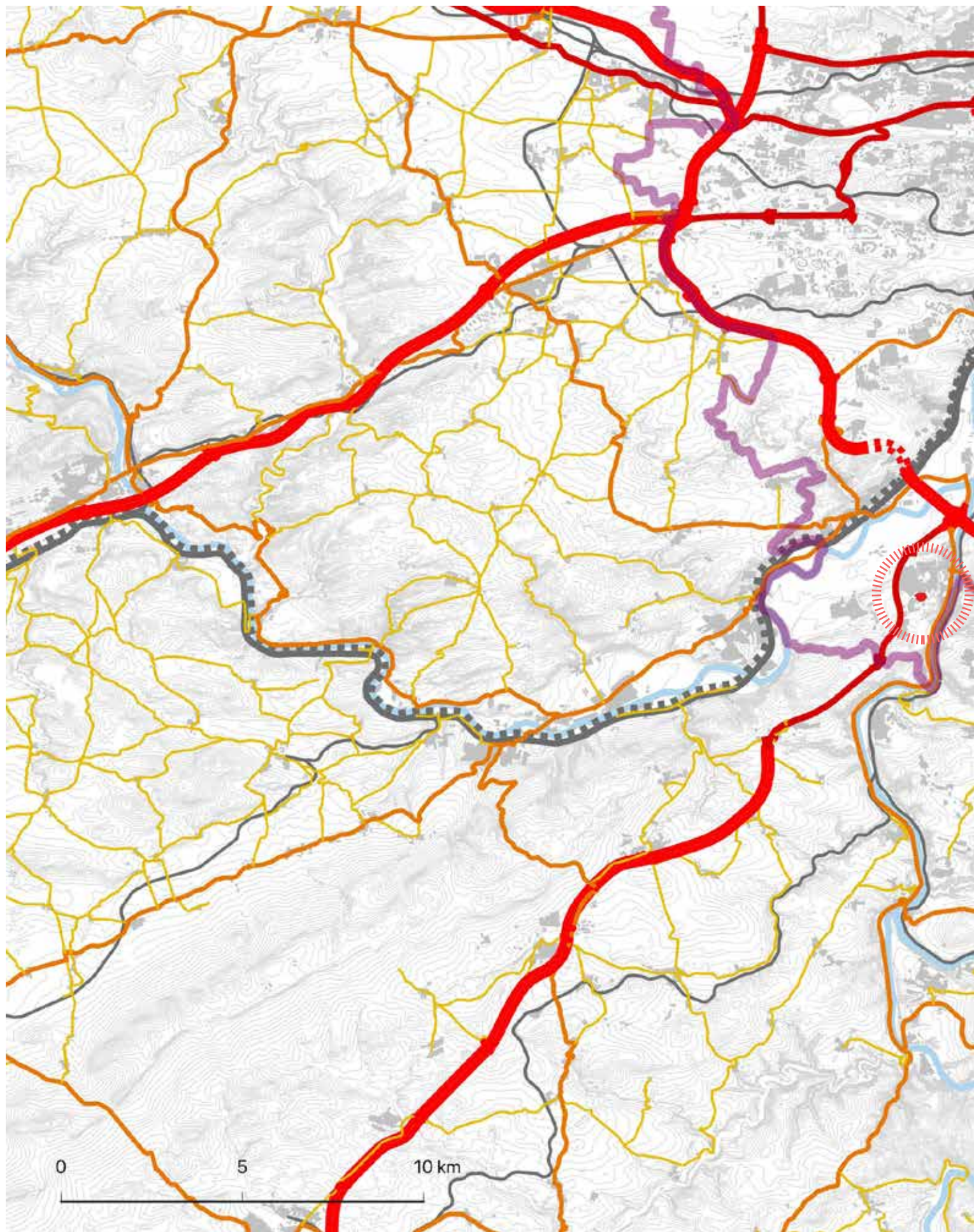
Z geomorfologického hlediska spadá Zbraslav do Řevnické brázdy, která má podobu klínu mezi Berounem a soutokem Berounky a Vltavy. Tato brázda je vymezena Pražskou plošinou na severu a Brdskými hřebeny na jihu.

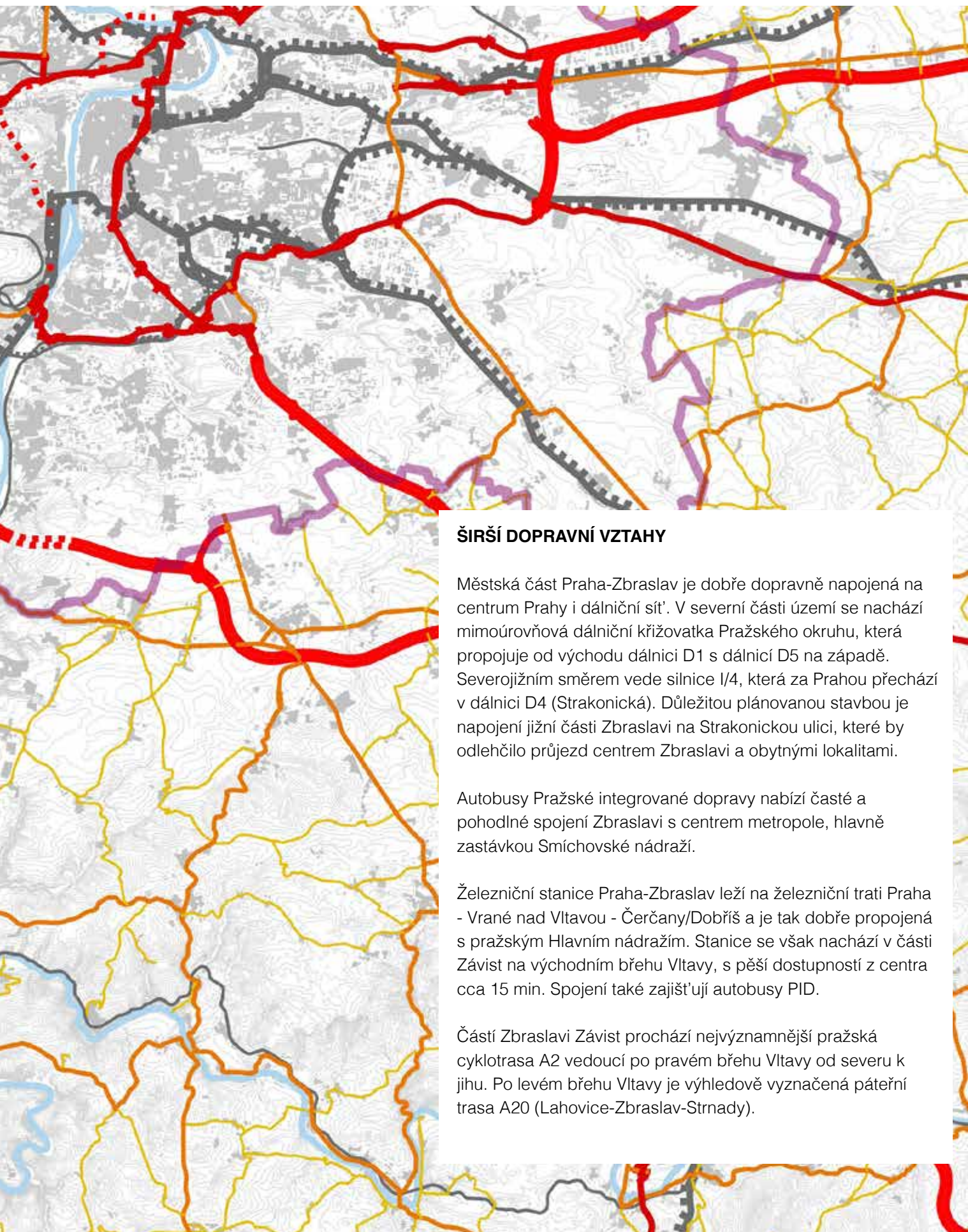
V blízkosti soutoku Vltavy a Berounky se rozkládají zvláště chráněná přírodní území. Na východním břehu Vltavy je to přírodní park Modřanská rokle–Cholupice, zatímco na západním břehu Berounky se rozprostírá přírodní park Radotínsko–Chuchelský háj a chráněná krajinná oblast Český kras. Přírodní památka Krňák je tvořen bývalým ramenem Berounky pod zbraslavským zámekem.

Nadregionální biokoridory ÚSES tvoří řeky Vltava a Berounka, lokální biocentrum pak přírodní památka Krňák a interakční prvky ÚSES vrchy Havlín a Borovičky (Záběhlíce).

V místní části Báně se nachází aktivní výhradní ložisko stavebního kamene a chráněné ložiskové území.

ŠIRŠÍ VZTAHY - REGION A DOPRAVA —





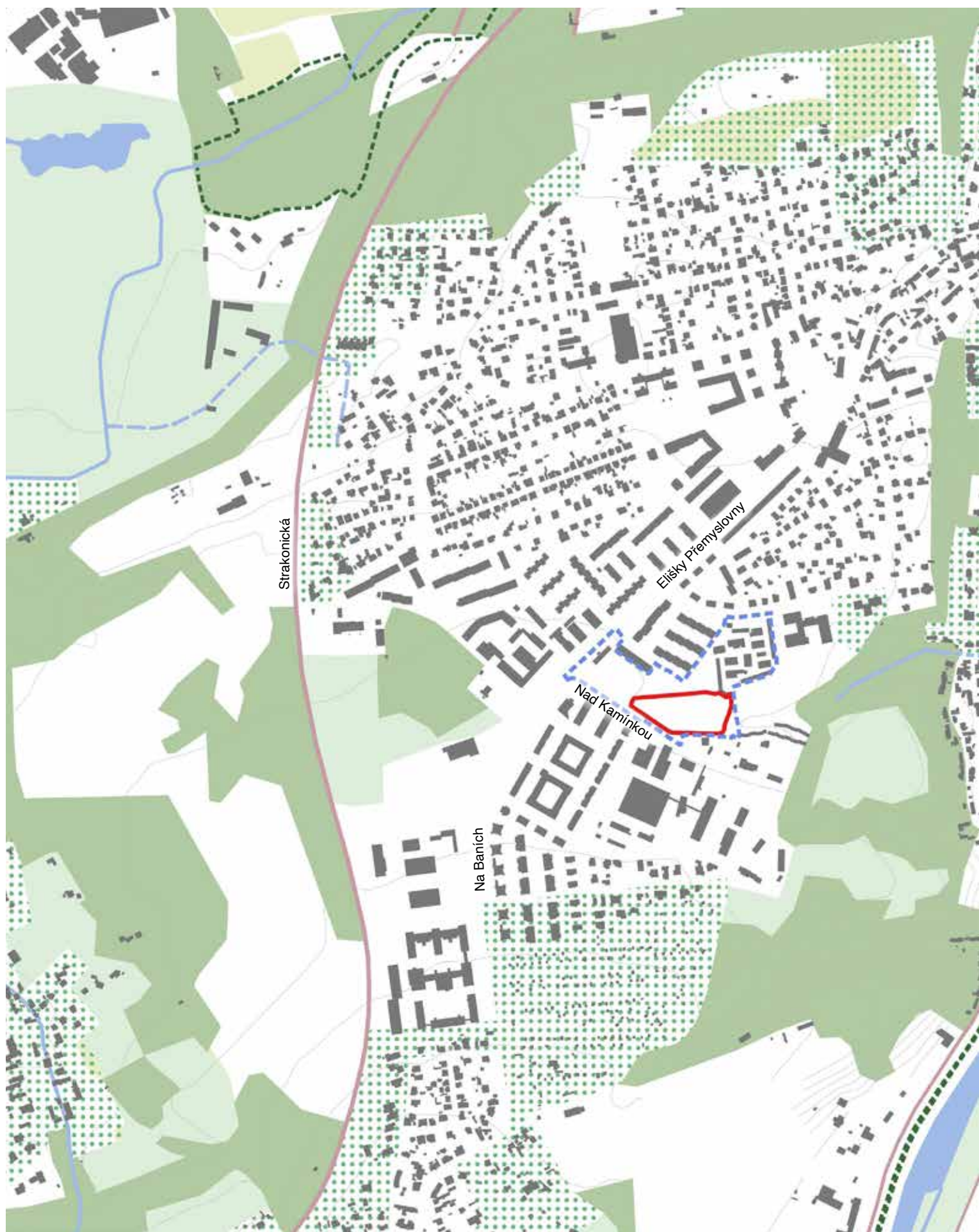
ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Městská část Praha-Zbraslav je dobře dopravně napojená na centrum Prahy i dálniční síť. V severní části území se nachází mimoúrovňová dálniční křižovatka Pražského okruhu, která propojuje od východu dálnici D1 s dálnicí D5 na západě. Severojižním směrem vede silnice I/4, která za Prahou přechází v dálnici D4 (Strakonická). Důležitou plánovanou stavbou je napojení jižní části Zbraslavi na Strakonickou ulici, které by odlehčilo průjezd centrem Zbraslavi a obytnými lokalitami.

Autobusy Pražské integrované dopravy nabízí časté a pohodlné spojení Zbraslavi s centrem metropole, hlavně zastávkou Smíchovské nádraží.

Železniční stanice Praha-Zbraslav leží na železniční trati Praha - Vrané nad Vltavou - Čerčany/Dobříš a je tak dobře propojená s pražským Hlavním nádražím. Stanice se však nachází v části Závist na východním břehu Vltavy, s pěší dostupností z centra cca 15 min. Spojení také zajišťují autobusy PID.

Částí Zbraslavi Závist prochází nejvýznamnější pražská cyklotrasa A2 vedoucí po pravém břehu Vltavy od severu k jihu. Po levém břehu Vltavy je výhledově vyznačená páteřní trasa A20 (Lahovice-Zbraslav-Strnady).





ŠIRŠÍ MĚSTSKÉ VZTAHY

Lokalita Nad Kamínkou je charakterizována různorodostí zástavby, ve které se mísí různá stavební období druhé poloviny 20. století a s nimi související typologie a struktura zástavby. Oblast lze proto charakterizovat jako heterogenní město.

Setkávají se zde otevřené bloky cihelných činžovních domů z 50. let 20. století, vilová zástavba charakteru zahradního města, modernistické panelové sídliště 70. let a bloková zástavba vystavená mezi roky 1990 a 2010.

Bydlení je v lokalitě kombinováno s areály vybavenosti, jako například sídlo policie ČR a s areály výroby a skladování.

Doprava

- Železniční Trat
- Železniční Stanice
- dálnice
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy

Krajina

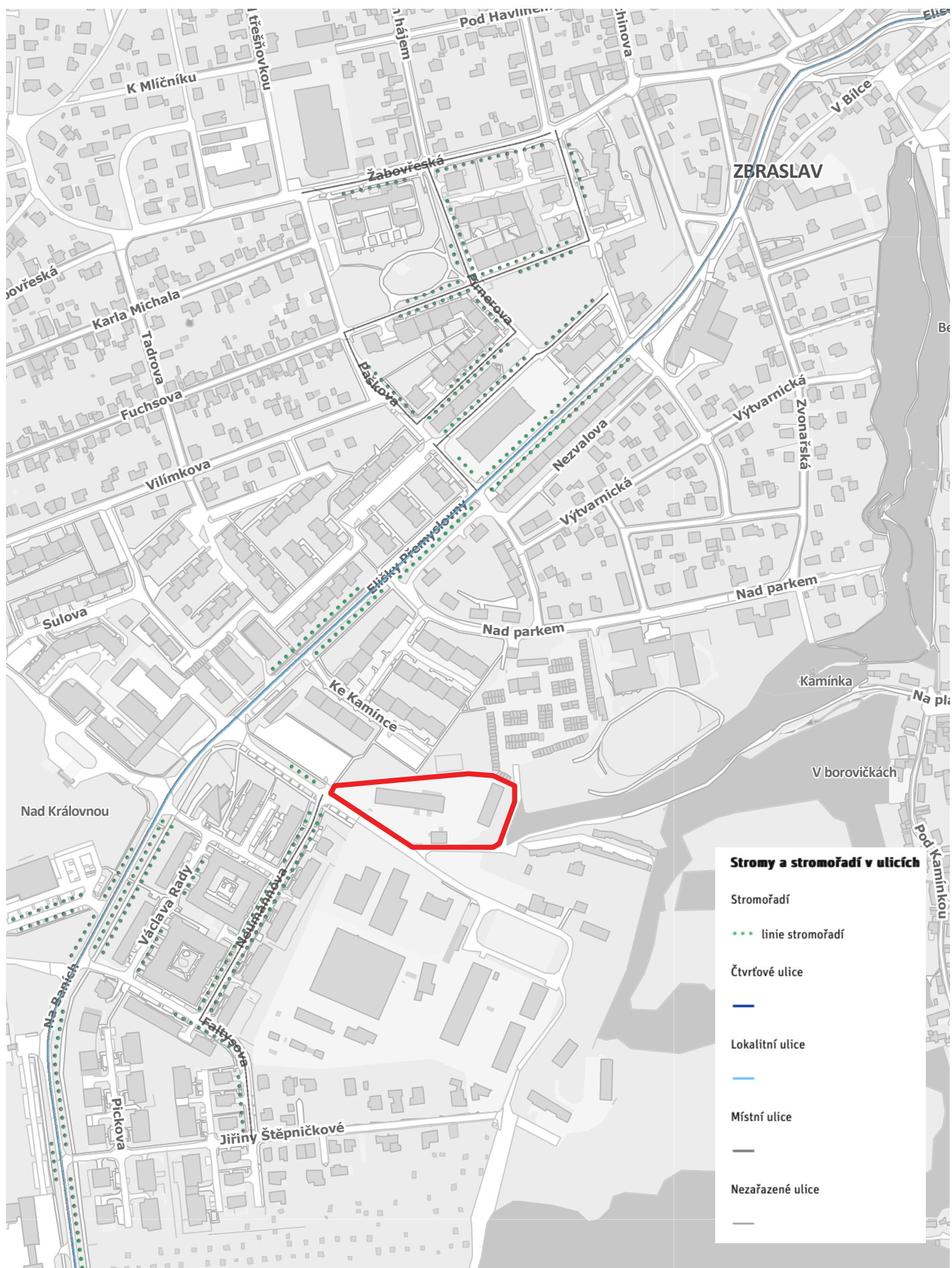
- Les
- Díly půdních bloků
- Louka, pastvina
- Zahrada, sad, park, vlnice, chmelnice
- vodní tok občasný povrchový
- - - vodní tok stálý podzemní nebo ponorný
- vodní tok stálý povrchový do 5 m šířky

0 250 500 m



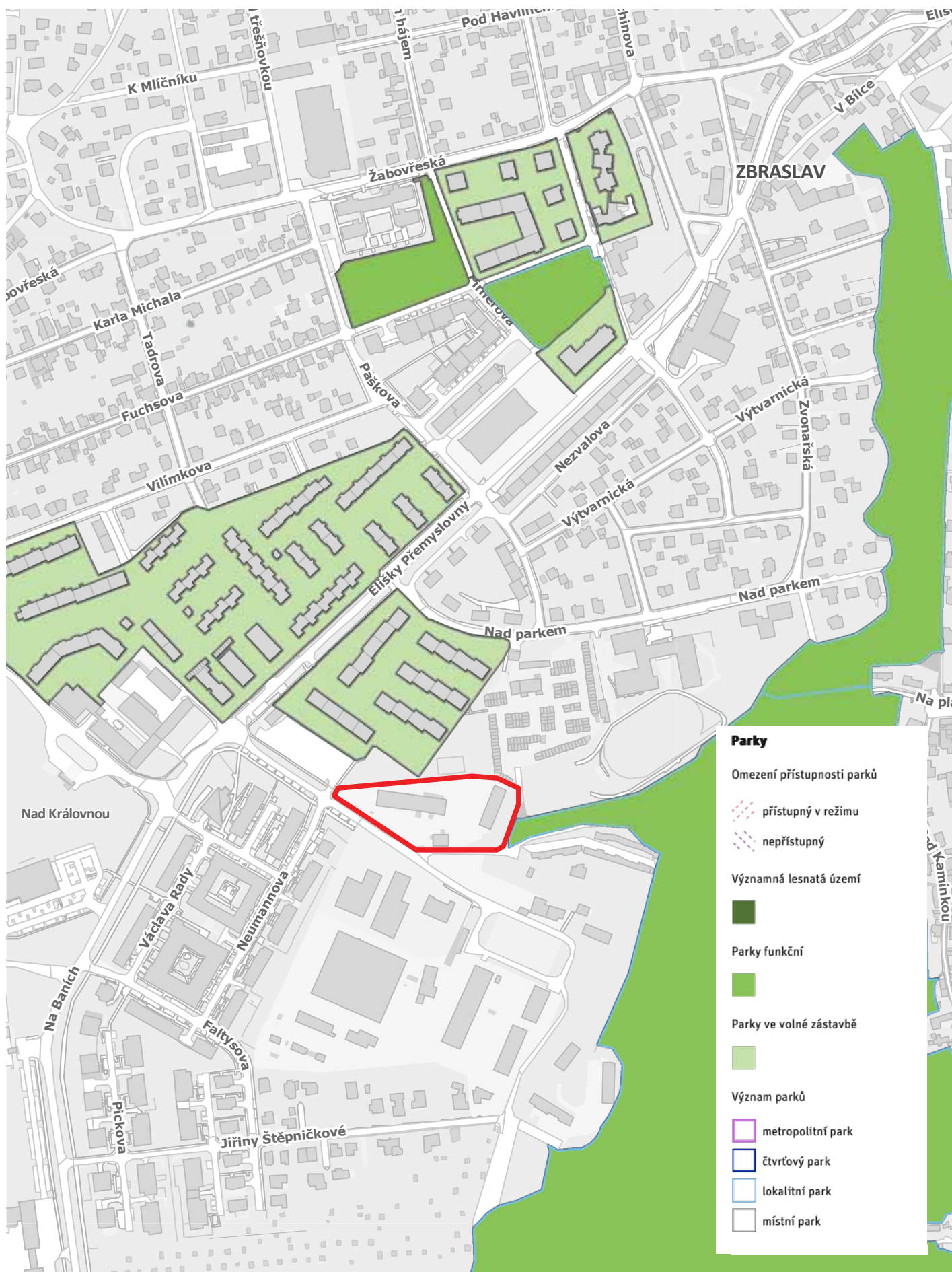


KRAJINA - STROMOŘADÍ A PARKY

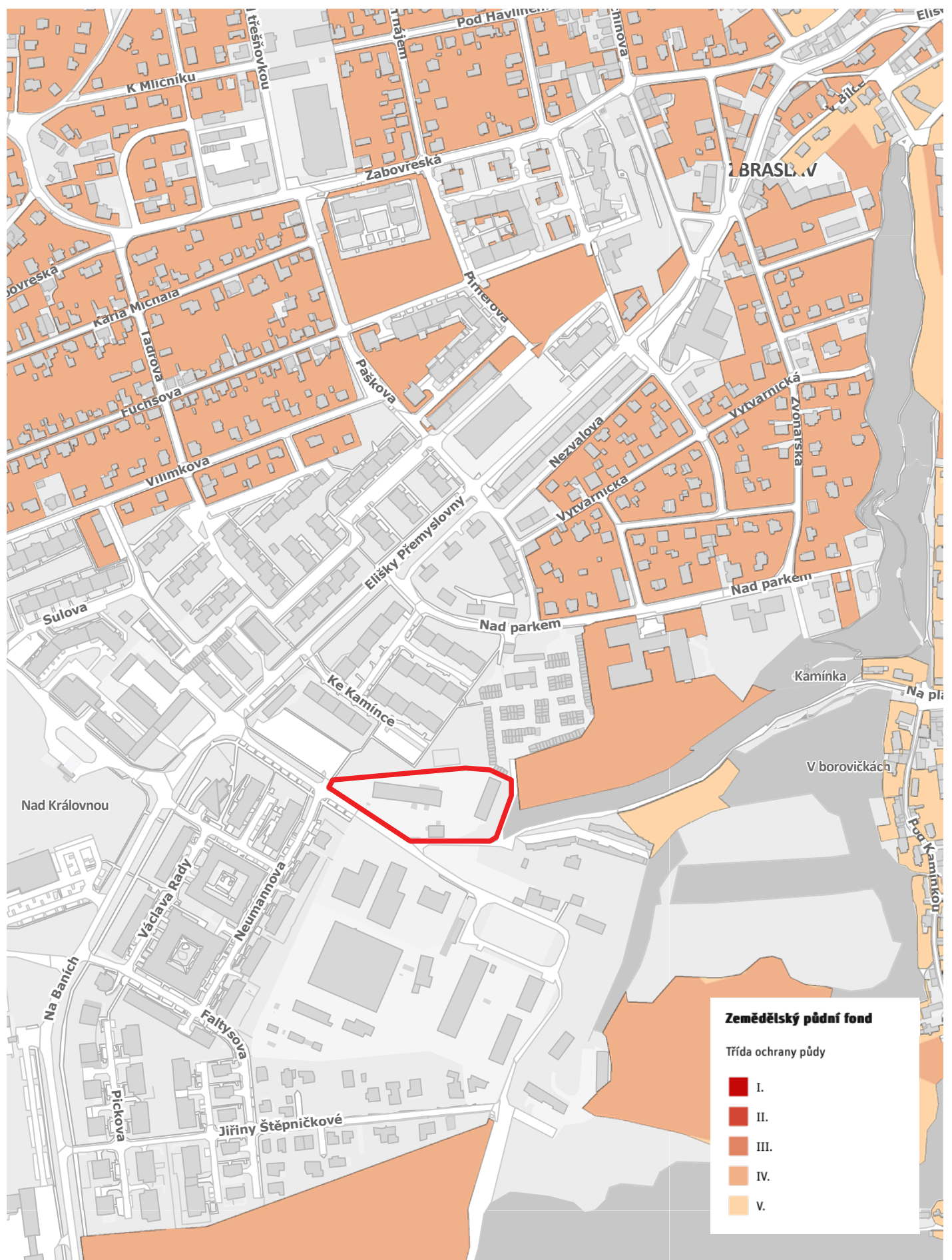


<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025

0 125 250 m



KRAJINA - ZPF A ODTOKOVÉ LINIE



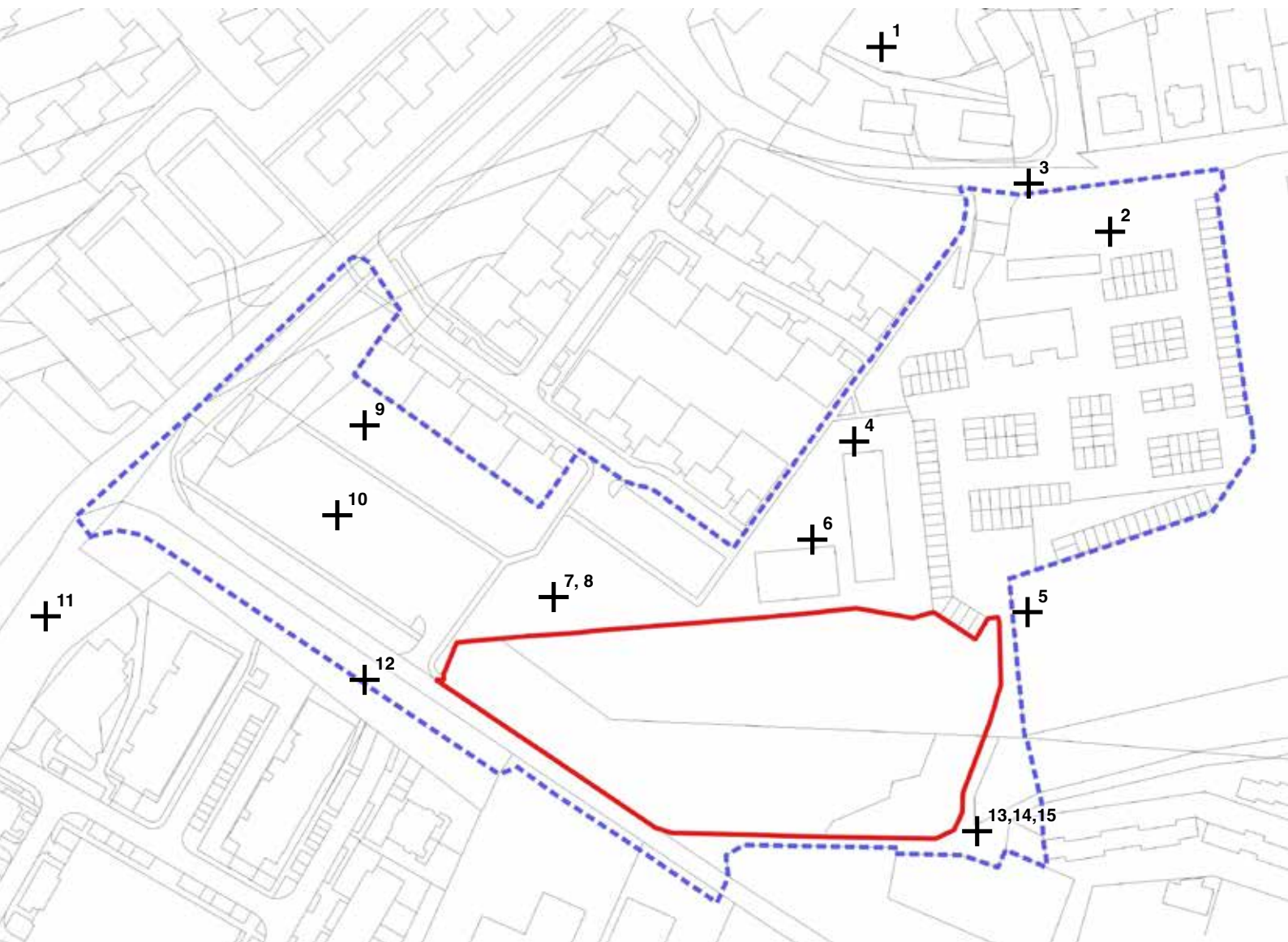
<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025

0 125 250 m



Zobrazení vrstevnic a přirozených odtokových linií (zdroj: eagri.cz)









13



14



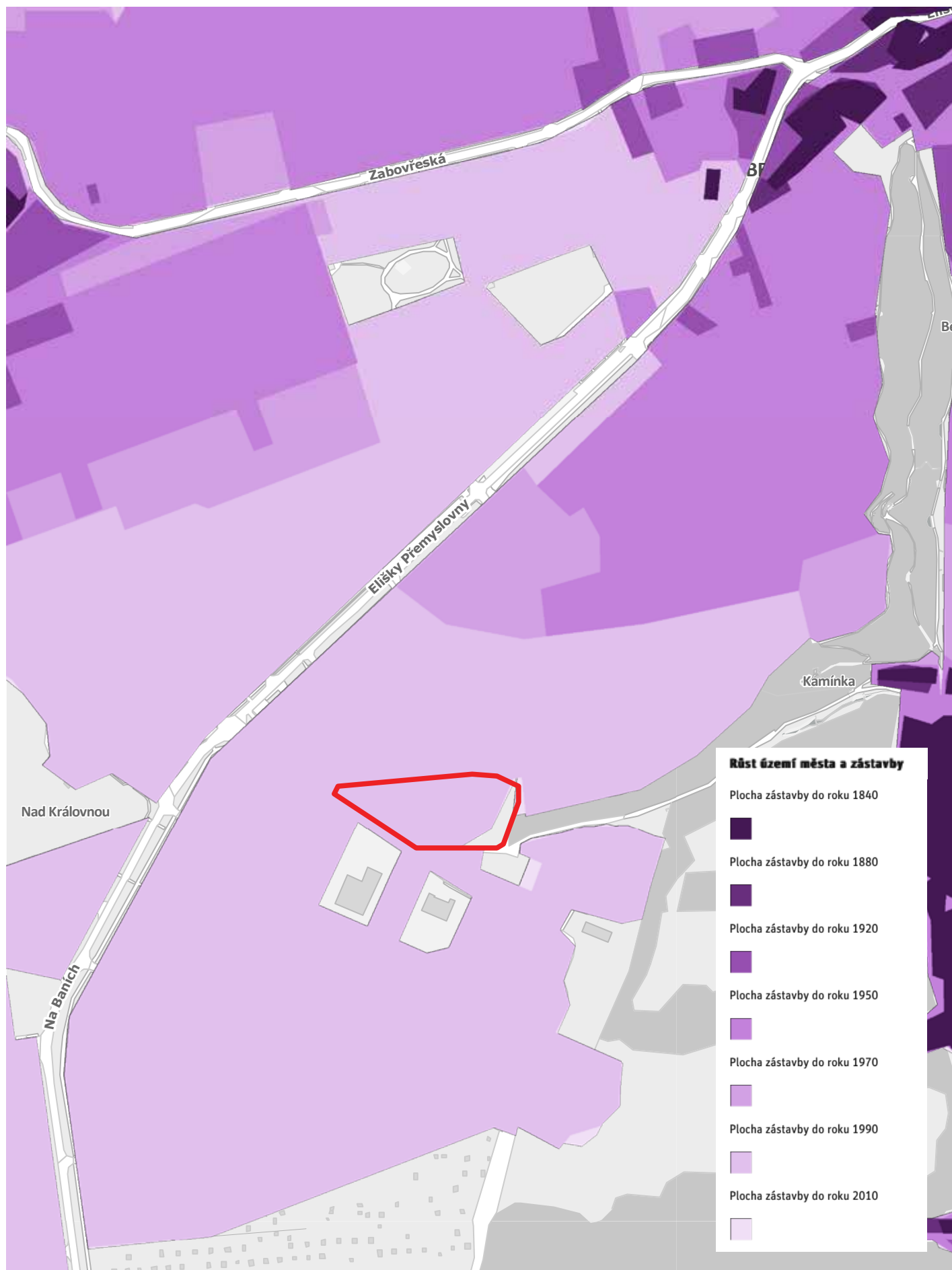
15



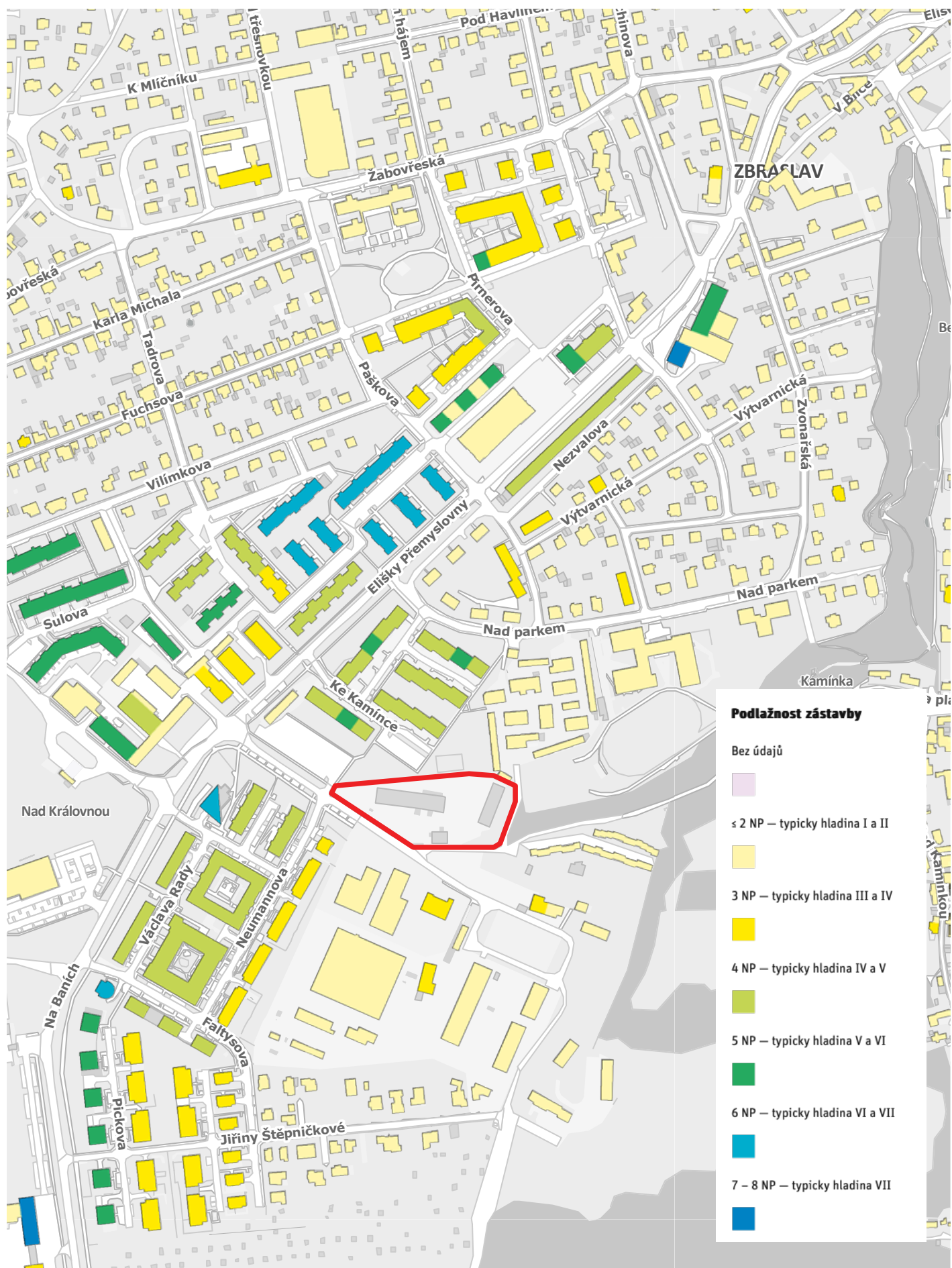




Ortofoto 50. léta 20. století (zdroj: archivní mapy ČUZK)

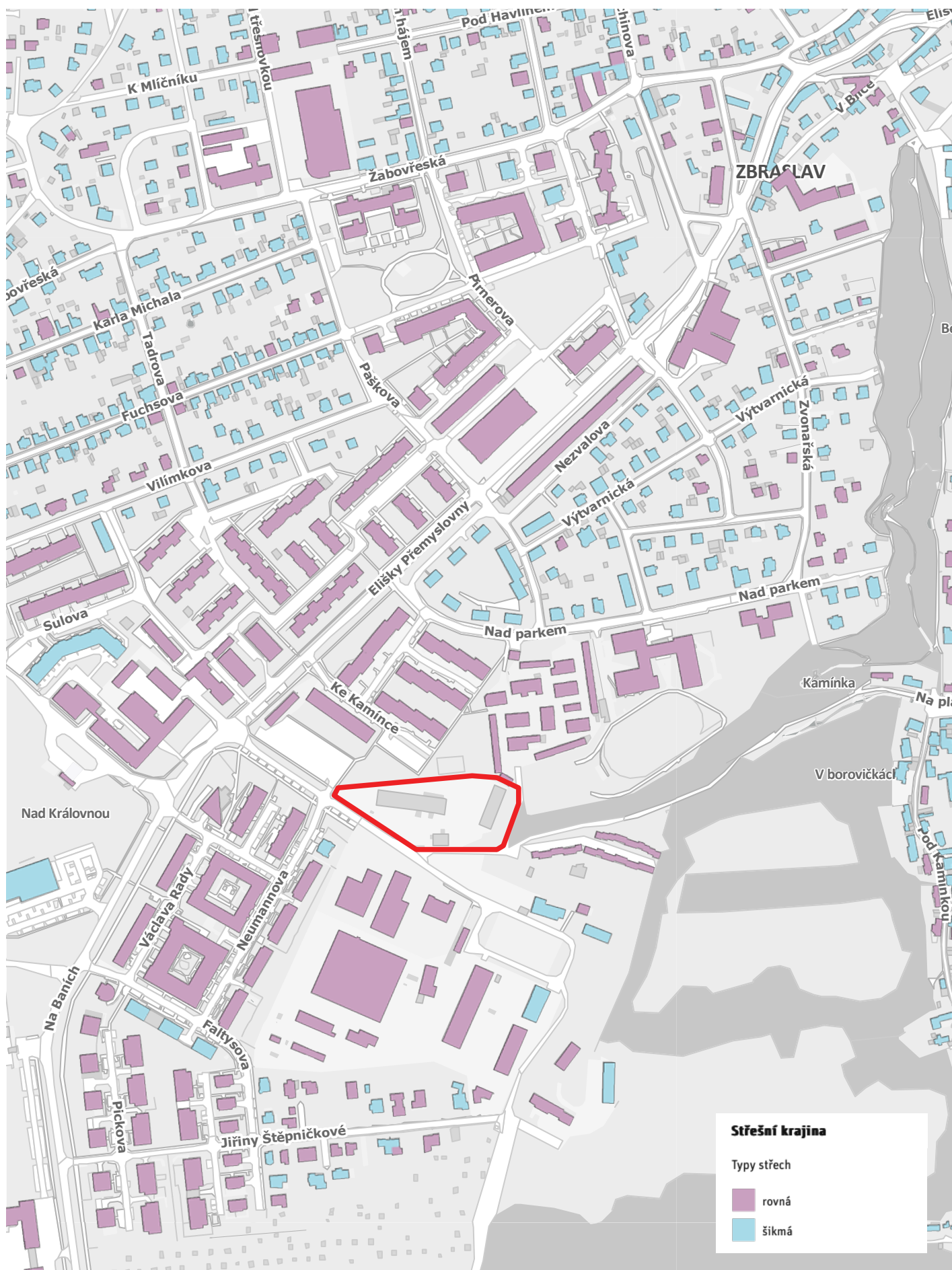


MĚSTO - PODLAŽNOST A STŘEŠNÍ KRAJ

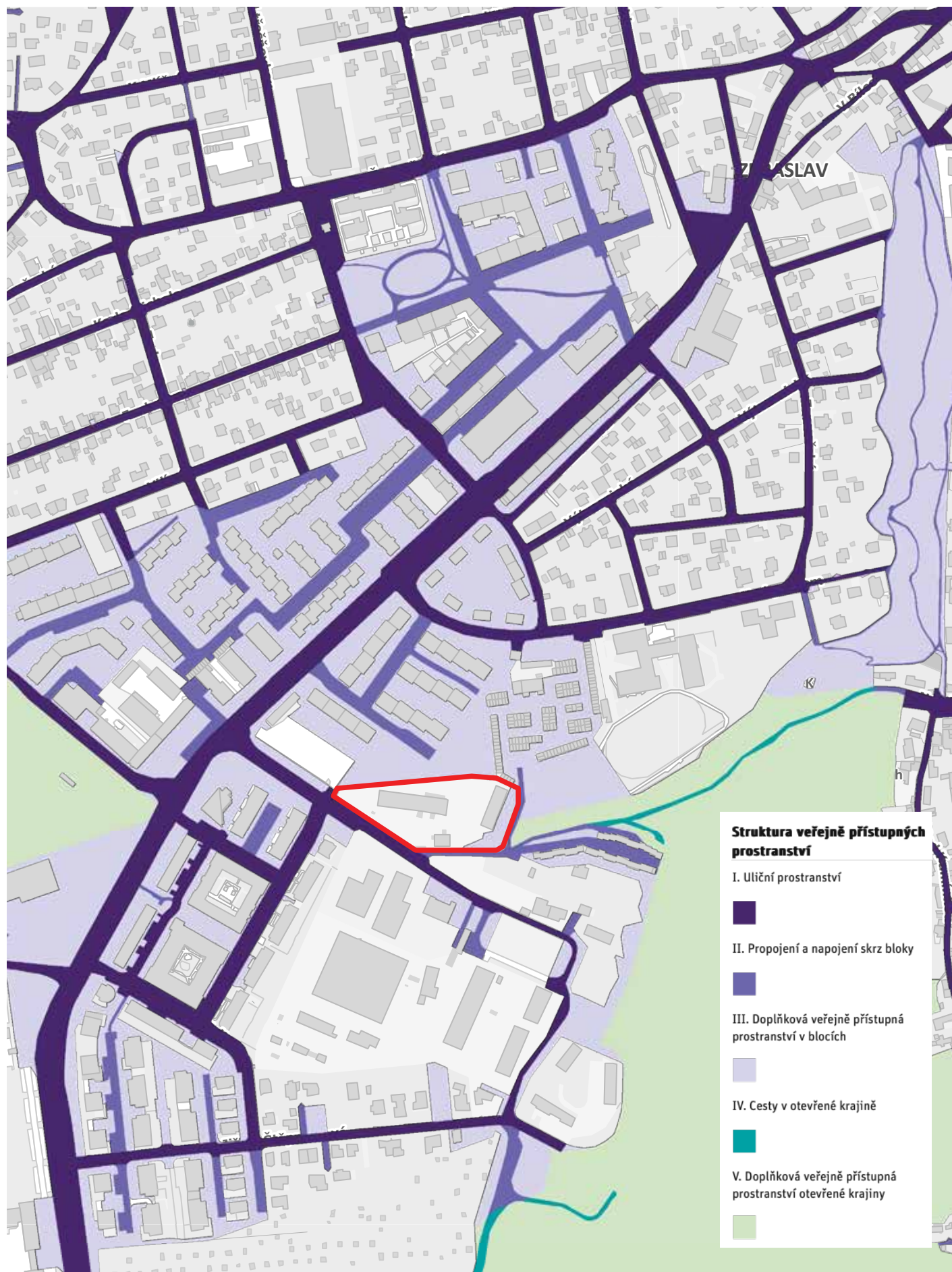


<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025

0 125 250 m



MĚSTO - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A VEŘ



<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025

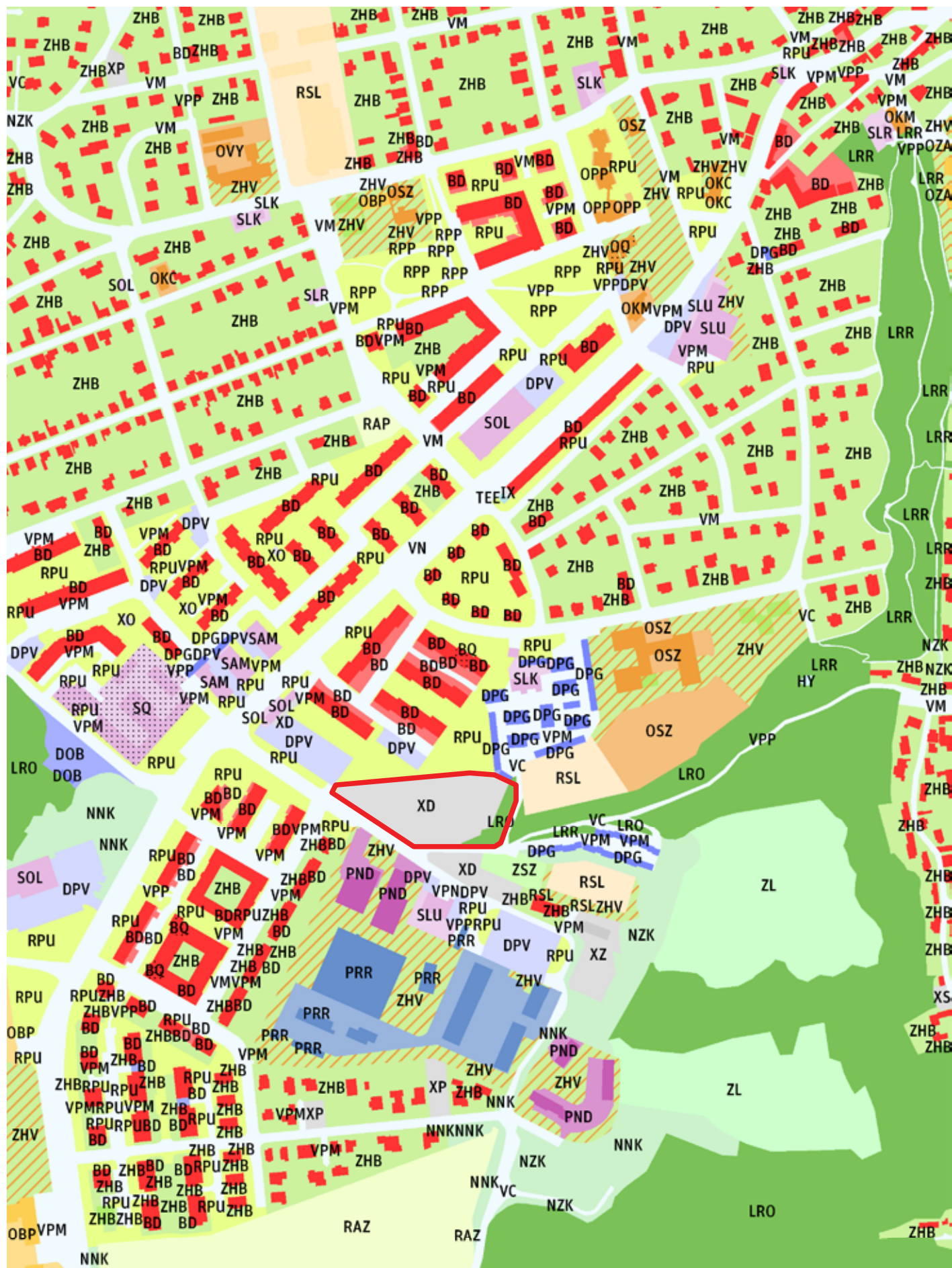
0 125 250 m



<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025

0 125 250 m

MĚSTO - VYUŽITÍ ÚZEMÍ



<https://uap.ippraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025

0 125 250 m

VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Bydlení

- rodinné domy (BRR)
- čínžovní vily (BRV)
- bytové domy (BD)
- polyfunkční rodinné a bytové domy (BQ)

Občanská vybavenost

Zdravotní služby

- polikliniky, ordinace (OZA)
- nemocnice (OZN)
- hygienické stanice (OZH)

Ochrana obyvatelstva

- záchranná služba (OBZ)
- hasiči (OBH)
- policie (OBP)
- integrovaný záchranný systém (OBQ)
- armáda (OBA)
- věžeňství (OBV)

Veřejná správa

- místní správa (OUO)
- městská správa (OUM)
- státní správa (OUS)
- zastupitelské úřady a rezidence (OUZ)

Kultura, církev, média

- veřejnoprávní média (OKM)
- kluby, klubová zařízení (OKK)
- kultura (OKU)
- církev (OKC)

Vysoké školy, věda, výzkum

- věda, výzkum (OVY)
- vysoké školy - výuka (OVV)
- vysoké školy - kampusy (OVK)
- vysoké školy - ubytování (OVU)

Školy a výchova

- školy střední, vyšší, speciální a ostatní školská zařízení
- školy mateřské a základní (OSZ)
- školní areály víceúčelové (OSQ)

Sociální služby

- sociální služby ambulantní (OPA)
- sociální služby pobytové (OPP)

Polyfunkční občanská vybavenost

- polyfunkční občanská vybavenost (OQ)

Komerční vybavenost

Služby

- ubytování (SLU)
- stravování (SLR)
- služby komunální (SLK)
- pošty (SLP)
- veterinární kliniky, zvířecí útulky (SLZ)

Obchody

- obchody - stavebniny, autobazary (SOS)
- obchody lokální (SOL)
- obchodní centra (SOK)

Kanceláře

- kanceláře, komerční služby (SAM)
- kancelářské komplexy (SAK)

Výstaviště, kongresová centra, multifunkční arény

- výstaviště (SSY)
- kongresová centra (SSK)
- multifunkční arény a stadiony (SSM)

Polyfunkční komerční vybavenost

- polyfunkční komerční vybavenost (SQ)

Sport a rekreace

Rekreace přírodní

- parkové plochy zahradní (RPP)
- hřištiny (RPH)
- parkově upravené plochy (RPU)

Rekreace aktivní

- rekreační areály přírodní (RAP)
- rekreační areály sportovní (RAS)
- rekreační a zahrádkové osady (RAZ)
- golfová hřiště (RAG)

Rekreace vzdělávací

- rekreační areály vzdělávací - ZOO, botanické zahrady (RV)

Sport

- sportovní areály lokální (RSL)
- sportovní areály městské (RSM)

Krajina

Krajina pěšební

- zahradnictví (ZA)
- zahrady (ZSZ)
- vinice (ZSV)
- sady produkční (ZSP)
- sady opuštěné (ZSO)
- louky, pastviny, travnatá lada (ZL)

Krajina nelesní

- nelesní porosty dřevin zapojené se stromy (NZS)
- nelesní porosty dřevin zapojené s keři (NZK)
- nelesní porosty dřevin zapojené se stromy a keři (NZO)
- nelesní porosty dřevin nezapojené se stromy (NNS)
- nelesní porosty dřevin nezapojené s keři (NNK)
- nelesní porosty dřevin nezapojené se stromy a keři (NNO)
- doprovodná vegetace (ND)
- mokřadní porosty bez dřevin (NM)

Krajina lesní

- lesy (LRO)
- lesoparky (LRR)

Krajina zemědělská

- pole produkční (PLP)
- pole - úhor (PLU)

Zahrady, hřiště a nepevněné plochy

- zahrady, hřiště a nepevněné plochy v rezidenční výstavbě (ZHB)
- zahrady, hřiště a nepevněné plochy areálů vybavenosti a produkce (ZHV)

Produkce, těžba, odpady

Produkce nerušící

- nerušící výroba, dílny, drobné sklady (PND)
- podnikatelské parky (PNP)

Produkce rušící

- průmyslová výroba, rušící nevýrobní provozy (PRR)
- zemědělská výroba (PRZ)
- skladování a distribuce (PRS)

Zdroje a odpady

- těžba surovin (PT)
- nakládání s odpady - skládky (PO)
- nakládání s odpady - sběrný, sběrné dvory (TOL)
- nakládání s odpady - spalovny (TOS)

Dopravní infrastruktura

Veřejná doprava

- plochy a zařízení veřejné dopravy (DHO)

- tramvajové vozovny (DHT)
- autobusová nádraží (DHA)
- depa metra (DHM)
- garáže autobusů (DHG)

Garáže a parkoviště

- garáže (DPG)
- vybraná parkoviště (DPV)
- parkoviště P+R (DPR)

Servisní a provozní dopravní plochy a zařízení

- servisní a provozní dopravní plochy a zařízení (DOS)
- čerpací stanice pohonných hmot (DOB)

Silniční doprava

- dálnice, Pražský okruh (DK)

Vodní doprava

- vodní doprava (DV)

Železniční doprava

- plochy s objekty železnice (DZO)
- plochy železnice (DZP)
- železniční vlečky (DZV)
- nákladní terminály ve vazbě na železniční dopravu (DZT)

Letecká doprava

- plochy Letiště Václava Havla Praha (DLP)
- plochy s objekty Letiště Václava Havla Praha (DLO)
- plochy vojenských letišť (DAP)
- plochy s objekty vojenských letišť (DAO)
- plochy ostatních letišť (DSP)
- plochy s objekty ostatních letišť (DSO)

Veřejná prostranství - komunikace

- významné ulice, silnice (VN)
- cesty (VC)
- pěšiny (VPP)
- pěší prostranství (VPN)
- plochy manipulační a obslužné (VPM)

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

- zásobování vodou (TVV)
- odkanalizování (TVK)
- čistiřna odpadních vod (TVC)
- dešťová usazovací nádrž (TVD)

Energetika

- zásobování teplem (TET)
- zásobování elektrickou energií (TEE)
- zásobování plynem (TEP)

Zařízení pro přenos informací

- přenos informací (TI)

Polyfunkční technická infrastruktura (TQ)

- polyfunkční technická infrastruktura (TQ)

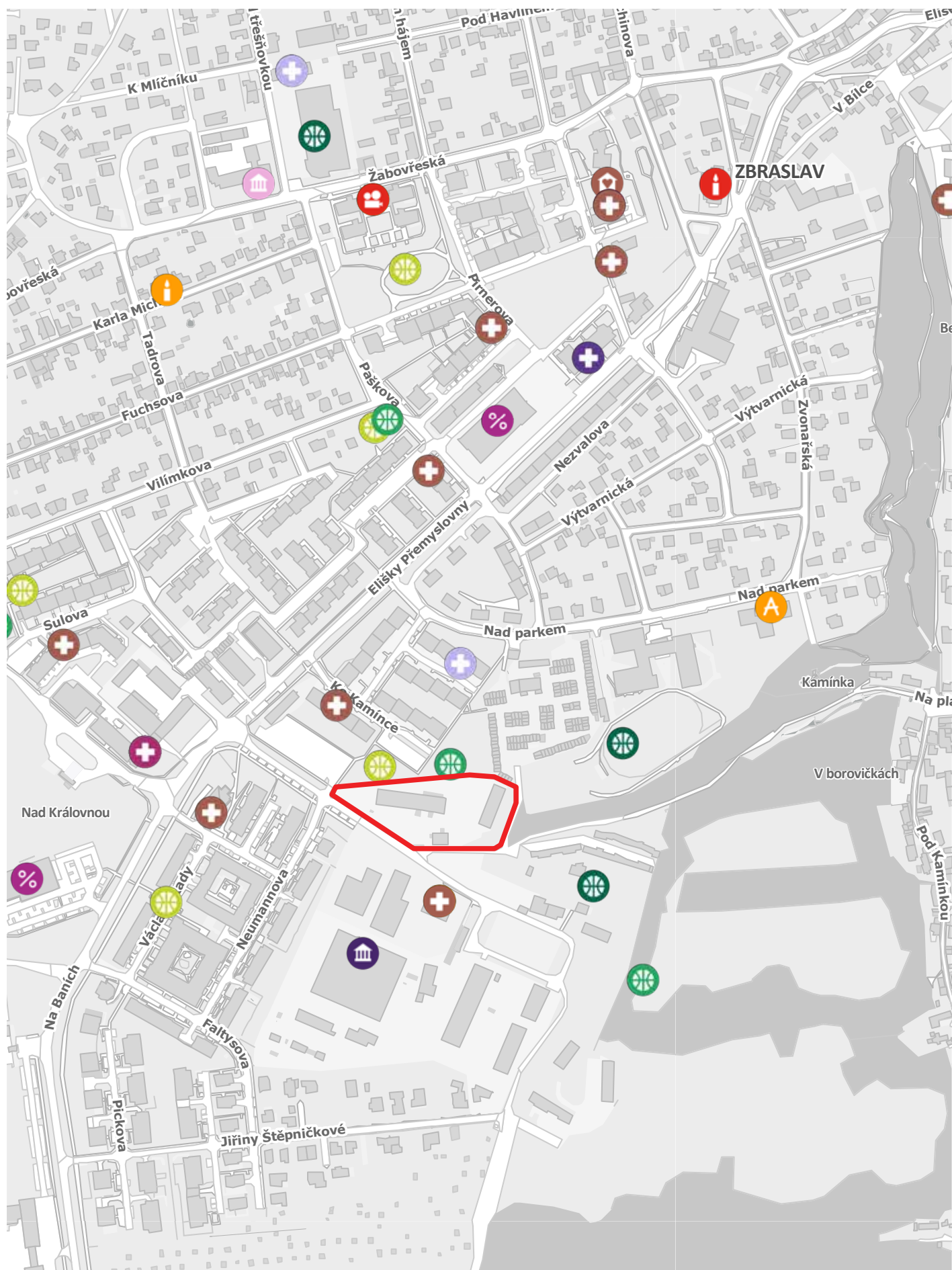
Vodní toky a plochy

- vodní toky a plochy (HY)

Plochy bez využití

- staveniště (XS)
- devastovaná území bez staveb, deponie (XD)
- plochy bez využití a proluky (XP)
- nevyužívané plochy s objekty, nevyužívané objekty (XO)
- nevyužívané plochy s nálety dřevin (XZ)
- nezjištěno (IX)

MĚSTO - VEŘEJNÁ VYBAVENOST





<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025



0 125 250 m

Zdravotní služby




Nemocnice, lůžková zařízení

-  nemocnice
-  další lůžková zařízení



Polikliniky, střediska

-  poliklinika
-  středisko

Ordinace lékařů

-  praktický lékař pro dospělé
-  praktický lékař pro děti a dorost
-  gynekolog, stomatolog, lékař specialista

Další zdravotní služby

-  zdravotně-sociální služby
-  ostatní zdravotní služby

Sportovní areály

Sportovní areály



Veřejná a dětská hřiště

Veřejná hřiště



Dětská hřiště



Hřbitovy



Hřbitovy



Sakrální objekty

Sakrální objekty

-  kaple
-  kostel
-  synagoga
-  modlitebna, sborový dům
-  fara, farní centrum
-  klášter
-  meditační centrum
-  komunitní centrum

-  zařízení bez náboženské funkce
-  nezařazené sakrální objekty

Kultura











Knihovny



Kulturně-komunitní centra



Ostatní kulturní zařízení

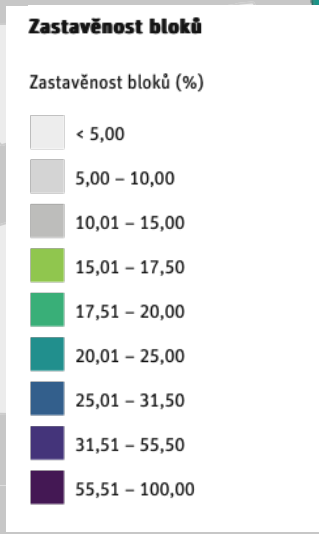
-  divadlo
-  kino
-  hudební klub
-  koncertní sál
-  multifunkční aréna
-  multifunkční sál
-  muzeum, galerie
-  výstavní síň
-  zahraniční kulturní zastoupení
-  třetí místa

MĚSTO - ROZVOJOVÉ PLOCHY A ZASTAV

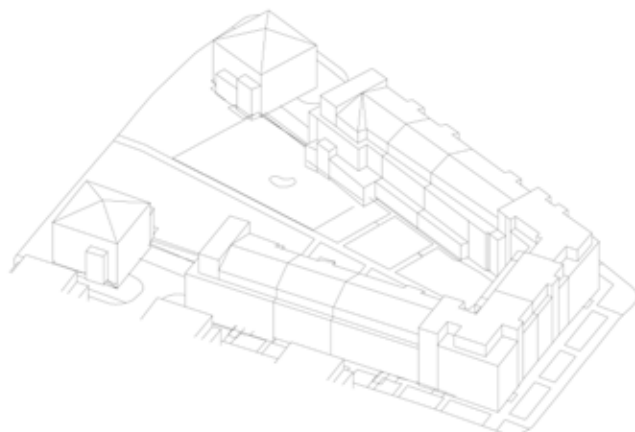
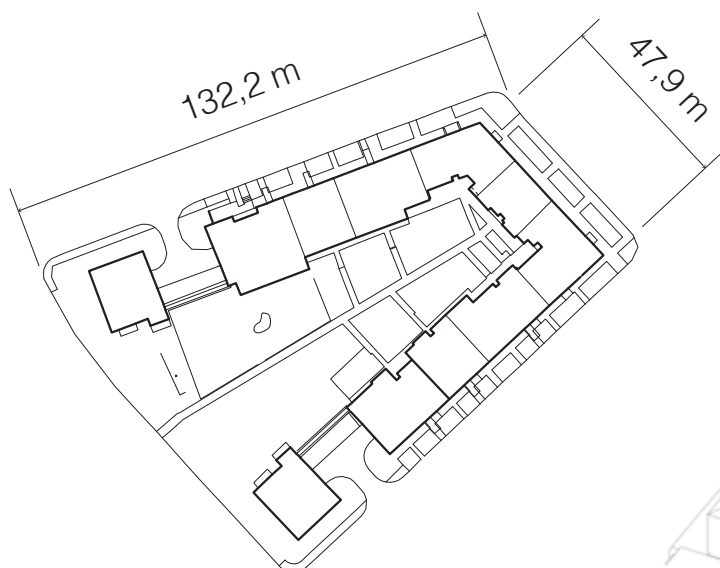


<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025

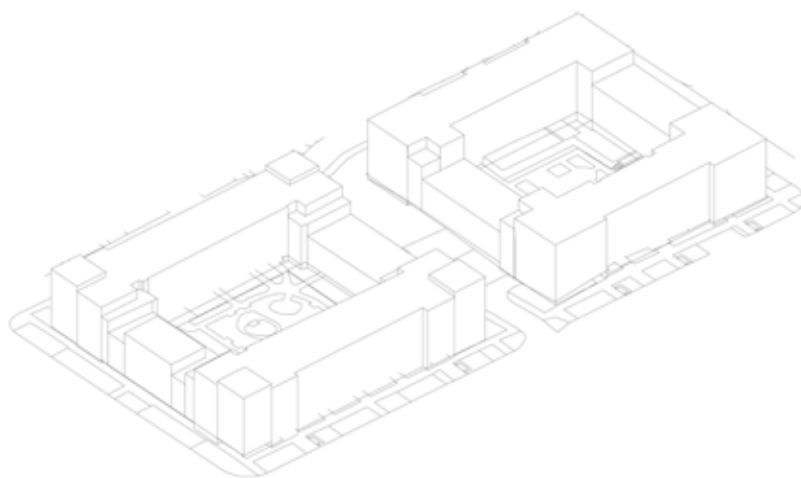
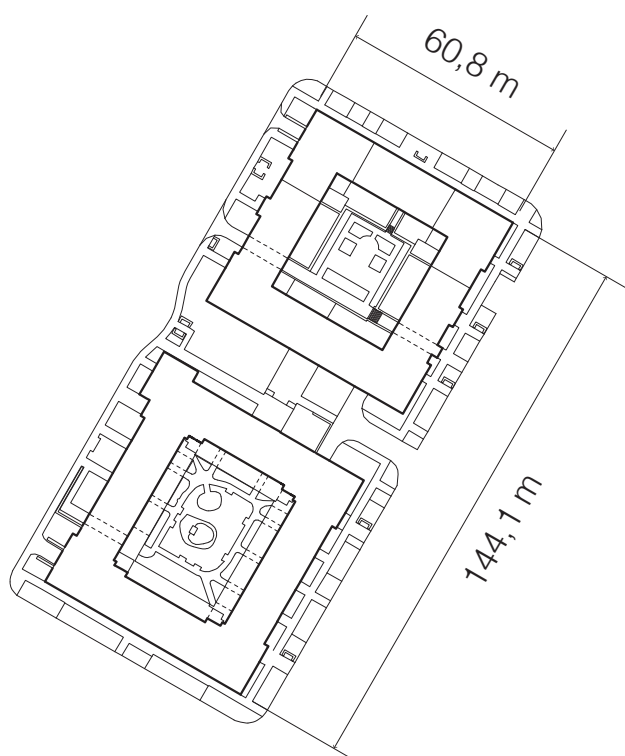
0 125 250 m



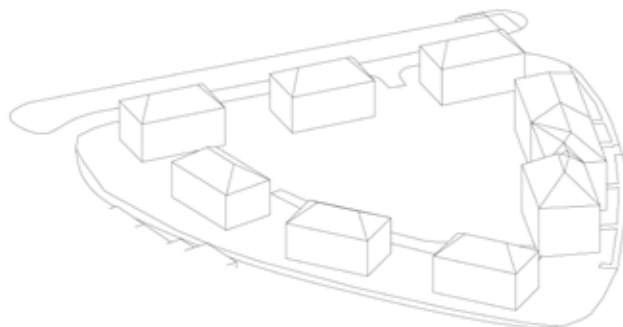
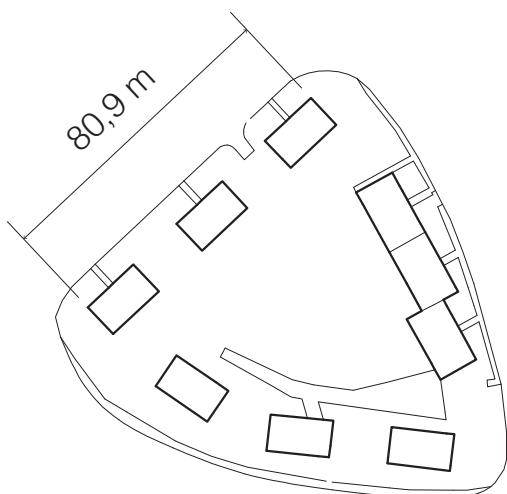
A horizontal number line with tick marks at 0, 125, and 250 m.



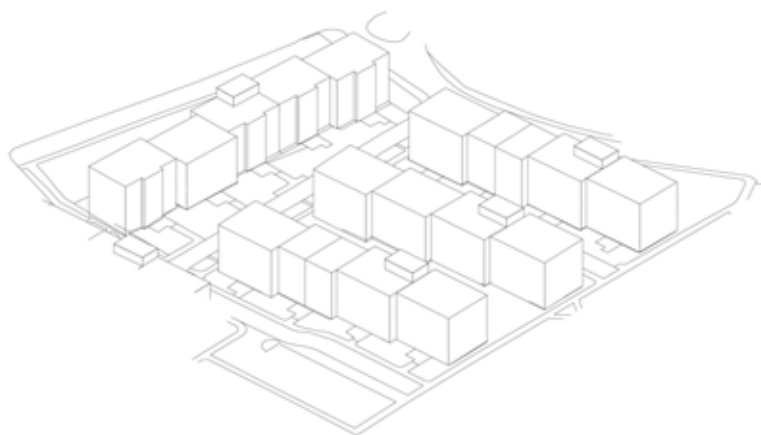
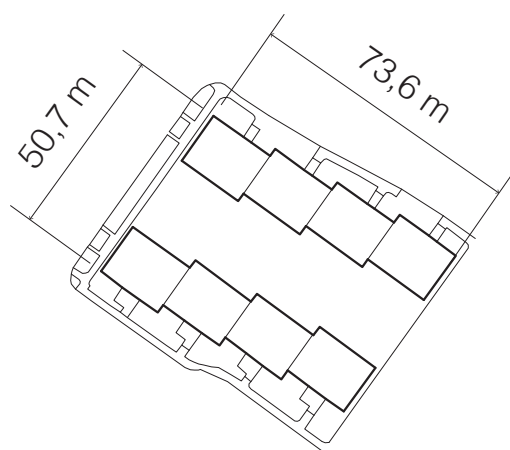
Bloková zástavba z 90. let 20. století v Pirnerově ulici



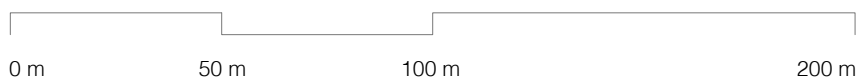
Bloková zástavba z přelomu 20. a 21. století v ulici Václava Rady

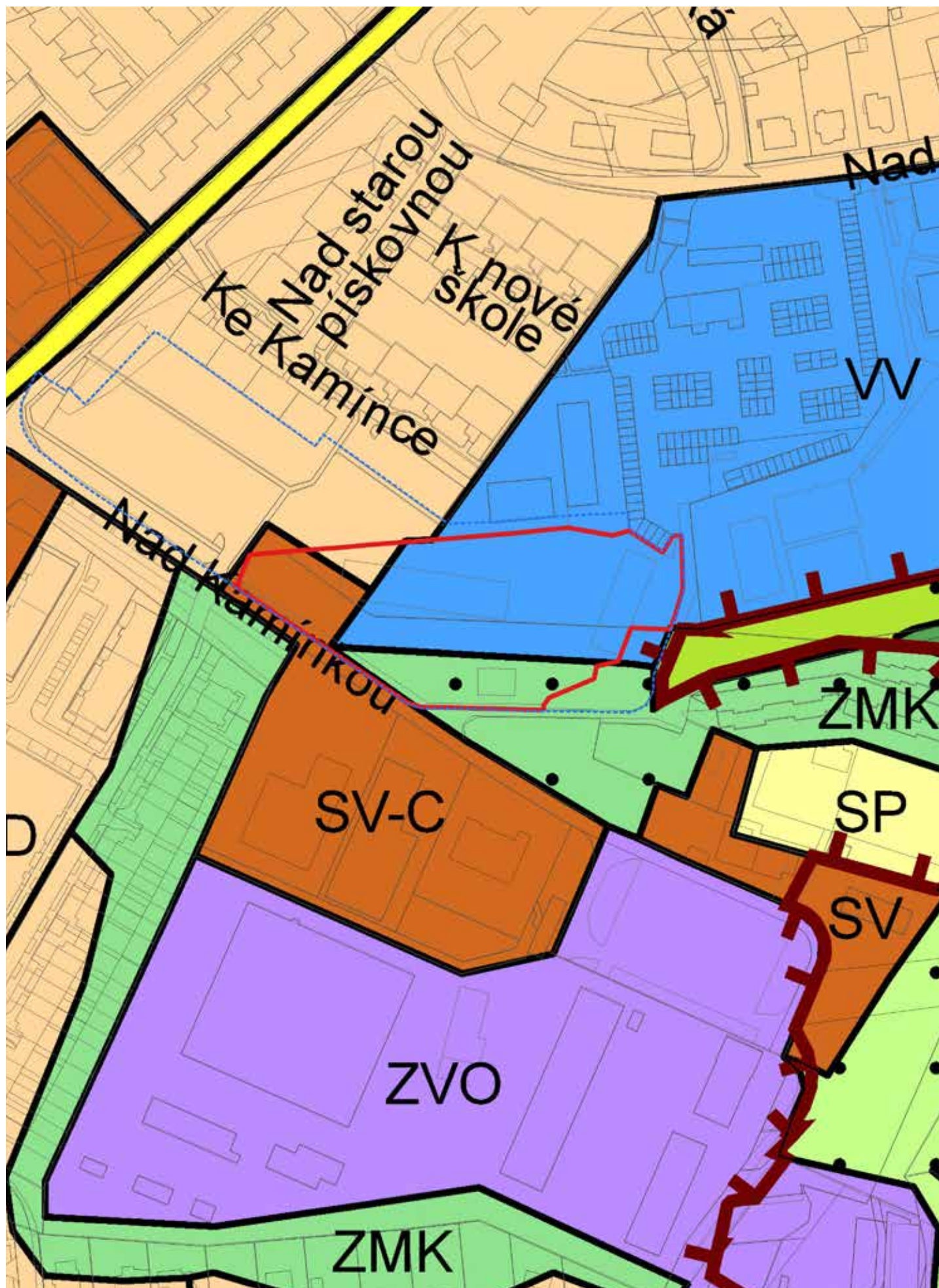


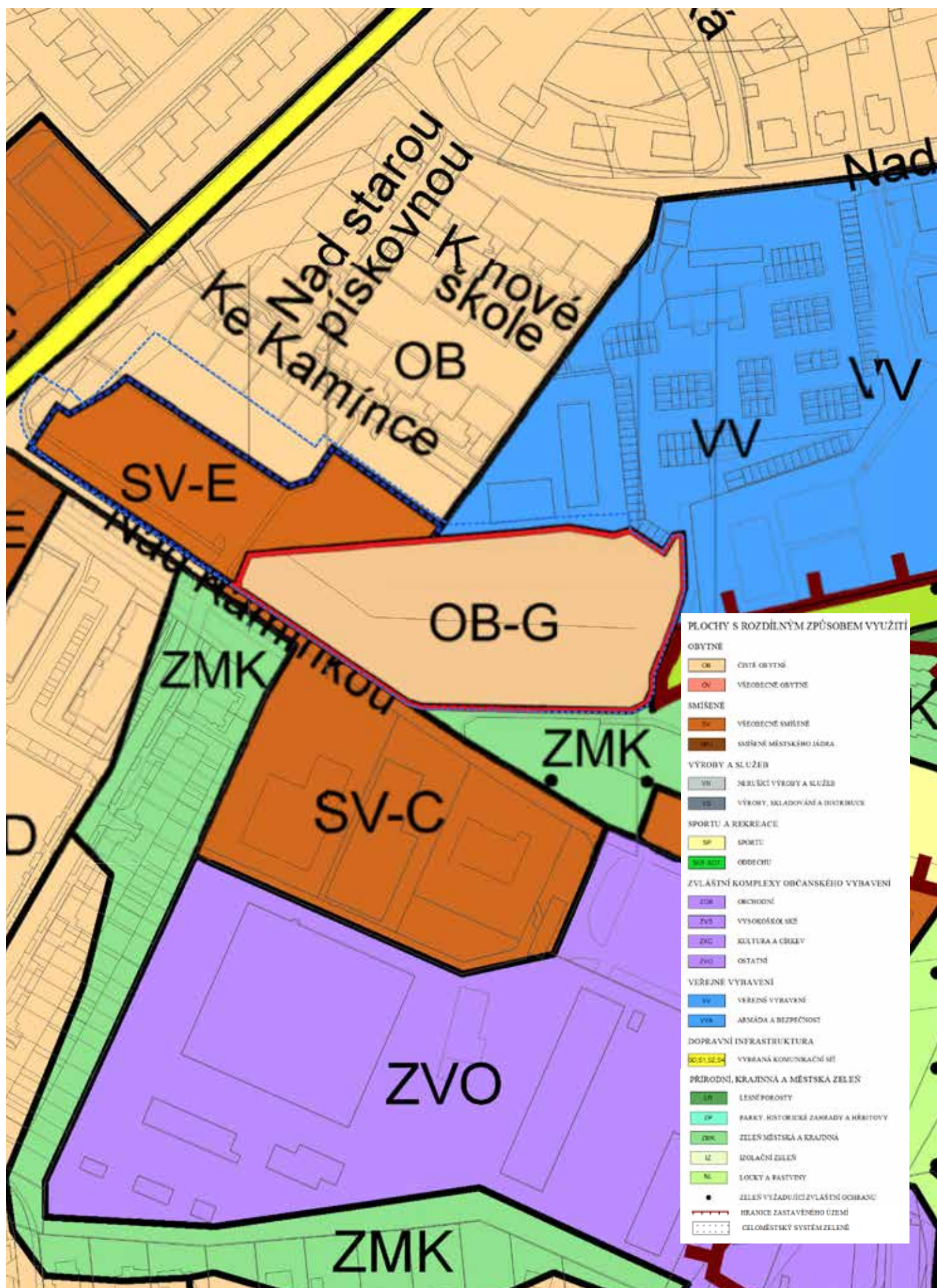
Otevřená bloková zástavba 50. let v ulici Nad Parkem



Modernistická zástavba sídliště Nad Kamínkou - 70. léta 20.

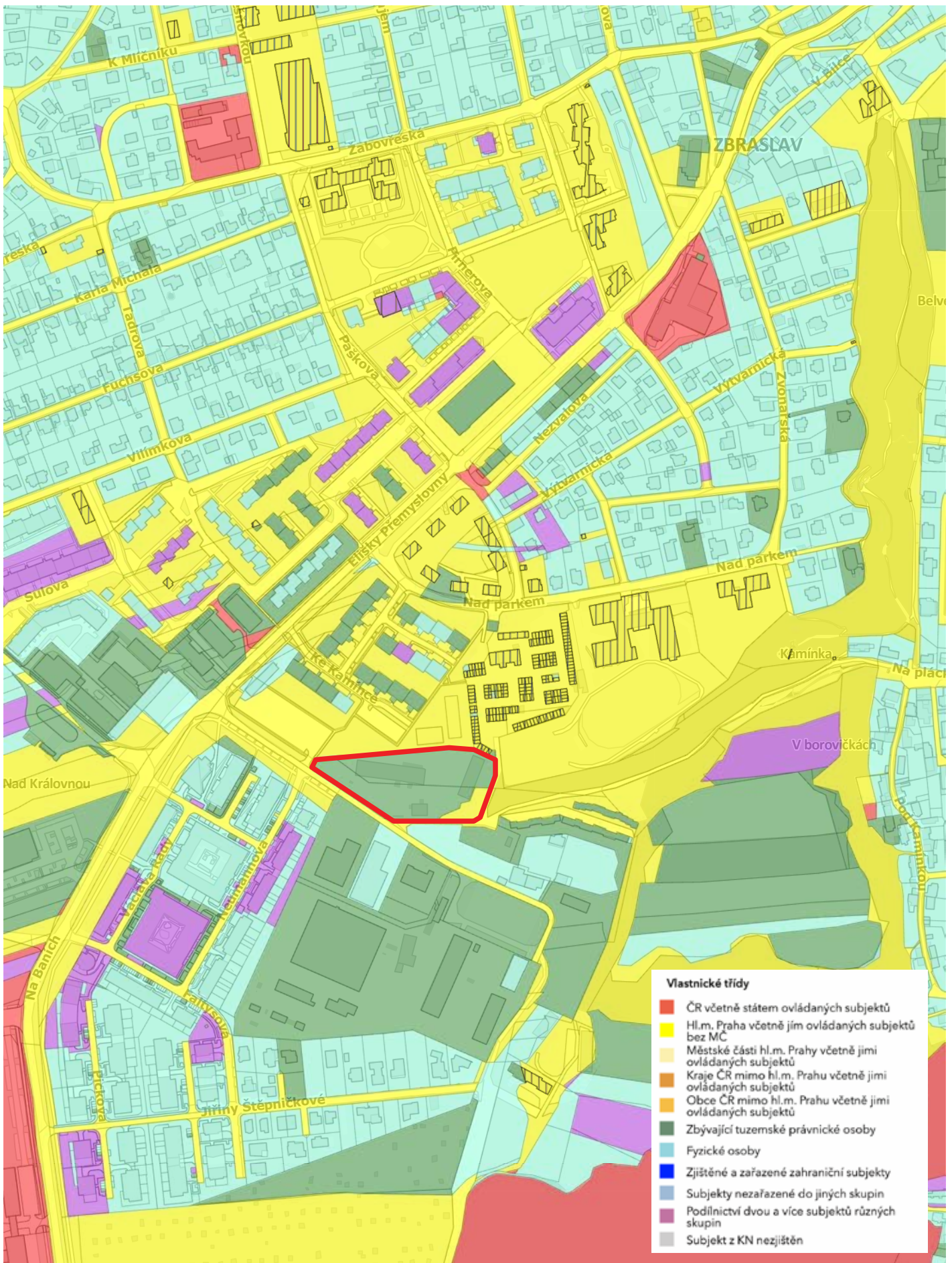


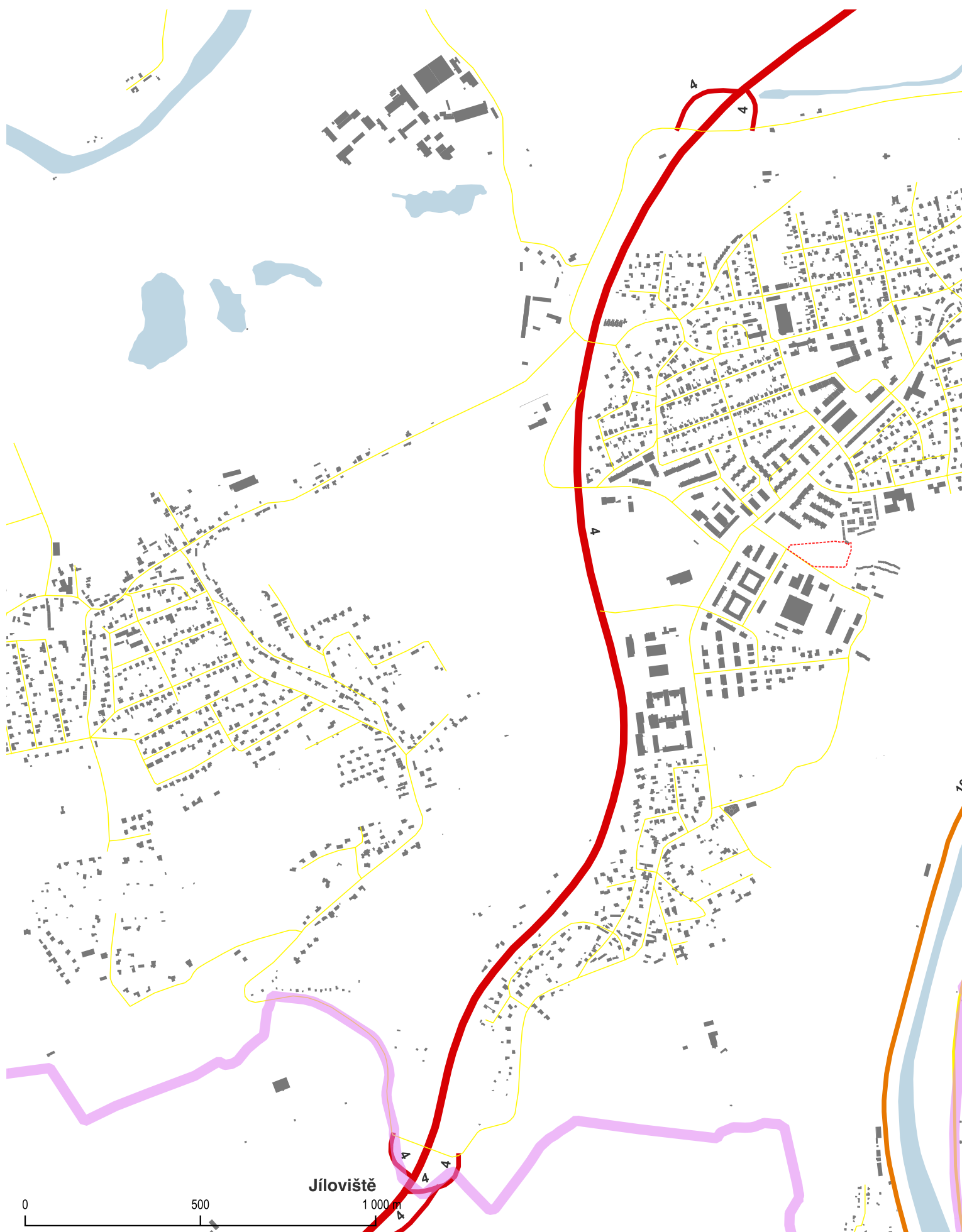


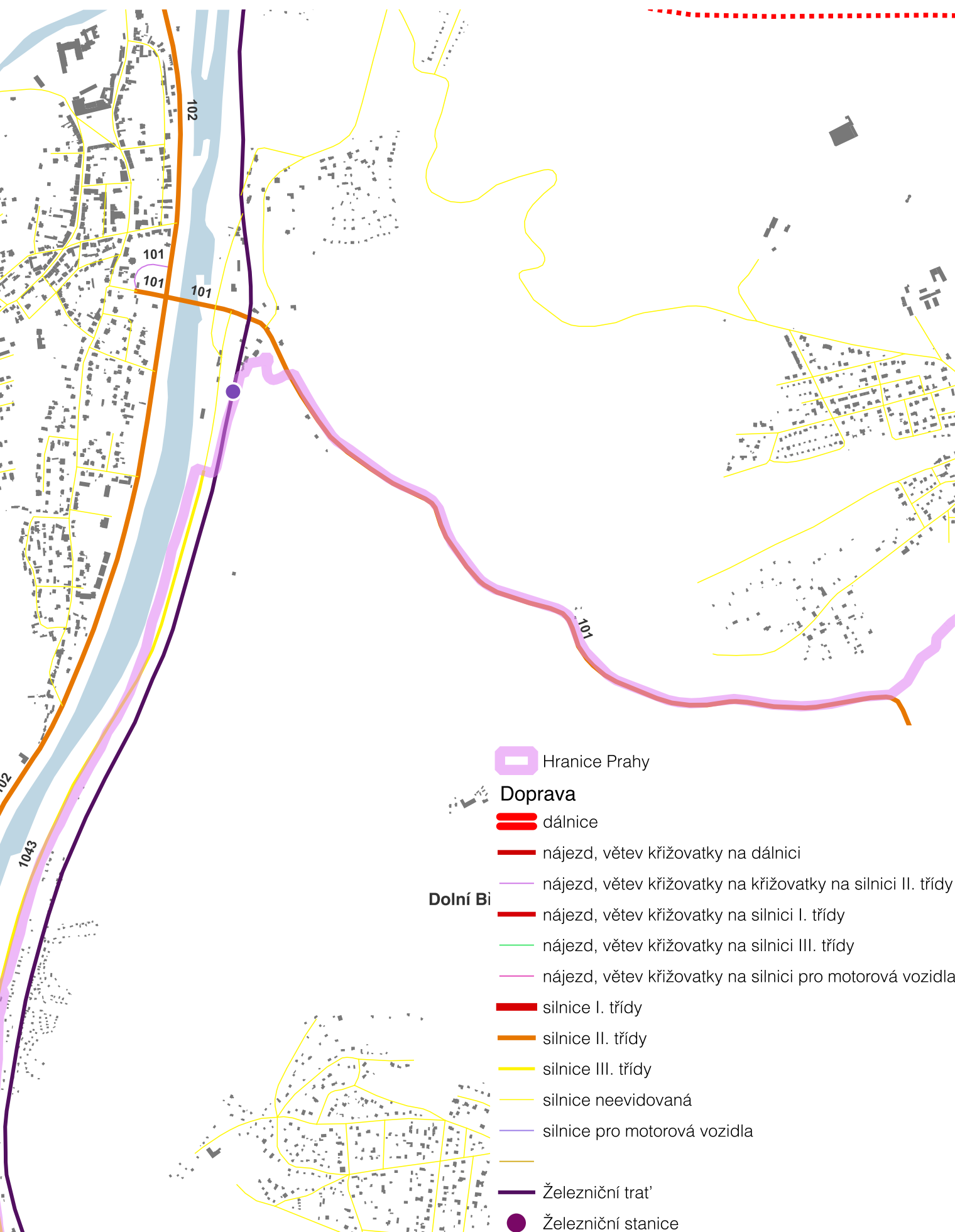




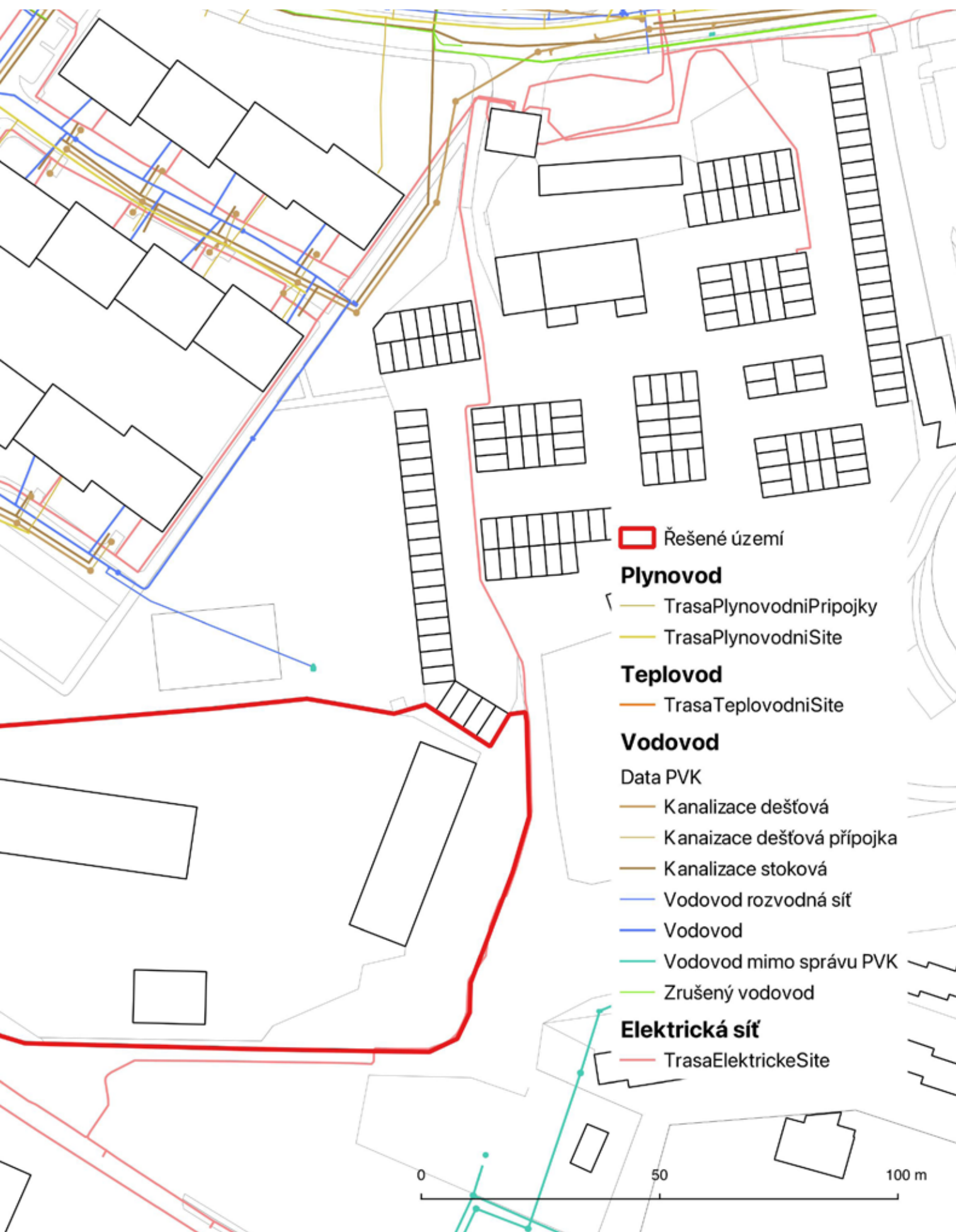
VLASTNICTVÍ POZEMKŮ













CTH architekti

Cloudy Tree House s.r.o.

duben 2025