



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

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

ÚVOD

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.

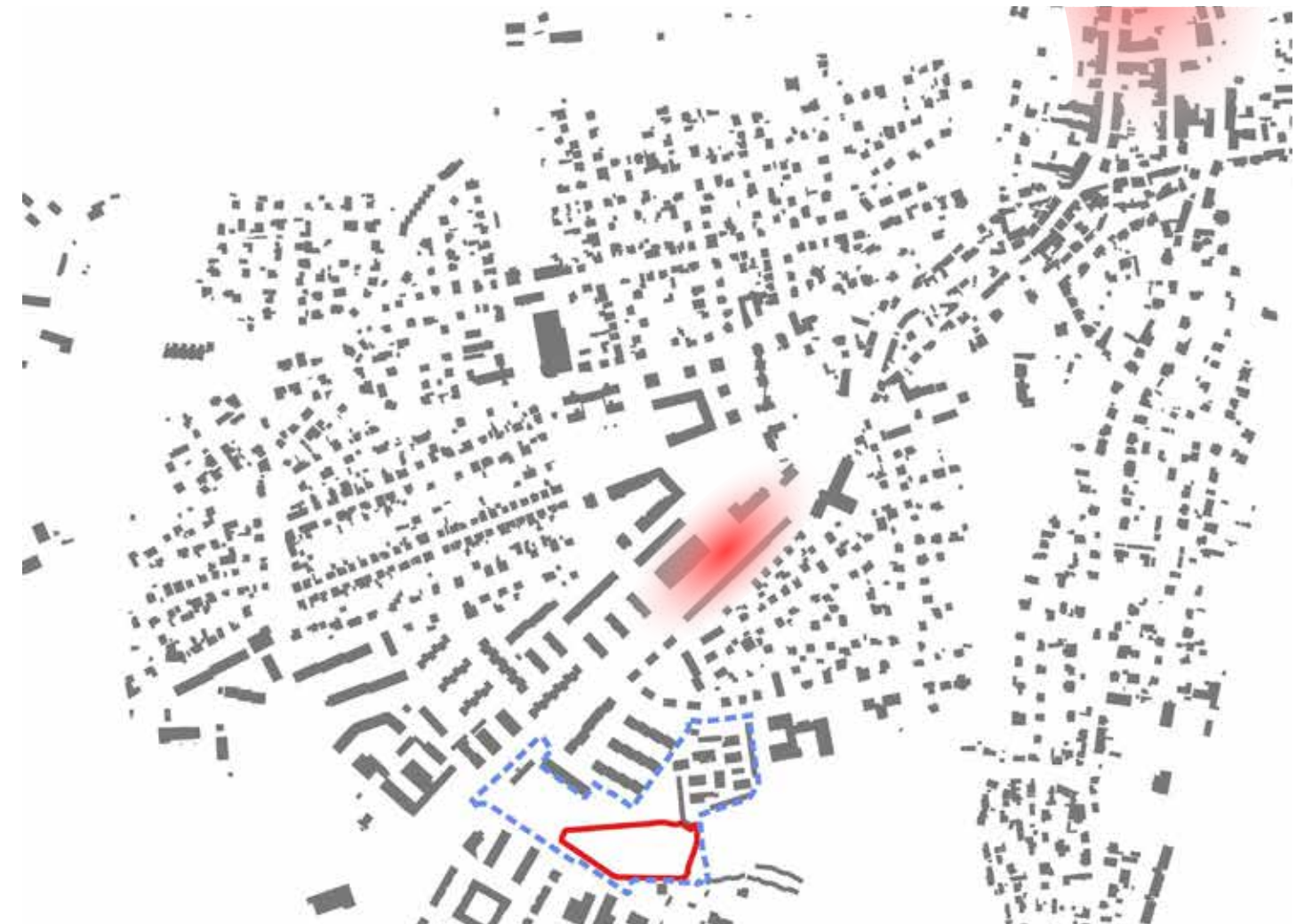
Metoda zpracování kombinuje vlastní mapové zobrazení s předpřípravenými mapami ÚAP. V dokumentu jsou shromážděny relevantní výřezy z map atlasu ÚAP 2024, dostupné na <https://uap.iprpraha.cz>. Shrnující analytické výkresy v relevantním měřítku jsou zpracované na základě veřejně dostupných prostorových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

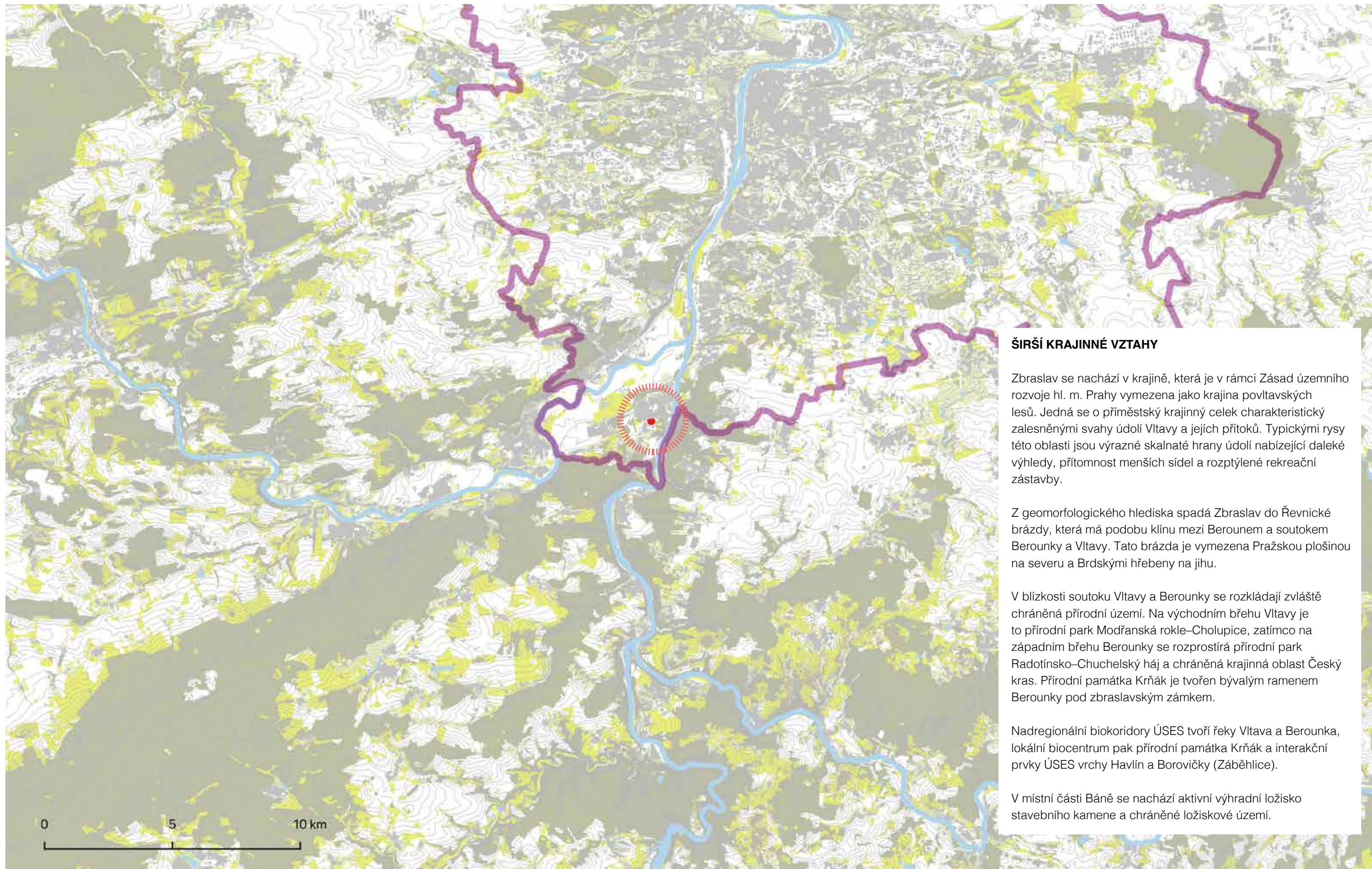
Městská část Praha-Zbraslav je charakterizována svébytností, která ji odlišuje od jádrových částí pražské aglomerace. Území je samostatným sídlem, které bylo připojeno k Praze v roce 1974 a dodnes si ponechává charakteristiky samostatného města.

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 zaplňováním 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 KRAJINNÉ VZTAHY

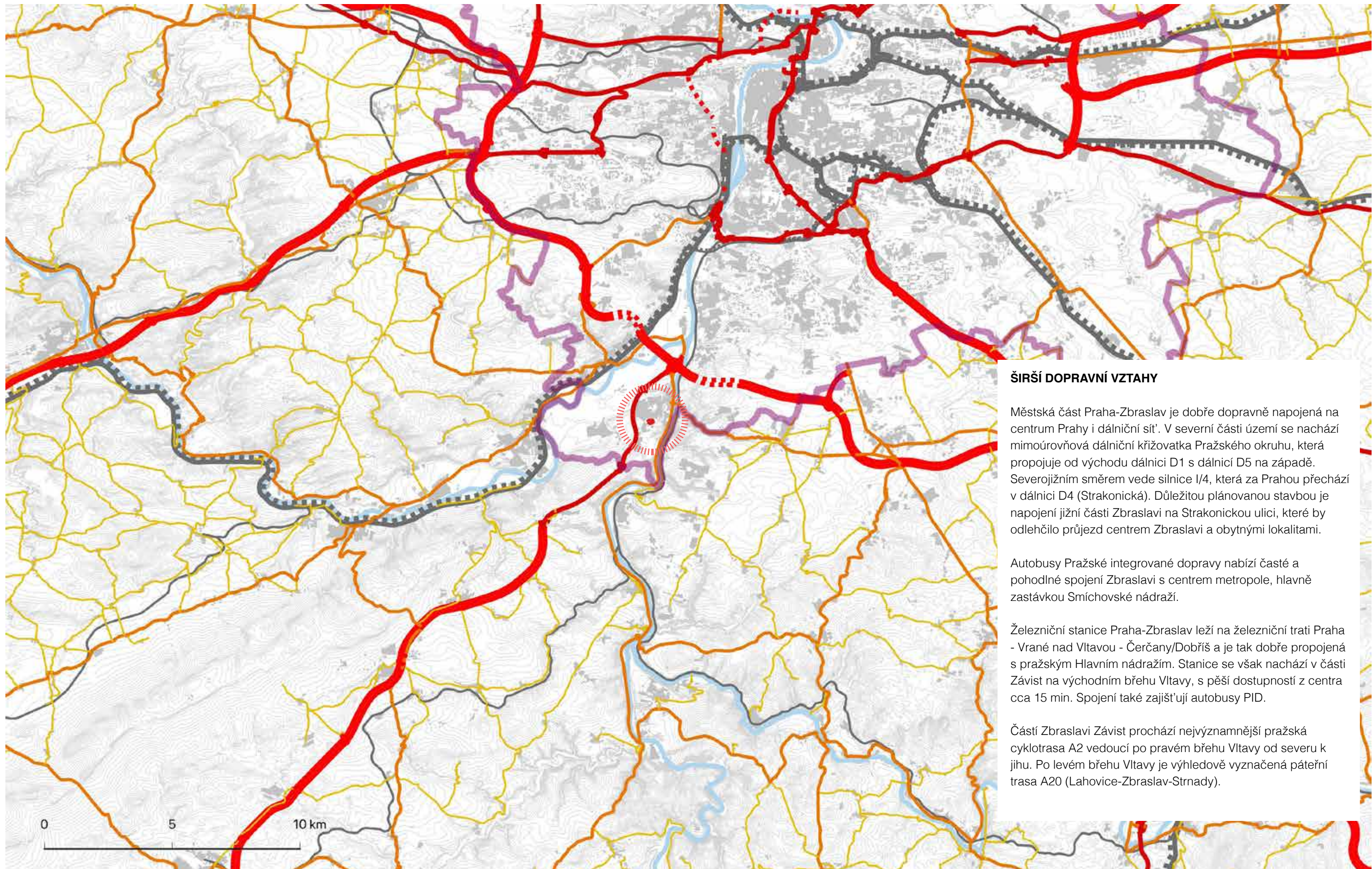
Zbraslav se nachází v krajině, která je v rámci Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy vymezena jako krajina povltavských lesů. Jedná se o příměstský krajinný celek charakteristický zalesněnými svahy údolí Vltavy a jejích přítoků. Typickými rysy této oblasti jsou výrazné skalnaté hrany údolí nabízející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

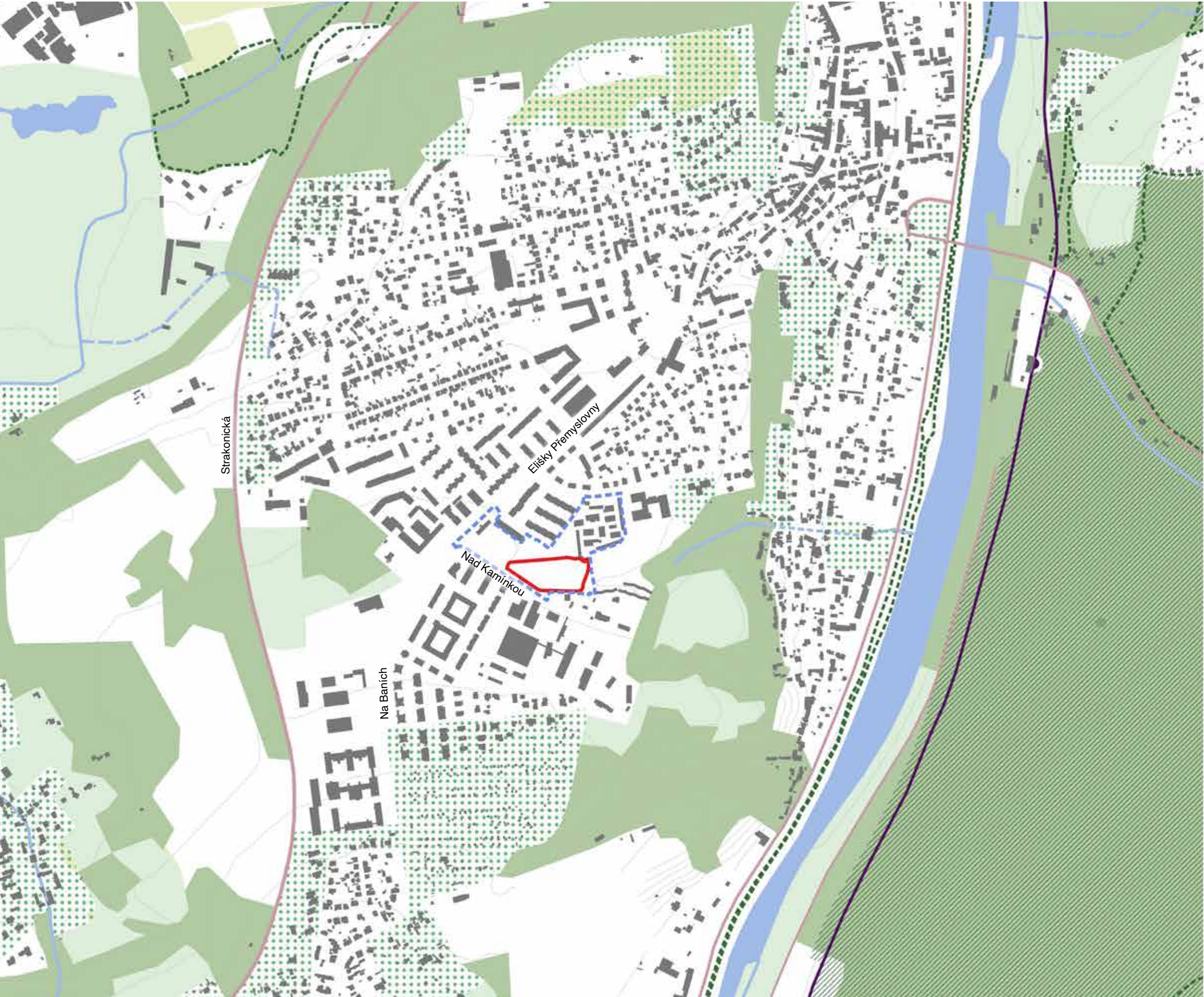
Z geomorfologického hlediska spadá Zbraslav do Řevnické brázdy, která má podobu klínu mezi Berounem a soutokem Berounky a Vltavy. Tato brázda je vymezena Pražskou plošinou na severu a Brdskými hřebeny na jihu.

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 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.

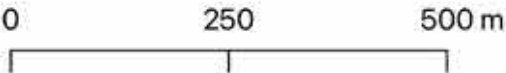
Bydlení je v lokalitě kombinováno s areály vybavenosti, jako například sídlo policie ČR a s areály výroby a skladování.

Doprava

- ZelezniciTrat
- ZelezniciStanice
- dálnice
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy

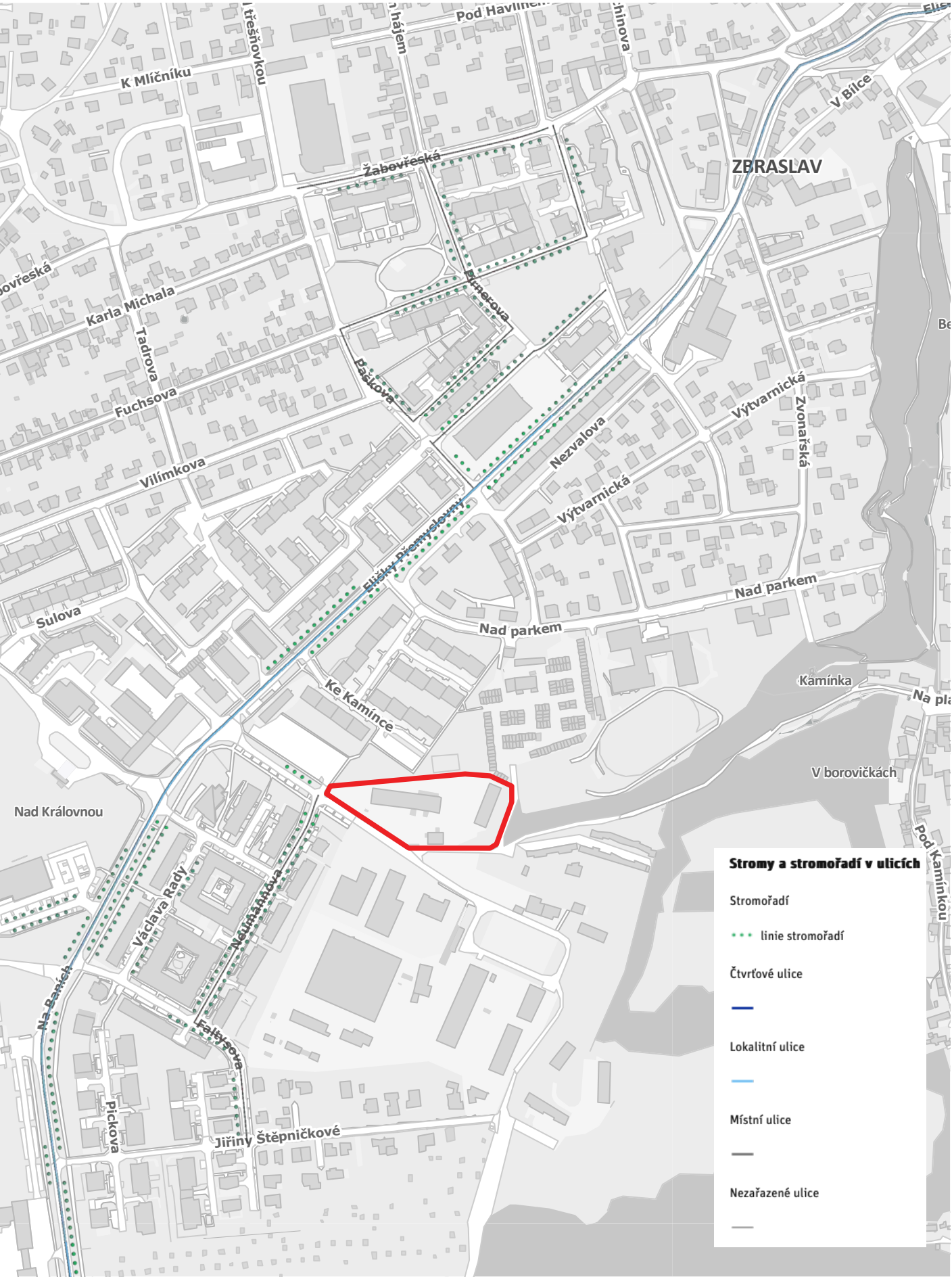
Krajina

- Les
- Díly půdních bloků
- Louka, pastvina
- Zahrada, sad, park, vnice, chmelnice
- vodni tok občasny povrchovy
- vodni tok staly podzemni nebo ponorny
- vodni tok staly povrchovy do 5 m širky

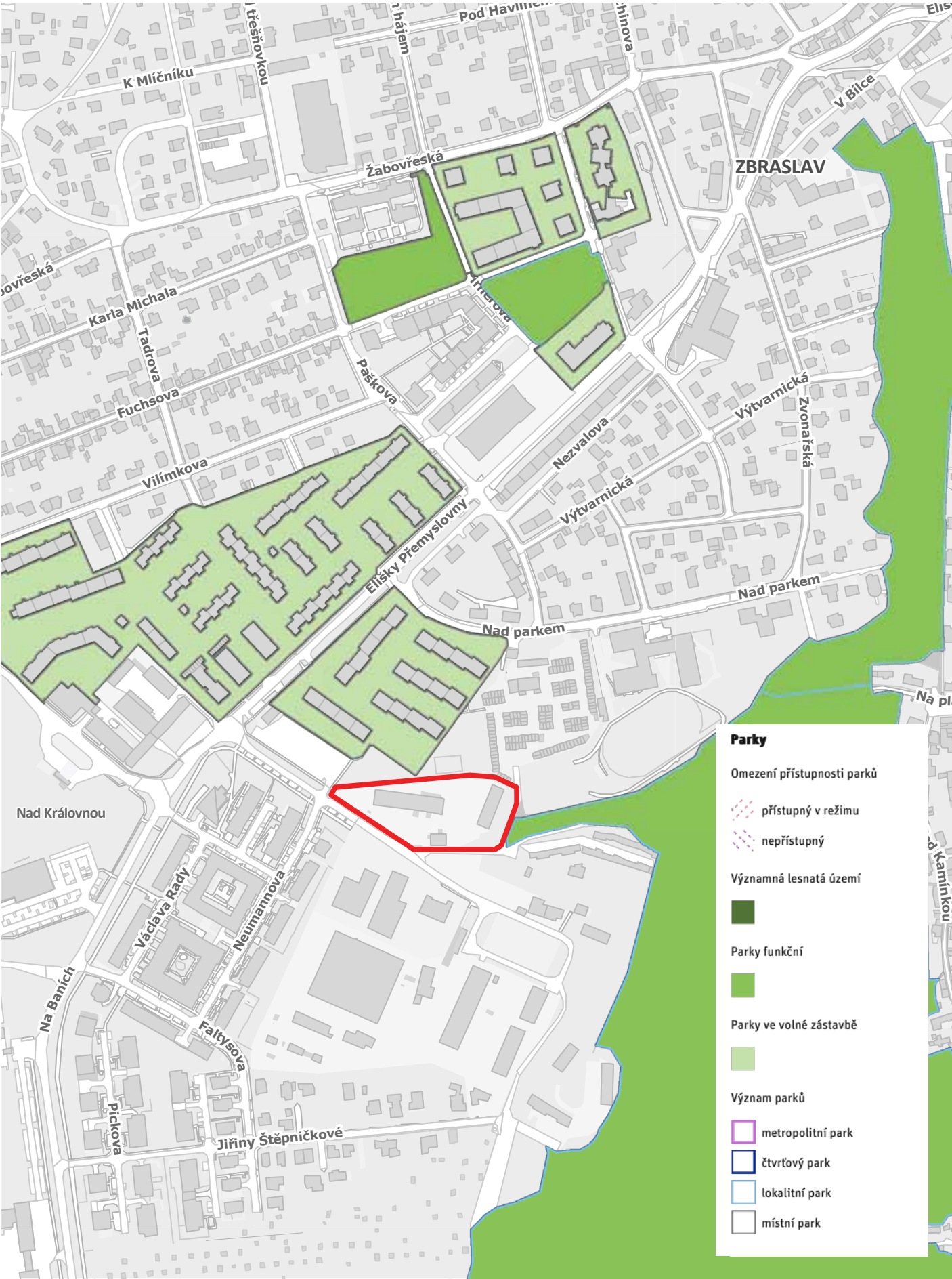




KRAJINA - STROMOŘADÍ A PARKY

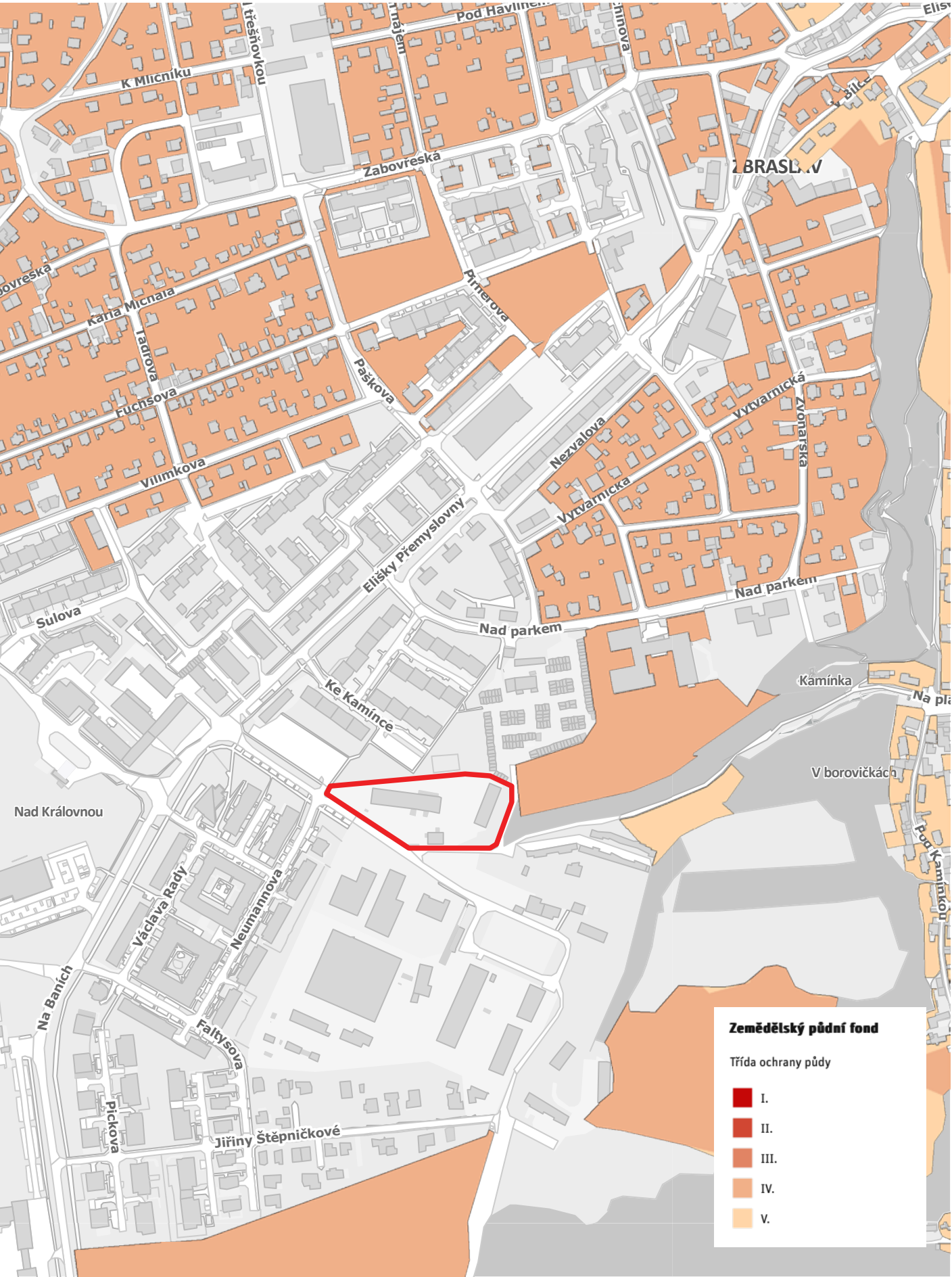


<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025



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

KRAJINA - ZPF A ODTOKOVÉ LINIE

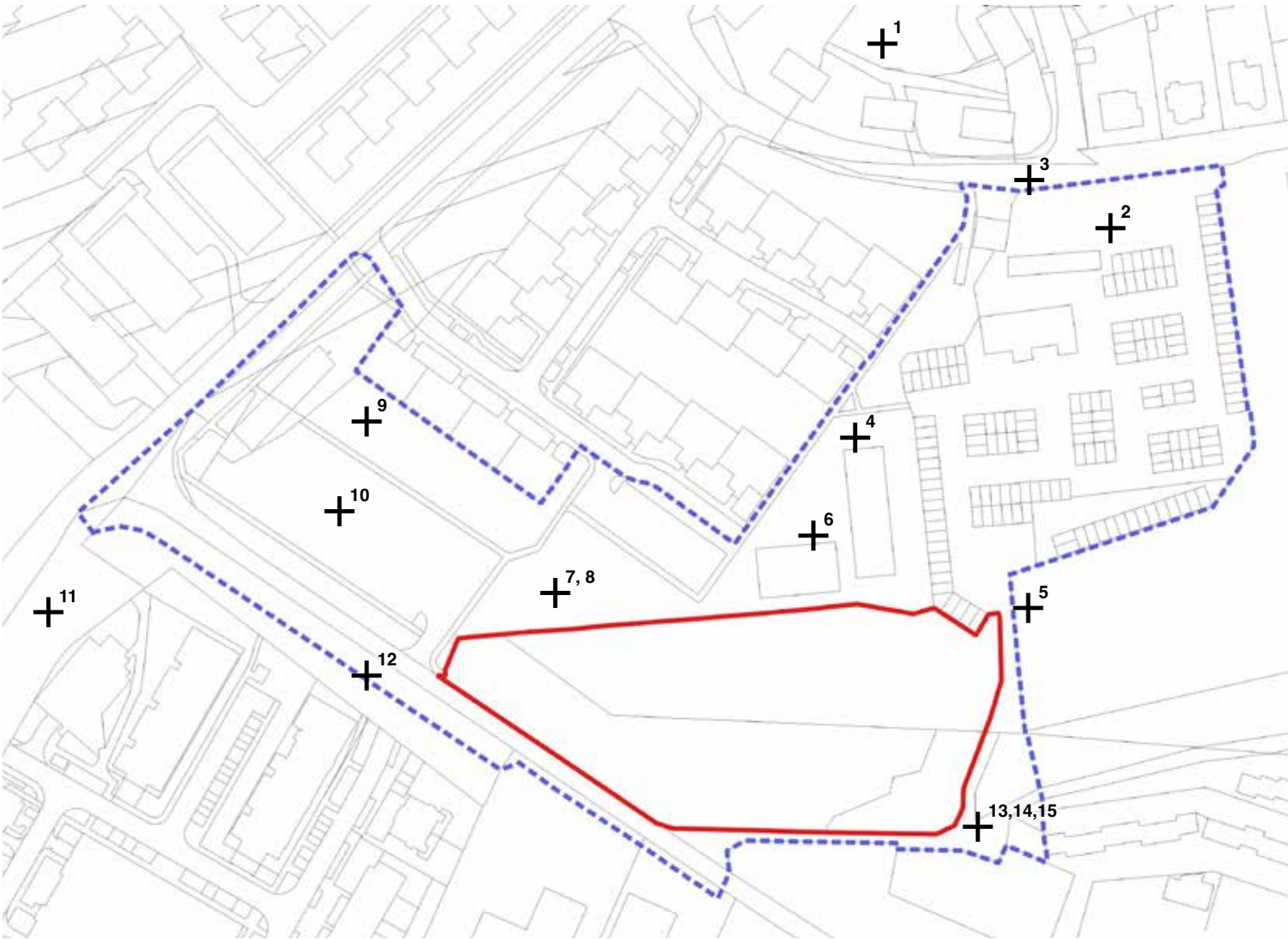


<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025

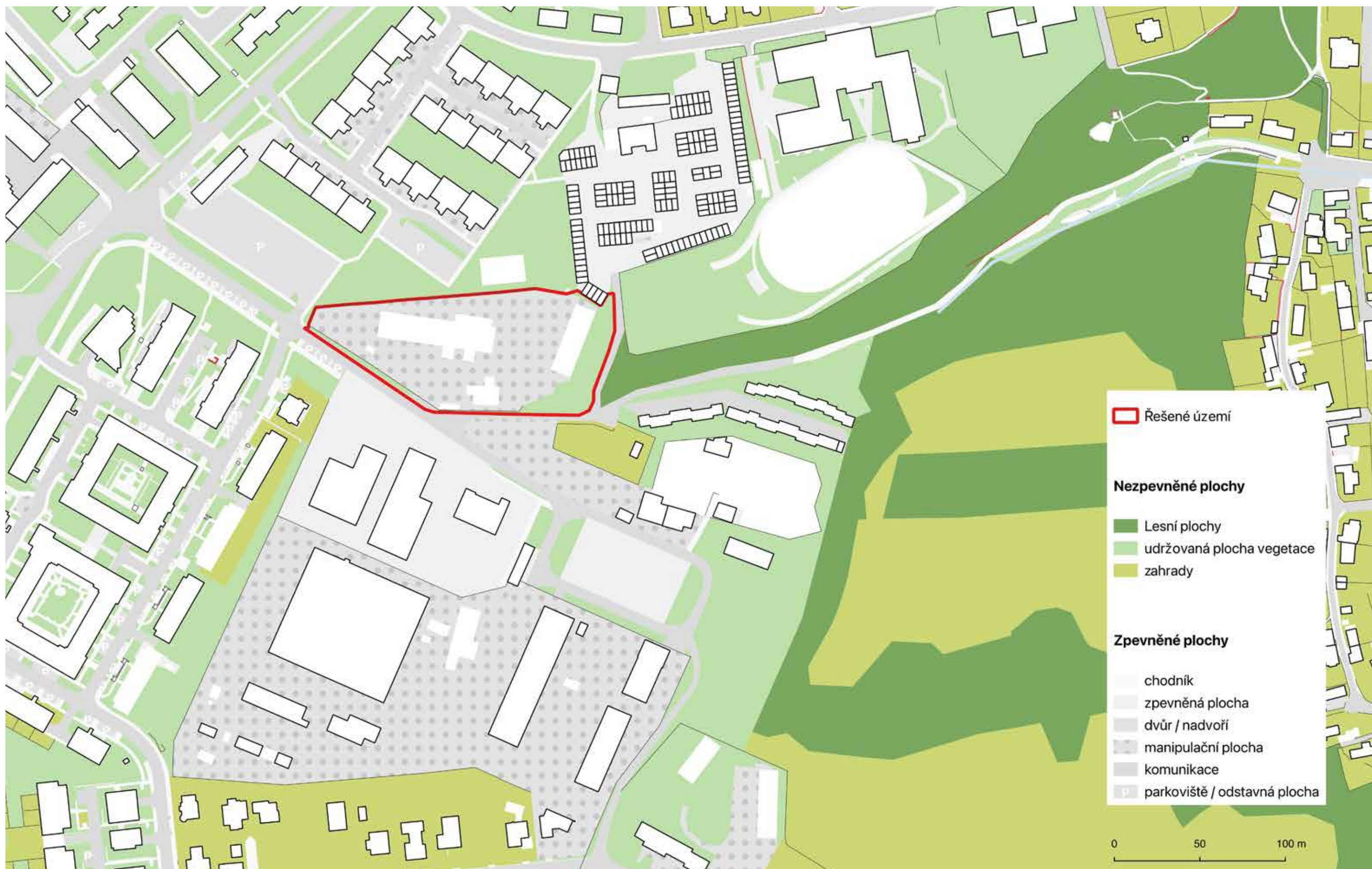
0 125 250 m



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

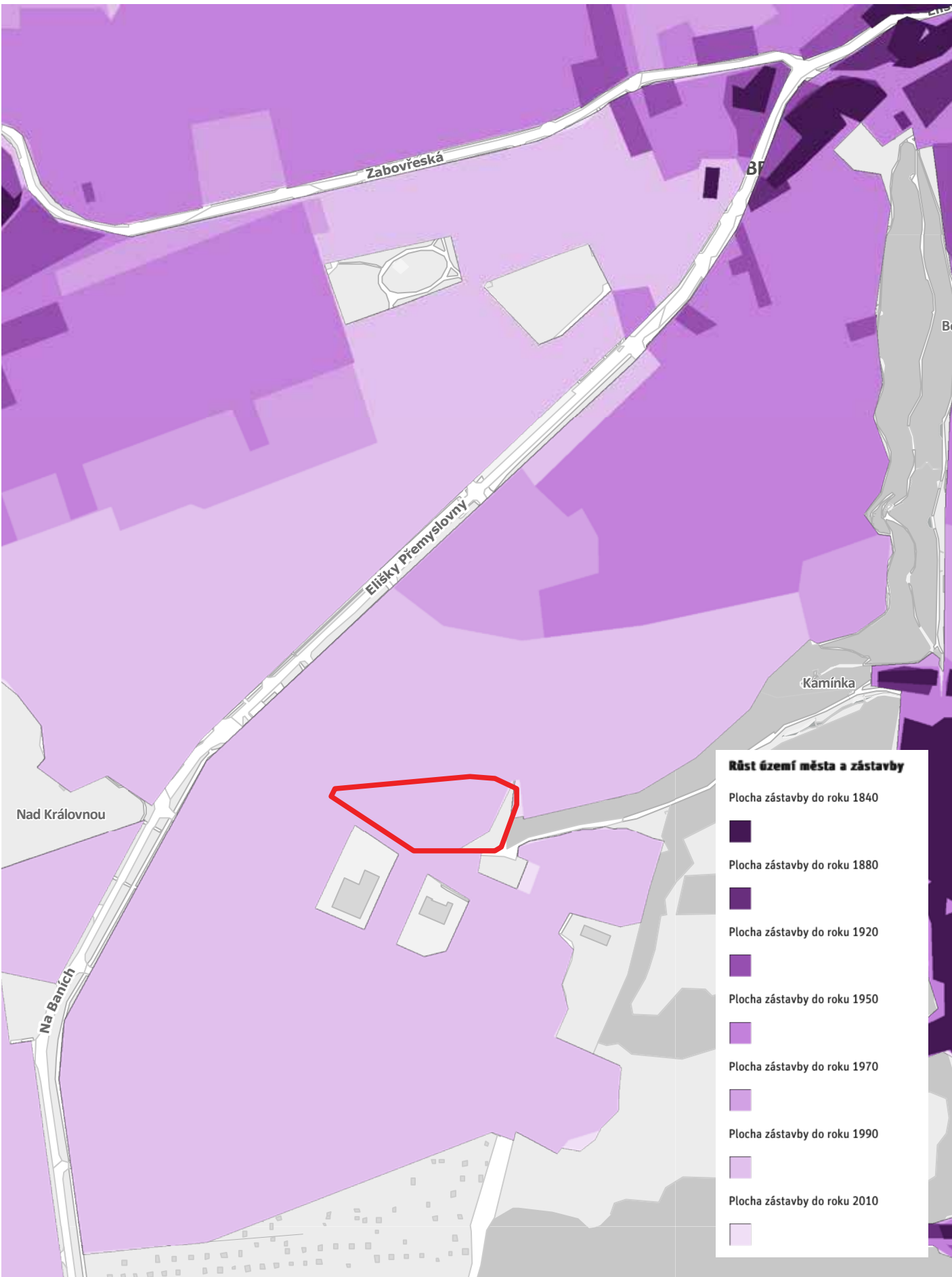








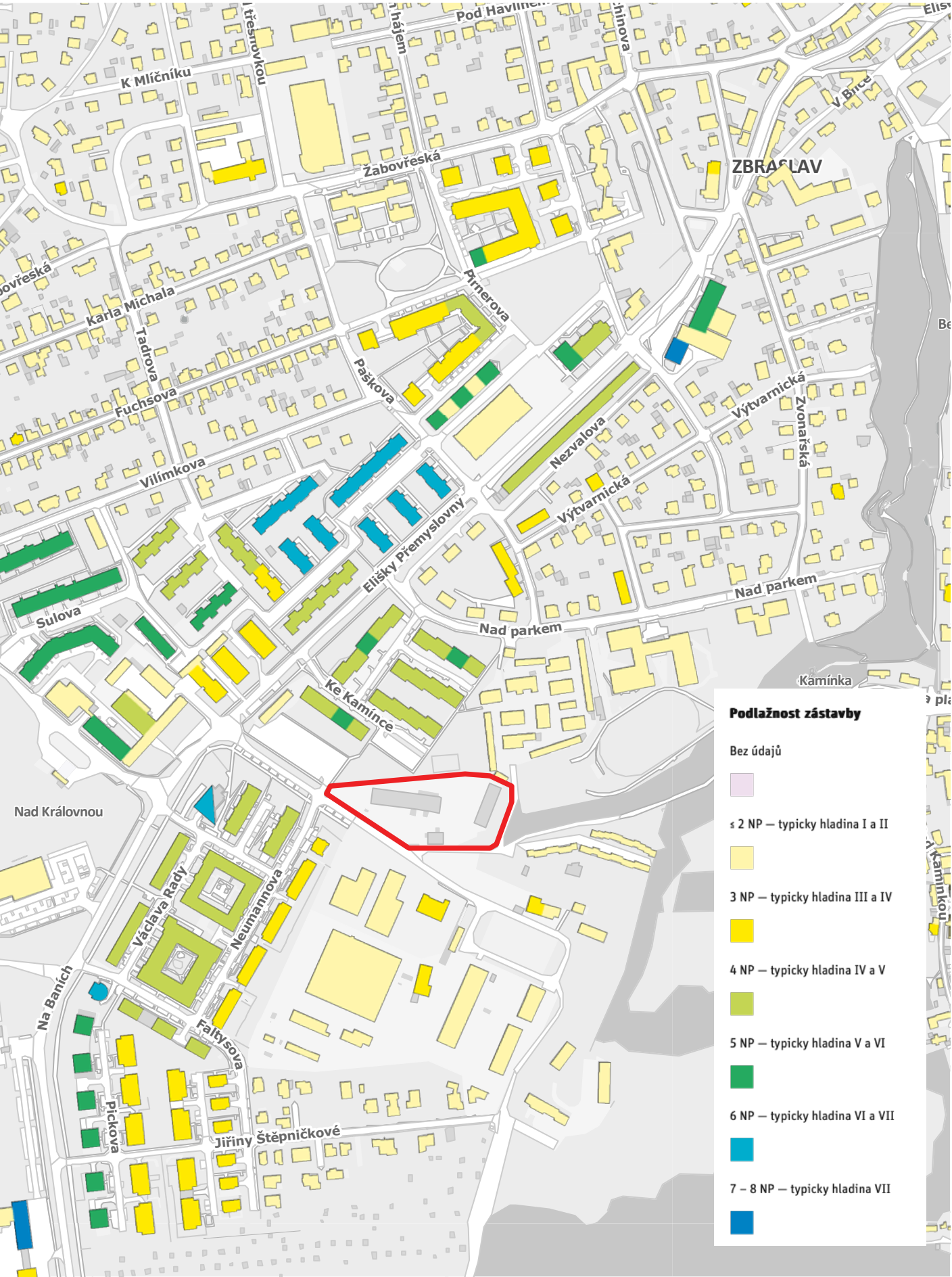
Ortofoto 50. léta 20. století (zdroj: archivní mapy ČUZK)



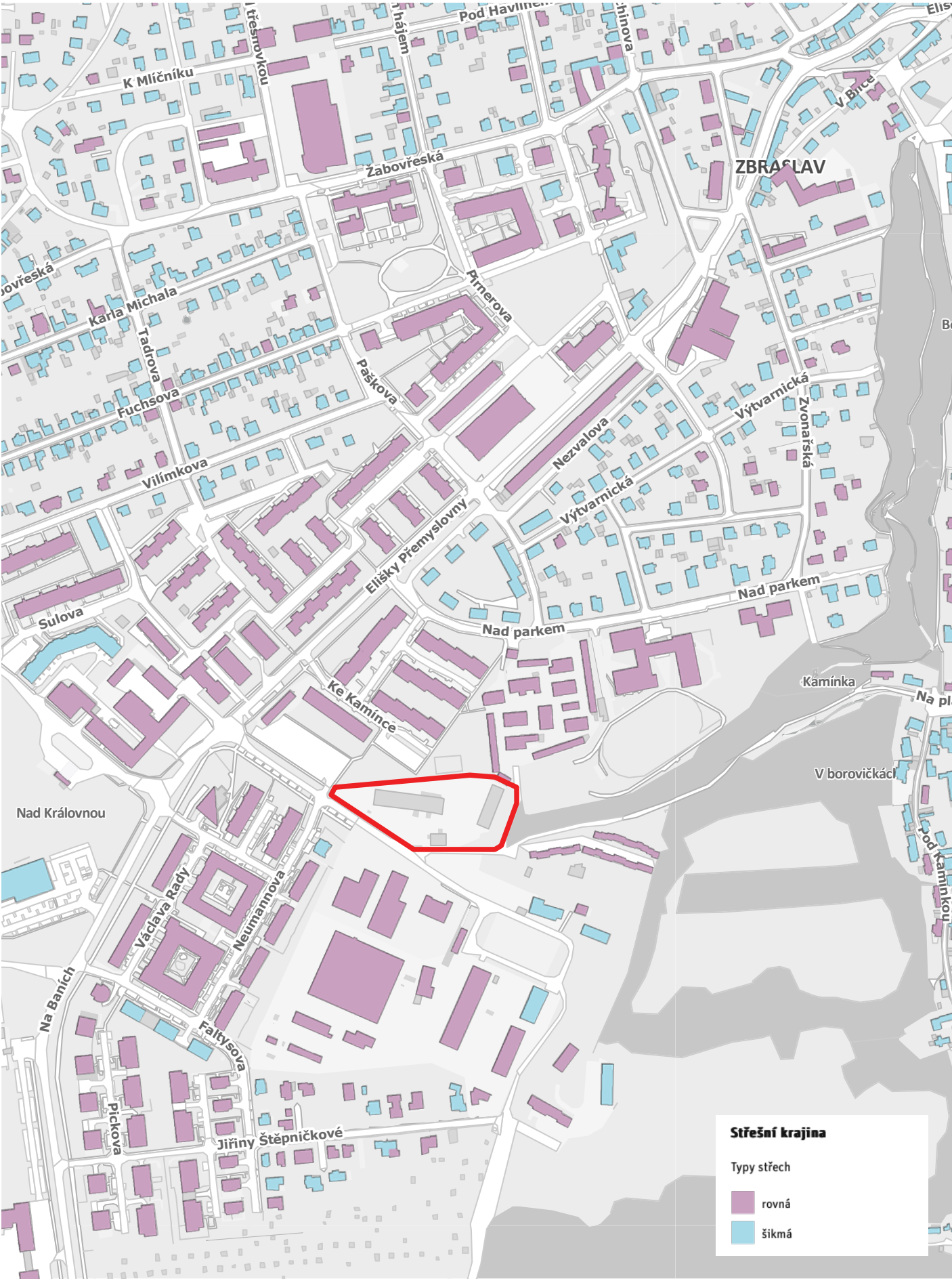
<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025

0 125 250 m

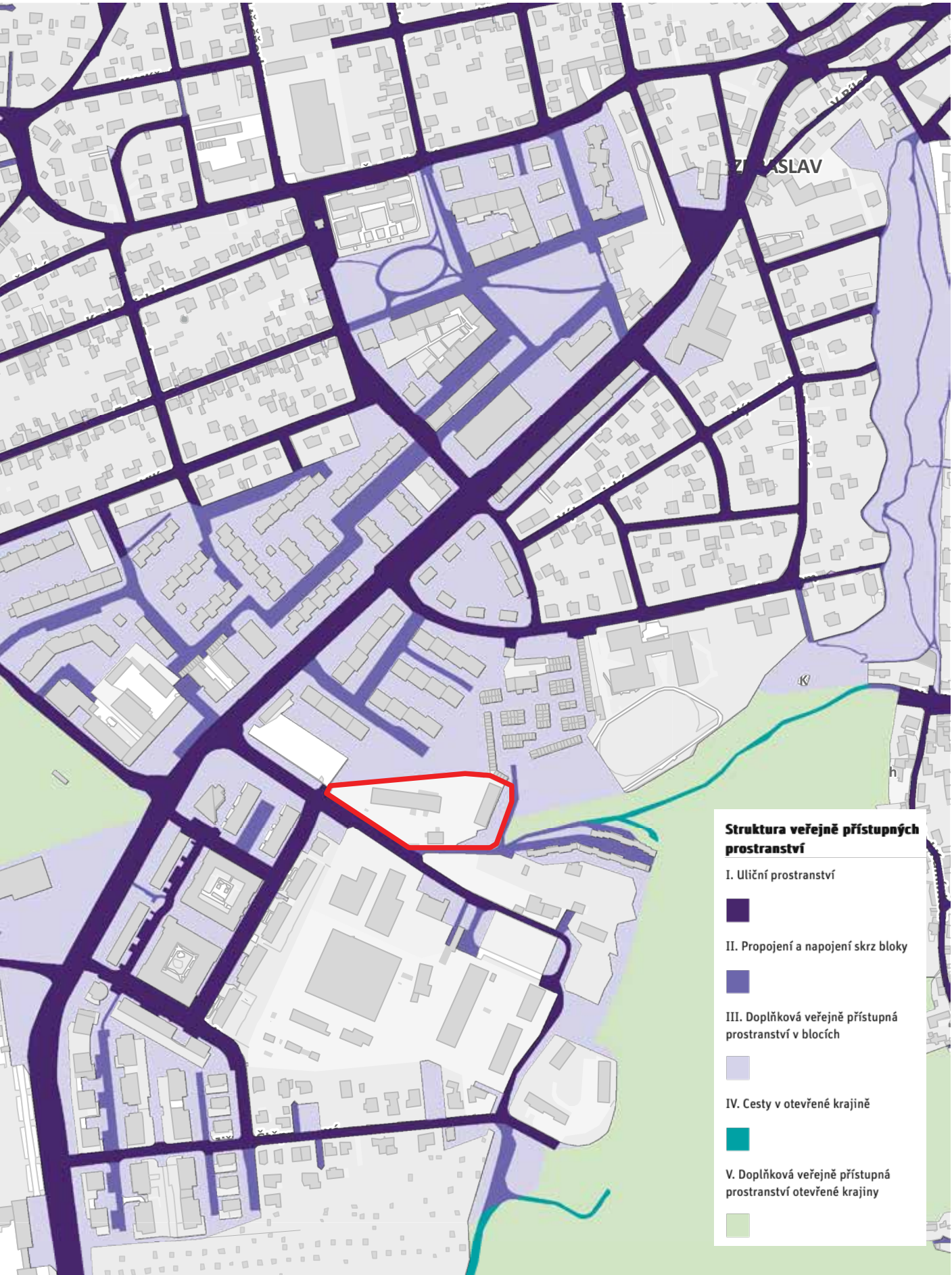
MĚSTO - PODLAŽNOST A STŘEŠNÍ KRAJINA



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



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



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

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)
- integrováný záchranný systém (OBQ)
- armáda (OBA)
- věžeňství (OBV)

Veřejná správa

- místní správa (OUU)
- 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 zaříz
- školy mateřské a základní (OSZ)
- školní areály víceetupňové (OSQ)

Sociální služby

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

Polyfunkční občanská vybavenost

- polyfunkční občanská vybavenost (OO)

Komerční vybavenost

Služby

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

Obchody

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

Kanceláře

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

Výstaviště, kongerová 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)
- hřbitovy (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 pěstební

- 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 neznepevněné plochy

- zahrady, hřiště a neznepevněné plochy v rezidenční výstavbě (ZHB)
- zahrady, hřiště a neznepevněné 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)
- čistírna 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)

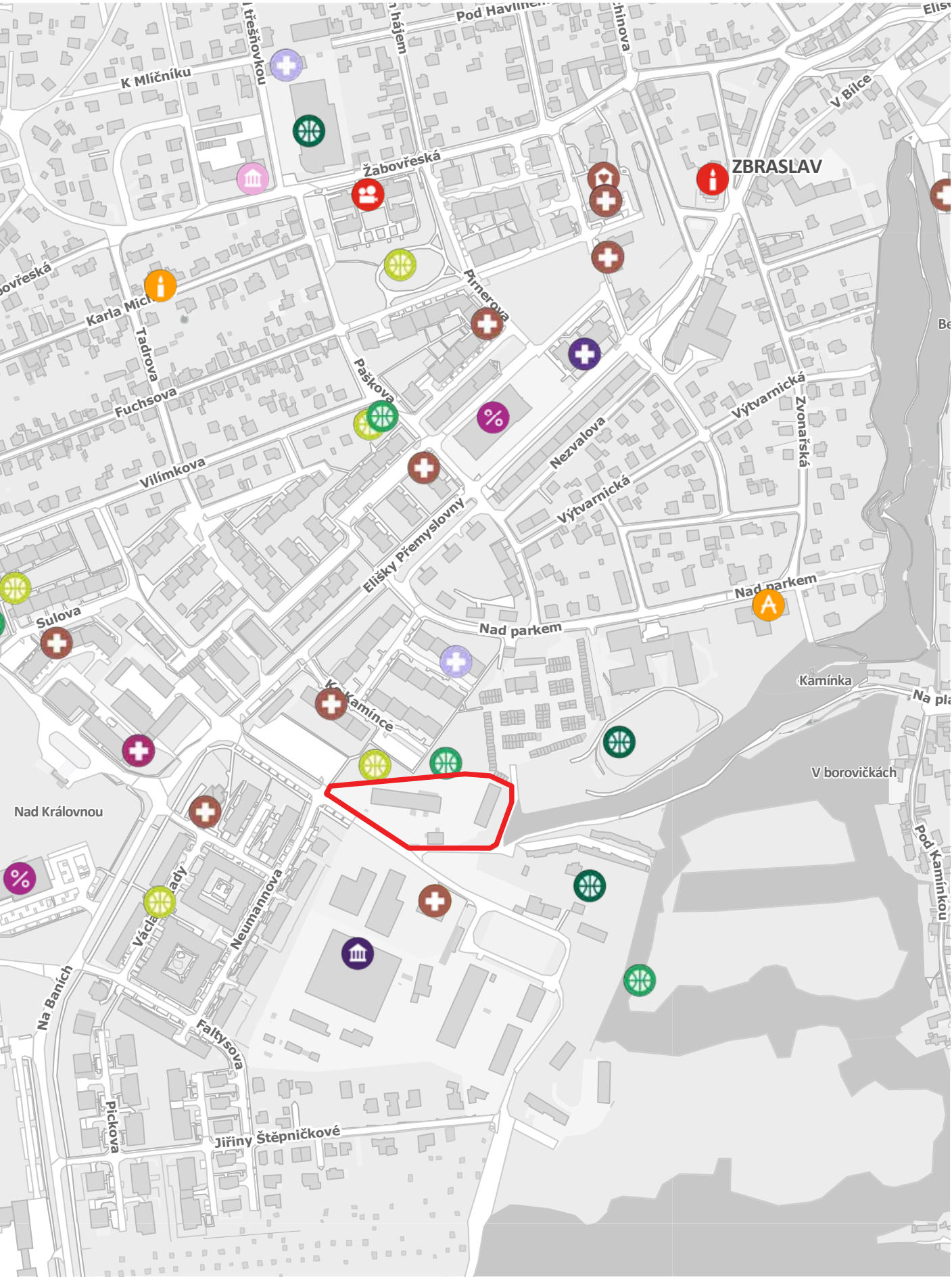
Vodní toky a plochy

- vodní toky a plochy (HY)

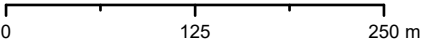
Plochy bez využití

- 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



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



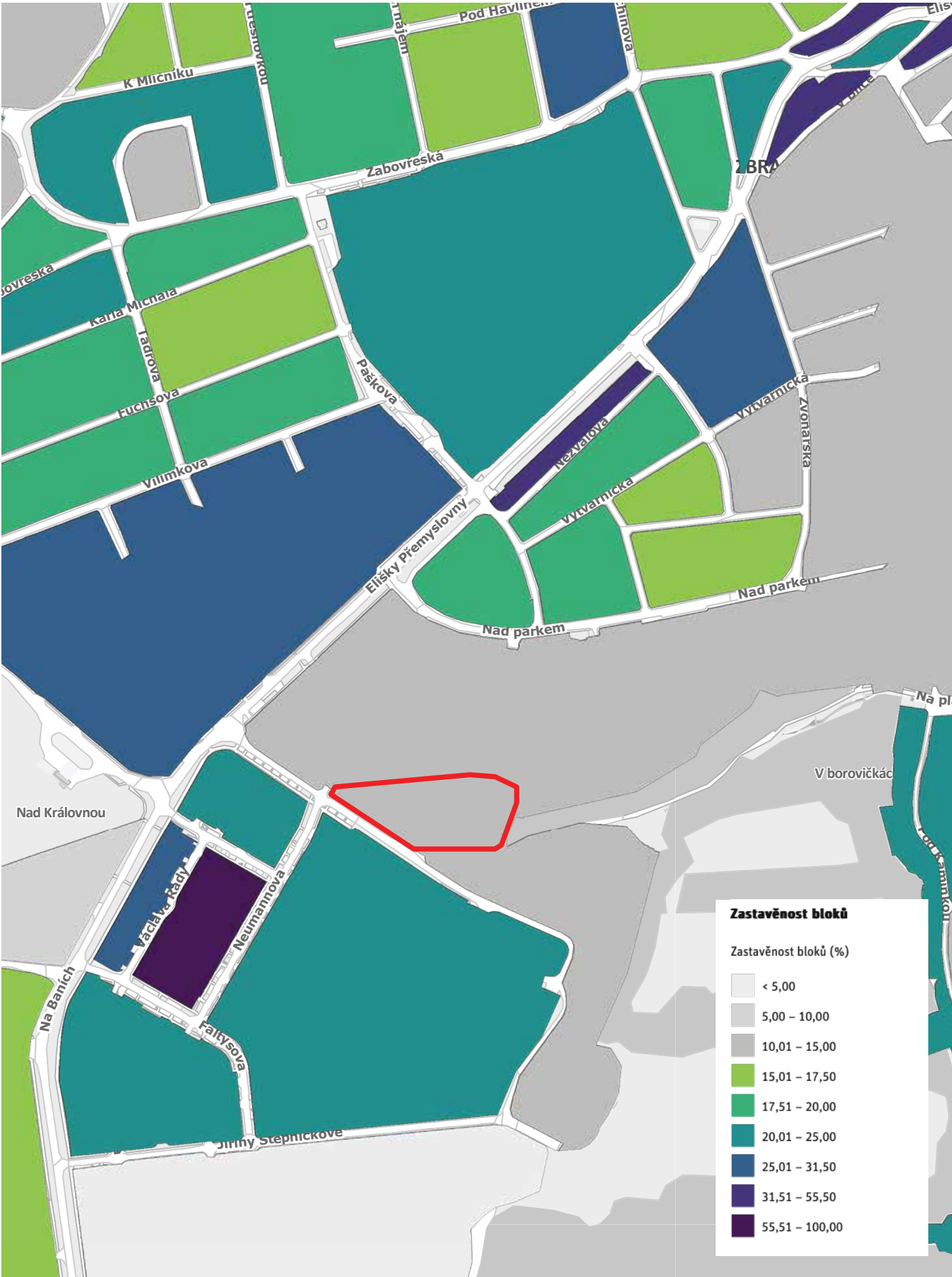
Ostatní kulturní zařízení

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

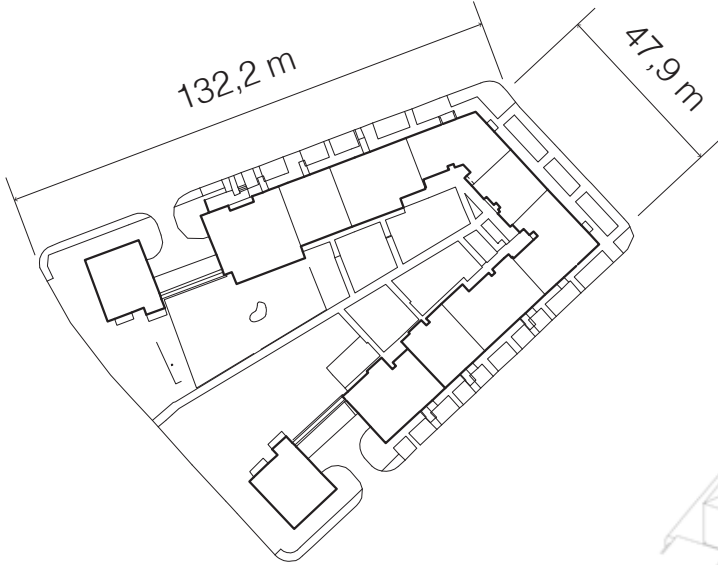
MĚSTO - ROZVOJOVÉ PLOCHY A ZASTAVĚNOST STAVEBNÍCH BLOKŮ



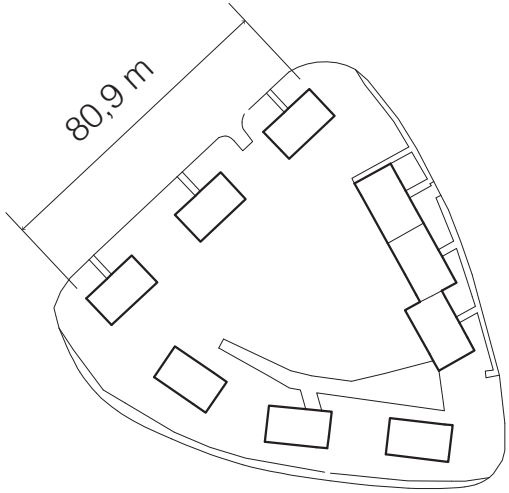
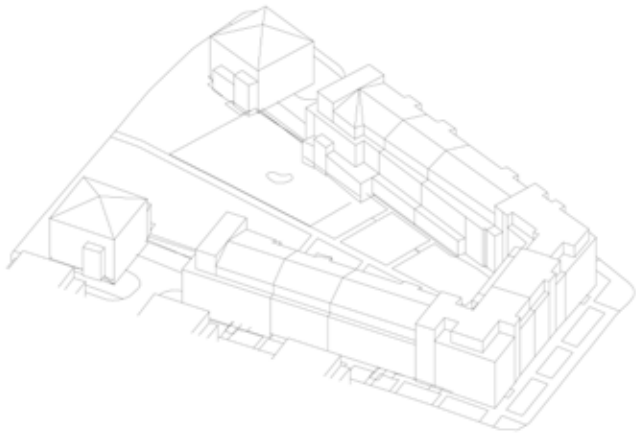
<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025 0 125 250 m



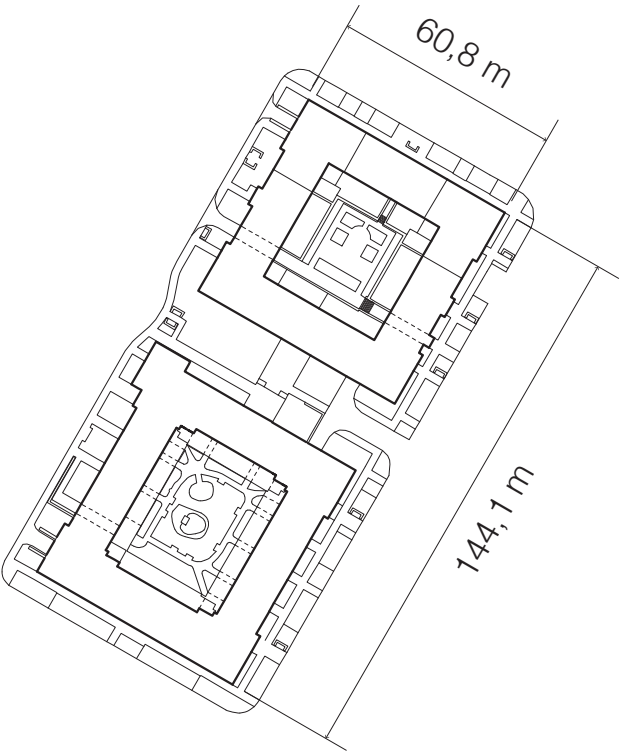
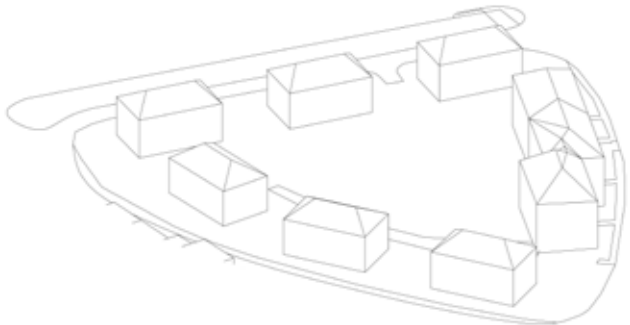
<https://uap.iprpraha.cz>, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 06.04.2025 0 125 250 m



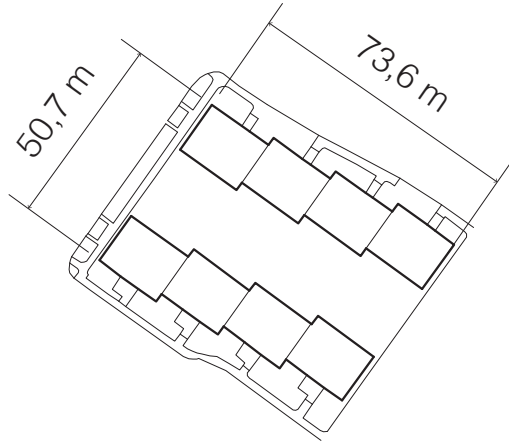
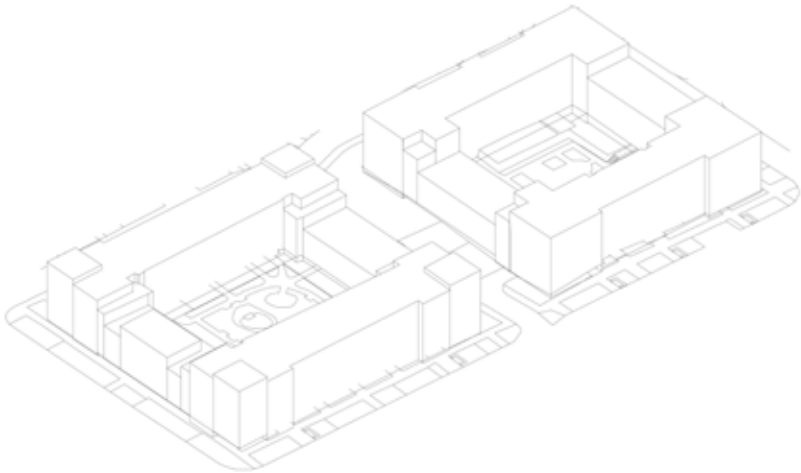
Bloková zástavba z 90. let 20. století v Pirnerově ulici



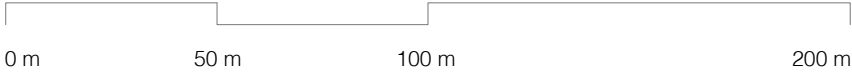
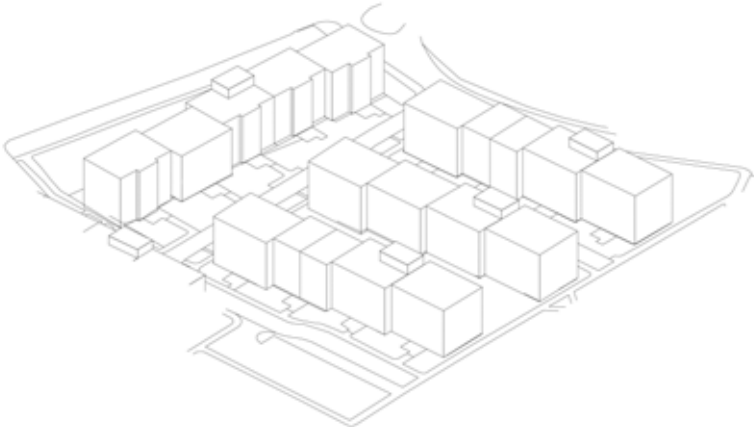
Otevřená bloková zástavba 50. let v ulici Nad Parkem

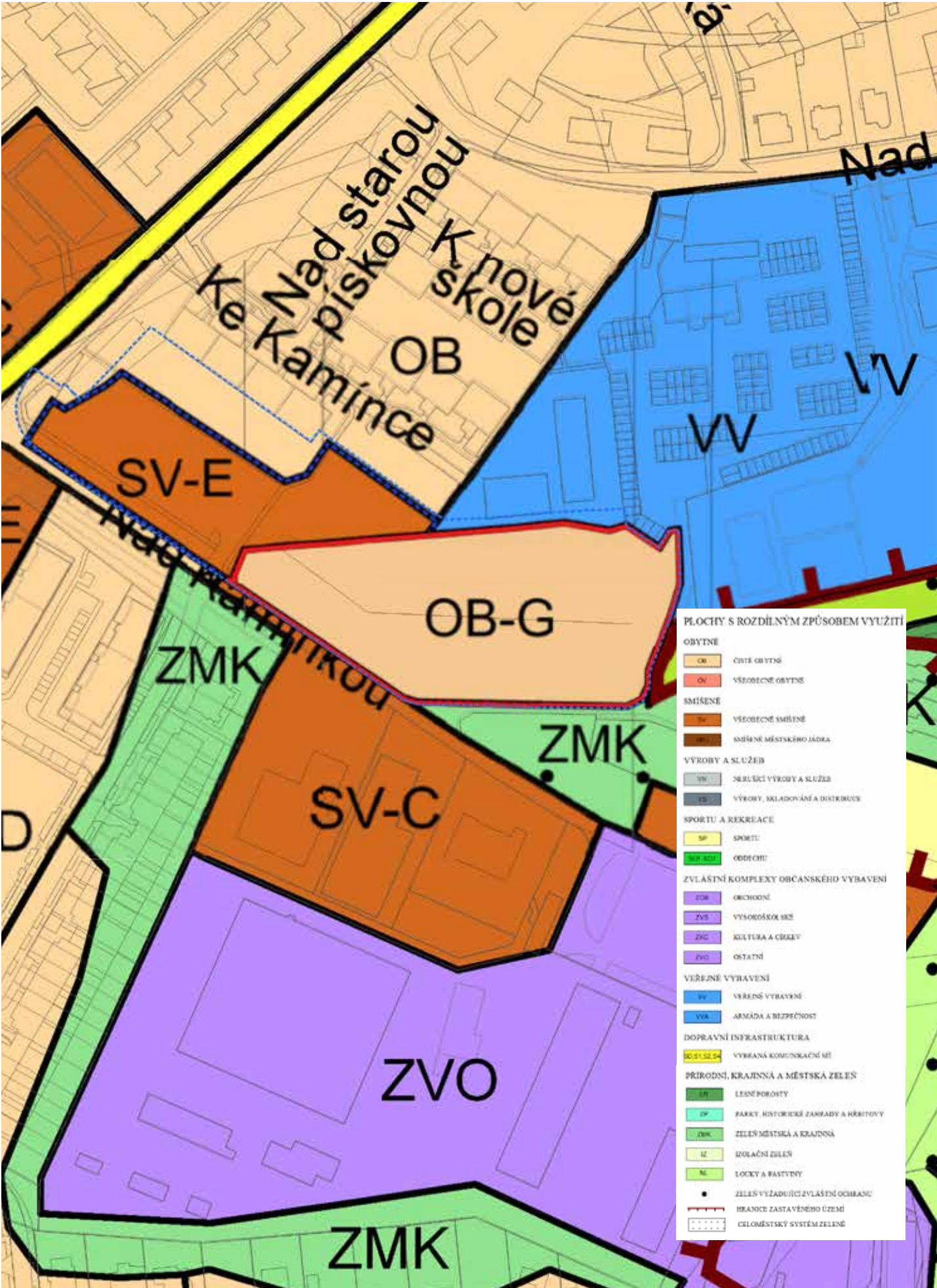
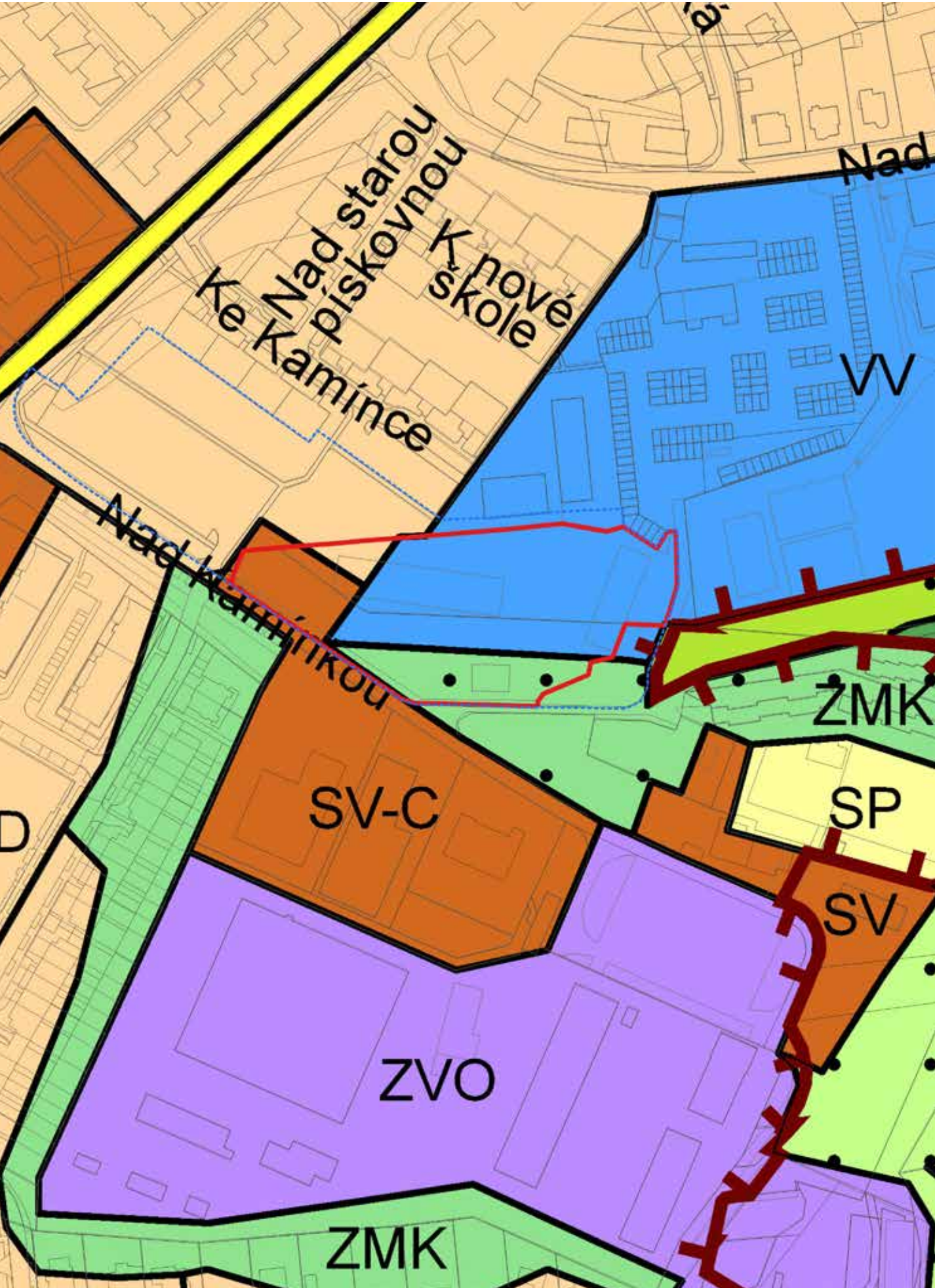


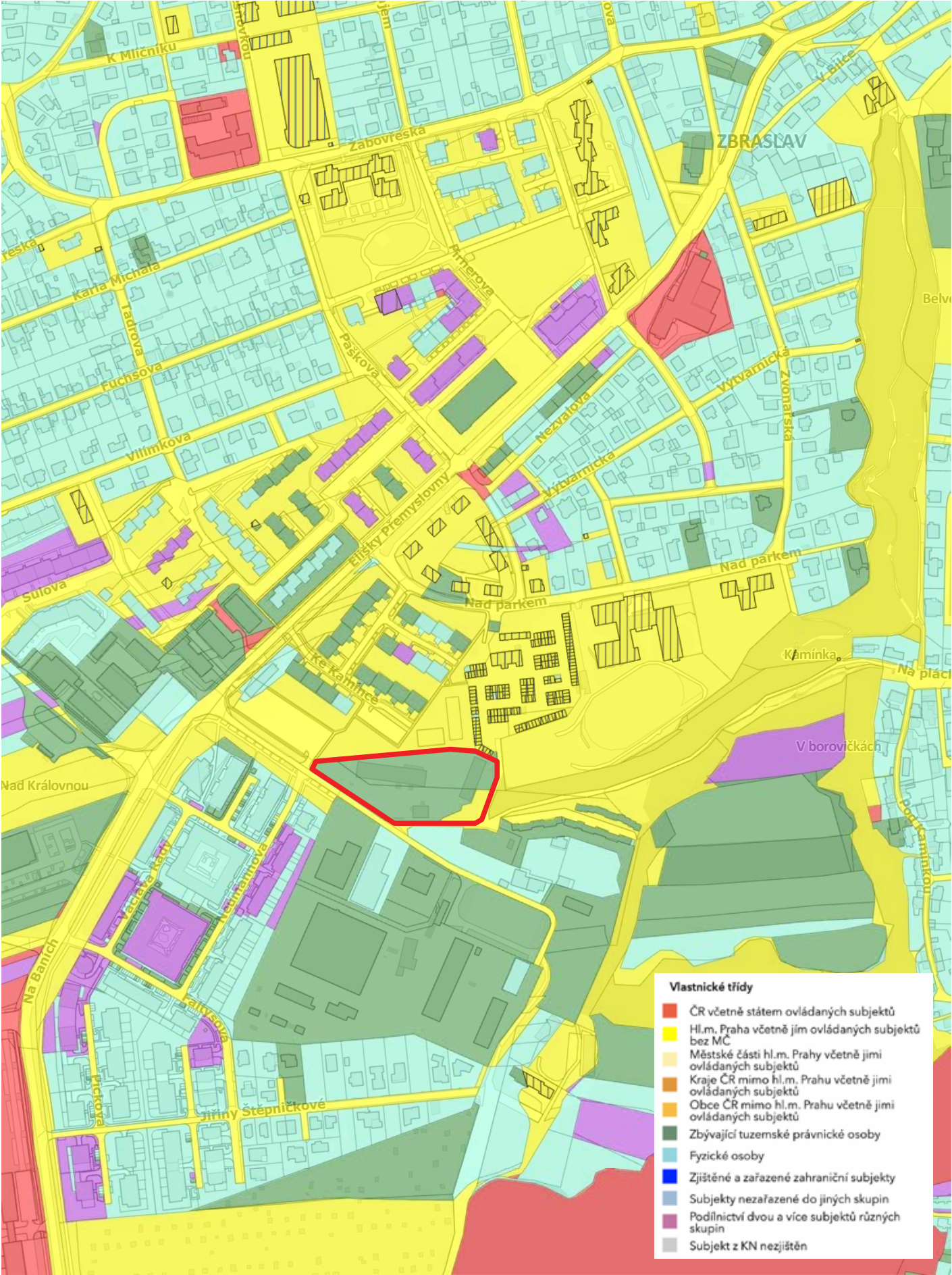
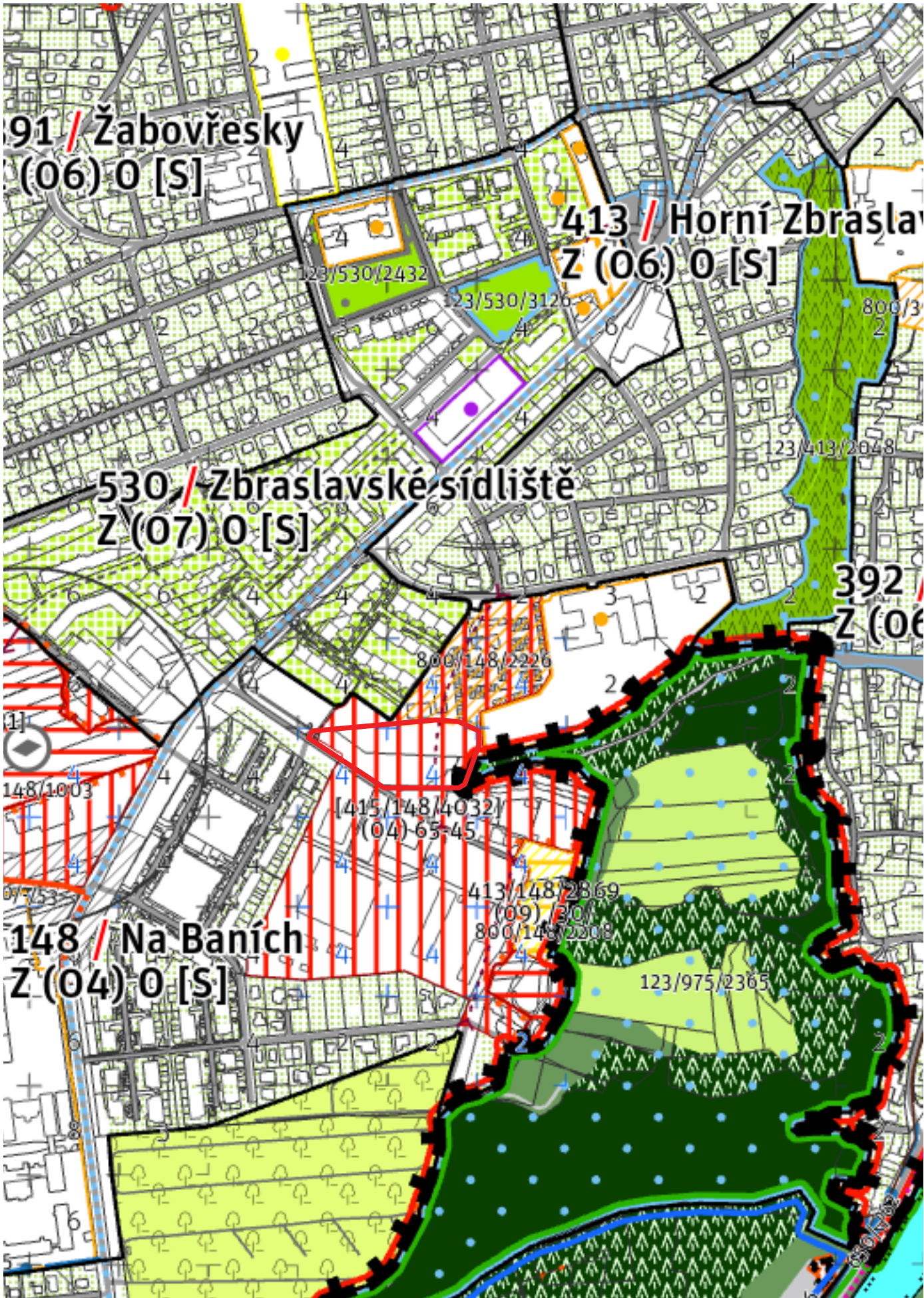
Bloková zástavba z přelomu 20. a 21. století v ulici Václava Rady

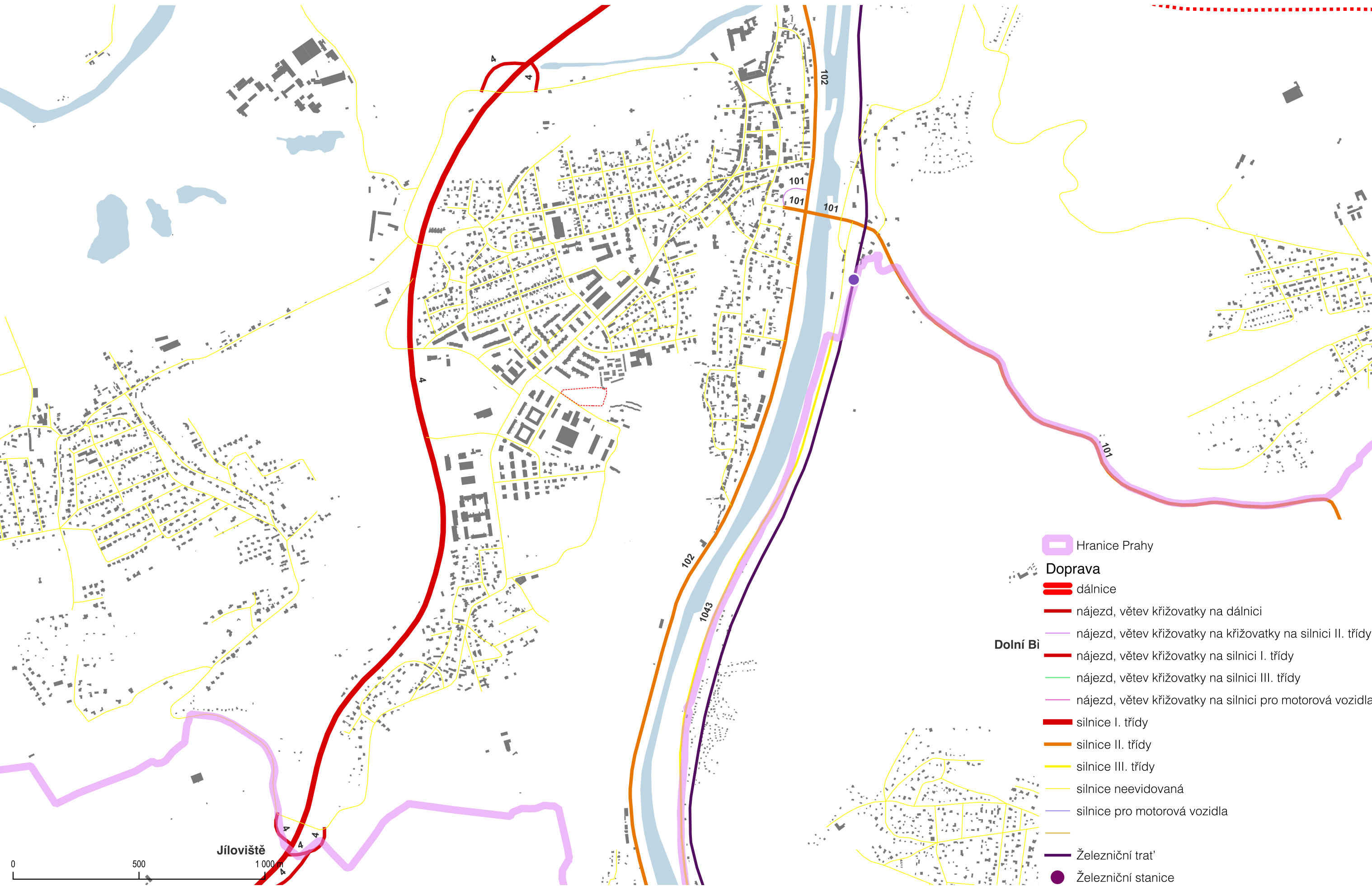


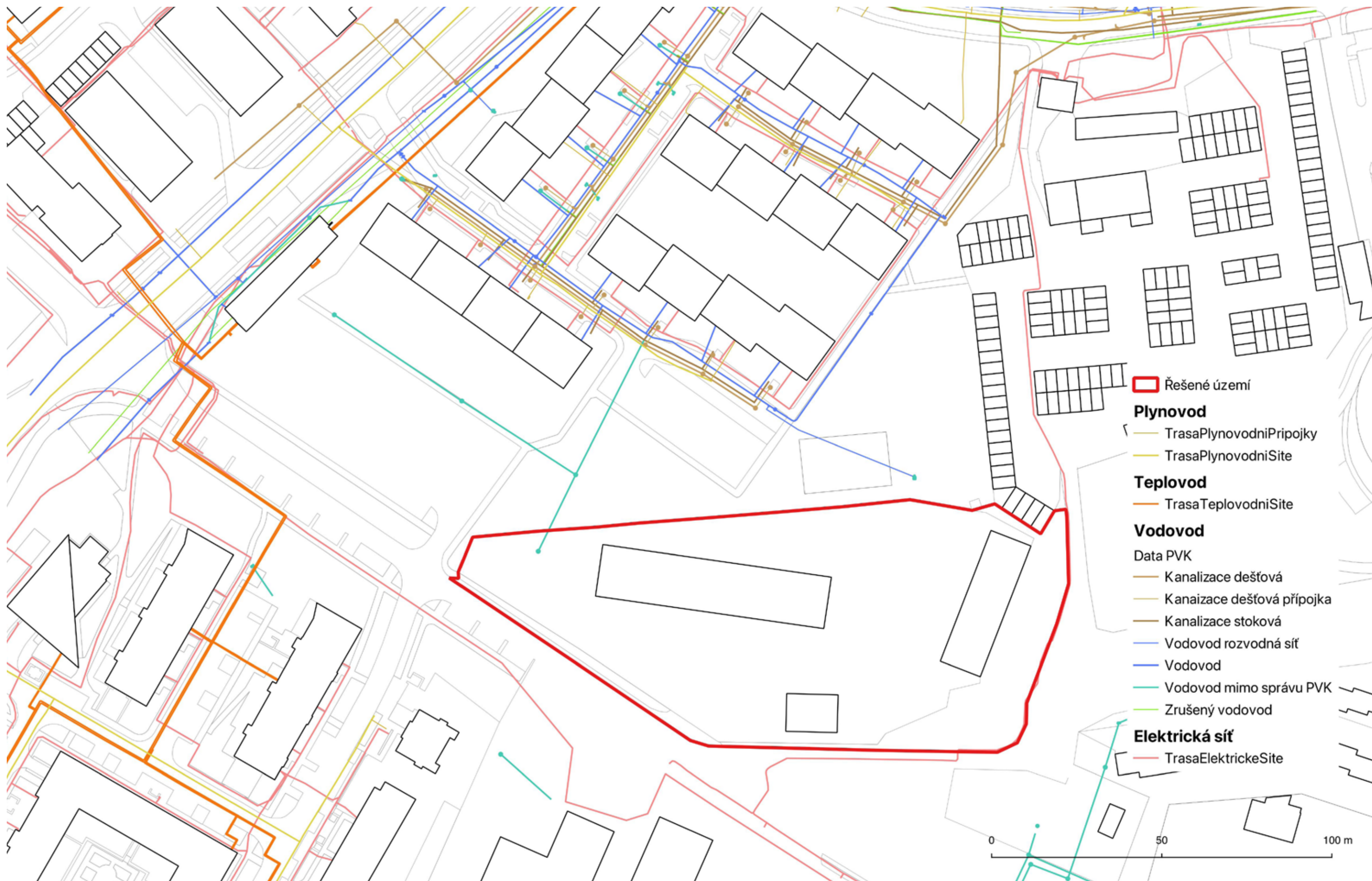
Modernistická zástavba sídliště Nad Kamínkou - 70. léta 20.













CTH architekti

Cloudy Tree House s.r.o.

duben 2025