



# Integrovaná strategie urbanistického rozvoje území Nad Kamínkou, Zbraslav

Návrhová část

listopad 2024



Umění  
plánovat.  
Společně.





# **Integrovaná strategie urbanistického rozvoje území Nad Kamínkou, Zbraslav**

Návrhová část

listopad 2024





## OBJEDNATEL

Rezident Park 12 s.r.o.  
Koželužská 2450/4  
Praha 8 – Libeň

Městská část Praha - Zbraslav  
Zbraslavské nám. 464,  
156 00 Praha - Zbraslav

## ZPRACOVATEL

ONplan lab, s. r. o.  
Karmelitská 18/379  
118 00 Praha 1 Malá Strana

[www.onplanlab.com](http://www.onplanlab.com)

## ZPRACOVATELSKÝ TÝM

Karolína Koupalová  
Zbyněk Sperat  
Jan Martin  
Esra Akgün Kulin  
Lukáš Ryšavý

## ČLENOVÉ PRACOVNÍ SKUPINY

**Městská část Praha – Zbraslav**  
Petr Košan, místostarosta MČ  
Martina Holotínová, vedoucí Odboru majetku,  
investic a rozvoje (do září 24)  
Viktor Čahoj, vedoucí Odboru majetku,  
investic a rozvoje (od října 24)

Rezident Park 12 s.r.o.  
Ondřej Buršík, jednatel  
Tomáš Sobota

ONplan lab, s. r. o.  
Karolína Koupalová  
Petr Návrat  
Jan Martin  
Esra Akgün Kulin  
Zbyněk Sperat



# Obsah



Úvod	8
Integrovaná strategie urbanistického rozvoje Nad Kamínkou	10
MZ Modro-zelená infrastruktura	13
MZ1 Vytvoření kvalitního přechodu sídla do krajiny	16
MZ2 Doplnění modro-zelené infrastruktury	18
MZ Rámcové zadání urbanisticko-architektonické soutěže Nad Kamínkou	20
VP Veřejný prostor	23
VP1 Doplnění systému veřejných a poloveřejných prostranství	26
VP2 Vytvoření nového místního centra	28
VP Rámcové zadání urbanisticko-architektonické soutěže Nad Kamínkou	32
MF Multifunkční území	35
MF1 Vybudování nové rezidenční čtvrti	38
MF2 Rezerva pro rozvoj školství	40
MF3 Podpora sportovně-rekreační funkce v území	41
MF4 Postupná transformace výrobních areálů na smíšené území	42
MF Rámcové zadání urbanisticko-architektonické soutěže Nad Kamínkou	44
D Doprava a mobilita	47
D1 Dopravní napojení nové zástavby	50
D2 Vytvoření bezpečných zón pro pěší	51
D3 Zkvalitnění cyklistické infrastruktury	52
D4 Koncepční řešení dopravy v klidu	53
D Rámcové zadání urbanisticko-architektonické soutěže Nad Kamínkou	54
U Urbanistická struktura a charakter území	57
U1 Vybudování nové čtvrti vysoké urbanistického a architektonické kvality	60
U2 Nalezení optimální podoby území	61
U Rámcové zadání urbanisticko-architektonické soutěže Nad Kamínkou	62
S Strategie rozvoje území	65
S1 Postupný, flexibilní rozvoj území	68
S Akční plán 2025-2027	70

# Úvod

## CÍL INTEGROVANÉ STRATEGIE URBANISTICKÉHO ROZVOJE – ISUR NAD KAMÍNKOU, ZBRASLAV

Cílem Integrované strategie urbanistického rozvoje (ISUR) území Nad Kamínkou je budovat široce sdílenou dlouhodobou vizi celkové revitalizace území Nad Kamínkou. Strategie se zabývá především doplněním urbanistické struktury území, rozvojem kvalitních veřejných prostranství a modro-zelené infrastruktury, řešením dopravy a udržitelné mobility i doplněním chybějící občanské vybavenosti.

Strategie je podkladem pro navazující urbanisticko-architektonickou soutěž, z které vzejde urbanistický návrh části území Nad Kamínkou i konkrétní architektonické řešení zástavby stavebního dvora Subterra. V budoucnu pak může být strategie podkladem pro podrobnější řešení dalších ucelených částí lokality Nad Kamínkou.

## ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Ve strategii je vymezeno řešené a zájmové území.



	Hlavní témata řešená ve strategii	Využití výstupů strategie
Řešené území	V řešeném území se řeší základní parametry urbanistické struktury, doplnění veřejných prostranství a modro-zelené a dopravní infrastruktury.	Výstupy strategie v řešeném území budou využity jako zadání pro urbanisticko-architektonickou soutěž. V prostoru parkoviště budou výstupy strategie využity pro rozhodování samosprávy o budoucnosti tohoto území.
Zájmové území	V zájmovém území se řeší především prostupnost území, případně možnosti doplnění či přestavby stávající urbanistické struktury vybraných částí zájmového území.	Výstupy strategie v zájmovém území budou využity pro rozhodování samosprávy o koordinovaném rozvoji tohoto území a částečně i jako zadání pro urbanisticko-architektonickou soutěž.

## CO JE ISUR?

Integrovaná strategie urbanistického rozvoje je efektivním nástrojem městského plánování, propojuje přístup strategického a akčního plánování s přípravou koncepce rozvoje území.

Podobně jako strategický plán není ISUR právně závazná, její rozsah a zpracování mohou flexibilně reagovat na podmínky daného místa. Zároveň ale vymezuje územní průmět jak v analytické, tak návrhové části. Současně stanovuje i základní časovou posloupnost jednotlivých projektů a opatření.

Proces zpracování ISUR vytváří důležitý prostor pro diskuzi o budoucím rozvoji území se zapojením všech důležitých aktérů v území včetně veřejnosti. Dokument pak představuje záznam takto vzniklé dohody o směřování obce, která vytváří pevný dlouhodobý rámec pro navazující projekty právě díky tomu, že je konsenzuálním výsledkem komunikace všech zúčastněných.

## ZAPOJENÍ HLAVNÍCH AKTÉRŮ DO PŘÍPRAVY ISUR

Hlavním nástrojem pro zapojení hlavních aktérů byla pracovní skupina, složená ze zástupců úřadu městské části, Metrostav Development a zpracovatele (ONplan). Členové skupiny poskytli podklady pro zpracování analytické části ISUR, podíleli se na zapojení veřejnosti do projektu, a především na přípravě návrhové části. Podkladem pro návrhovou část byly i diskuse s klíčovými majiteli pozemků v území.

## ZAPOJENÍ VEŘEJNOSTI DO PŘÍPRAVY ISUR

Cílem zapojení veřejnosti do přípravy Integrované strategie rozvoje území Nad Kamínkou ve fázi analýzy bylo zjistit, jak současný stav řešeného území a jeho bezprostředního okolí hodnotí obyvatelé Zbraslavi. Smyslem také bylo zjistit, jaké jsou potřeby jednotlivých uživatelů území. Veřejnost se do přípravy analýzy mohla zapojit dvěma způsoby – vyplněním dotazníku a při setkání nad mapou.

Zpráva ze zapojení veřejnosti do přípravy ISUR je k nahlédnutí na webu projektu [www.nadkaminkou.cz](http://www.nadkaminkou.cz).

Ve fázi přípravy návrhu ISUR je s veřejností konzultován koncept návrhové části.

## ČÁSTI ISUR

ISUR území Nad Kamínkou zahrnuje následující části:

### a/ Analytická část

V analytické části strategie jsou na základě dostupných informací a vlastních šetření shrnuty základní informace a statistická data o Zbraslavi a podrobněji zanalyzováno území řešené ve strategii. Výstupem analýzy je shrnutí hlavních rozvojových problémů a potenciálů území, které jsou východiskem pro návrhovou část.

### b/ Návrhová část

Na základě výstupů z analýzy území a podnětů občanů byla zpracována návrhová část strategie. ONplan spolu s pracovní skupinou složenou ze zástupců městské části a společnosti Metrostav Development, a po konzultaci s klíčovými vlastníky v území, definovali hlavní oblasti rozvoje území. V rámci jednotlivých oblastí byla definována dílčí opatření, která povedou k naplnění vize, eliminaci problémů definovaných v analytické části a celkovému rozvoji území Nad Kamínkou.

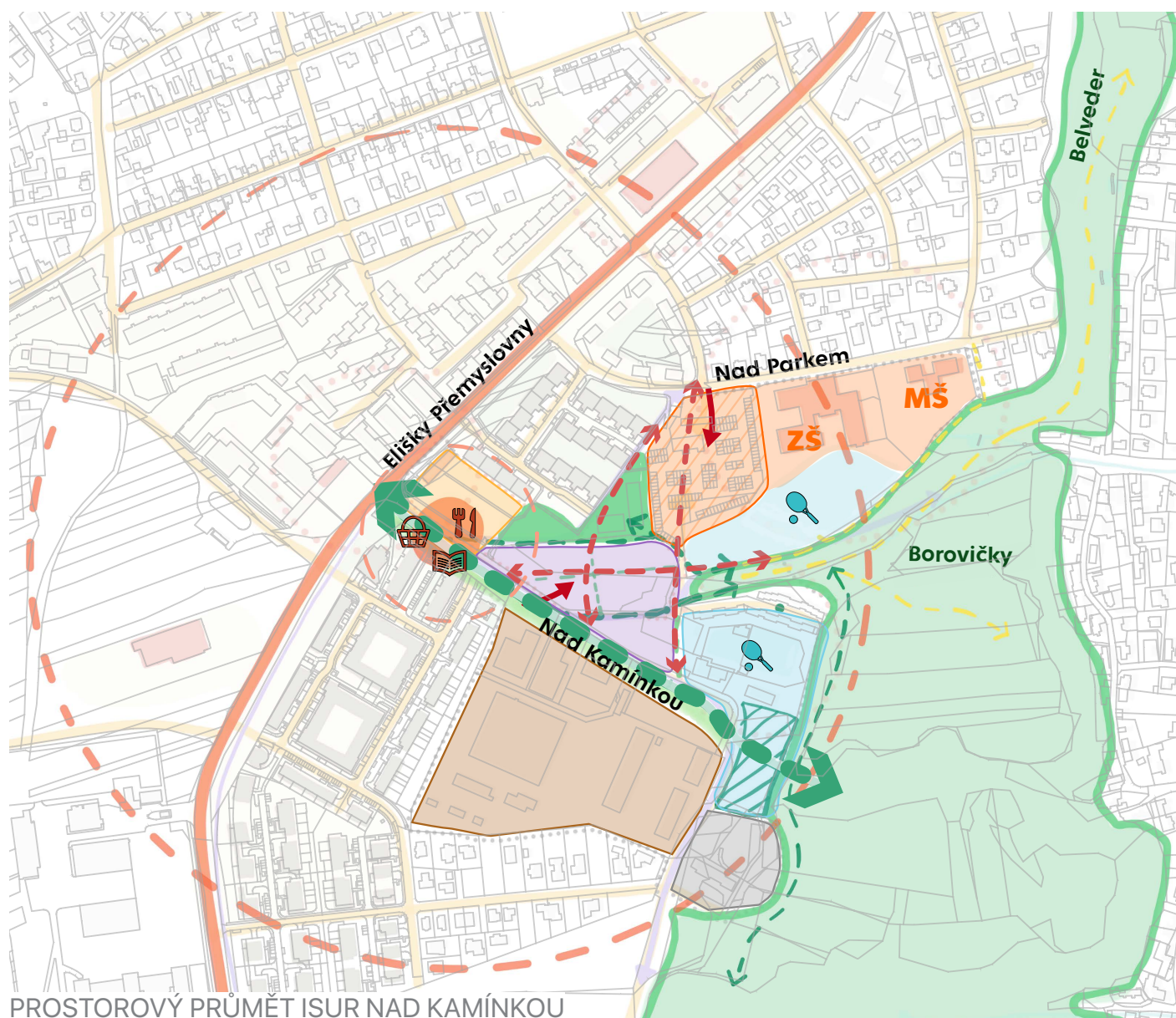
Součástí návrhové části jsou i základní body rámcového zadání urbanisticko-architektonické soutěže, z které vzejde urbanistický návrh území Nad Kamínkou i konkrétní architektonické řešení zástavby stavebního dvora Subterra.



# Integrovaná strategie urbanistického rozvoje Nad Kamínkou

















## VIZE ROZVOJE ÚZEMÍ NAD KAMÍNKOU

Nad Kamínkou bude multifunkční zelenou čtvrtí, která nabídne kromě bydlení i prostory pro školství, občanskou vybavenost, sport a rekreaci, administrativu i nerušící výrobu. Značkou nové čtvrti budou kvalitní veřejná prostranství s dostatkem zeleně, která propojí navazující okolí na přírodní parky Belveder a Borovičky. Srdcem jižní části Zbraslavi bude nové lokální centrum nedaleko křižovatky ulic Nad Kamínkou a Elišky Přemyslovny, které propojí stávající obytné soubory, novou čtvrt Nad Kamínkou i rozvojové území za Lidllem.



PROSTOROVÝ PRŮMĚT ISUR NAD KAMÍNKOU



MZI	Modro-zelená infrastruktura	MZ1	Vytvoření kvalitního přechodu sídla do krajiny  zelený pás podél ulice Nad Kamínkou  stávající parkové cesty  hlavní zelená propojení
		MZ2	Doplnění modro-zelené infrastruktury  kultivace sadu  sportovně-rekreační areál přírodního charakteru
VP	Veřejný prostor	VP1	Doplnění systému veřejných a poloveřejných prostranství  hlavní směry pěší prostupnosti
		VP2	Vytvoření nového místního centra  nové místní centrum  centrum občanské vybavenosti  5 min dostupnost nového místního centra
MF	Multifunkční území	MF1	Vybudování nové rezidenční čtvrti  rezidenční zóna  smíšená funkce
		MF2	Rezerva pro rozvoj školství  rozšíření školní zóny
		MF3	Podpora sportovně-rekreační funkce v území  sportovní a rekreační zóna
		MF4	Postupná transformace výrobních areálů na smíšené území  smíšená výrobní funkce  technická zóna
D	Doprava a mobilita	D1	Dopravní napojení nové zástavby  příjezdová místa pro motorovou dopravu
		D2	Vytvoření bezpečných zón pro pěší
		D3	Zkvalitnění cyklistické infrastruktury
		D4	Koncepční řešení dopravy v klidu
U	Urbanistická struktura a charakter území	U1	Vybudování nové čtvrti vysoké urbanistické a architektonické kvality
		U2	Nalezení optimální podoby území
S	Strategie rozvoje území	S1	Postupný, flexibilní rozvoj území





# Modro-zelená infrastruktura

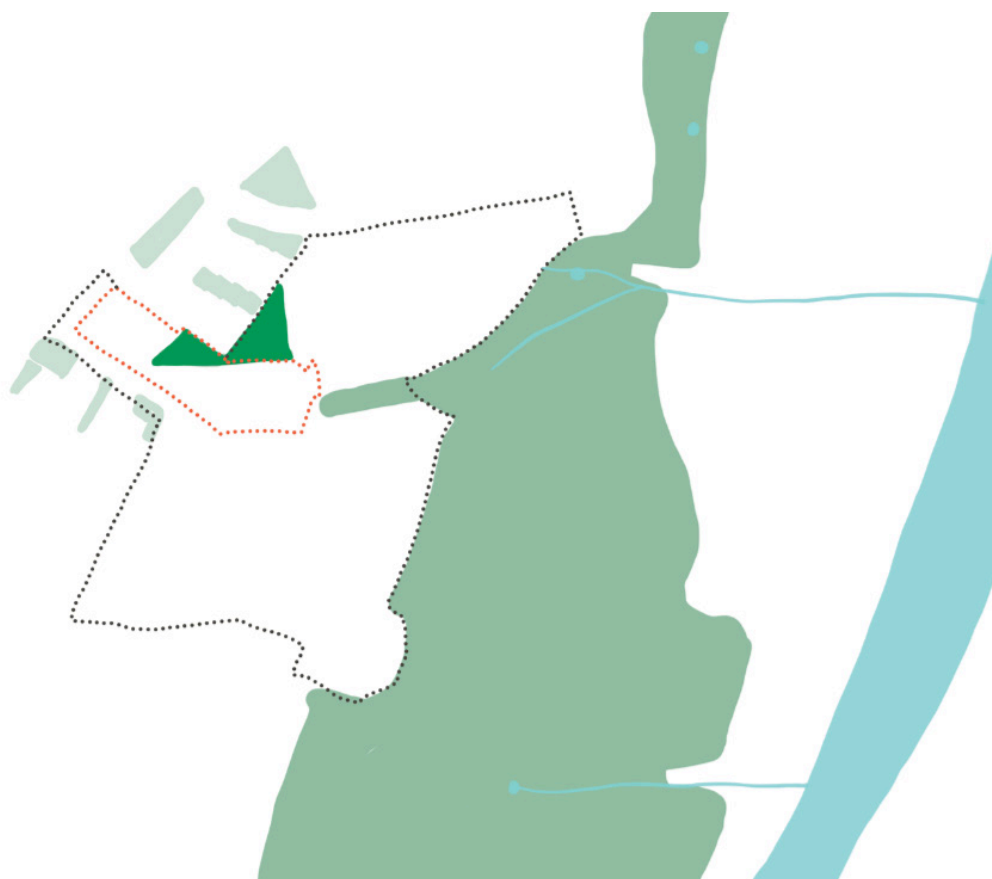
# Modro-zelená infrastruktura

## ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Zájmové území leží při horní hraně svahu levého břehu Vltavy, v přímém sousedství rozsáhlých přírodních lesoparků Belveder a Borovičky. Tyto krajinné prvky formují charakter zájmového území a jsou zásadním potenciálem pro vytvoření značky místa.

Řešené území je s přírodními parky Belveder a Borovičky propojeno cestou z ulice Nad Kamínkou do Záběhlic. Přírodní parkové cesty jsou vedeny po hraně areálu školy a školky, příčné pěšiny se napojují na ulici Nad Kamínkou, jižně od tenisových kurtů. Prostupnost cestní sítě z přírodních ploch do zastavěné části Zbraslavi však nelze považovat za ideální.

Zajímavým prvkem veřejných prostranství je nově založený sad severně od areálu bývalého stavebního dvora Subterra. V území chybí zelená propojení přírodních parků Belveder a Borovičky a zeleně zastavěné části Zbraslavi.



- přírodní parky
- veřejný sad
- poloveřejná zeleň
- vodní toky

- zájmové území
- řešené území

## VIZE

Území Nad Kamínkou je dotvořené do zelené čtvrti příjemné pro život. Nově založená kvalitní modro-zelená infrastruktura doplní stávající zeleň v řešeném a zájmovém území a propojí intravilán nové části Zbraslavi v okolí ulice Nad Kamínkou s přírodními parky Belveder a Borovičky.

## SEZNAM OPATŘENÍ

- MZI 1 Vytvoření kvalitního přechodu sídla do krajiny
- MZI 2 Doplnění modro-zelené infrastruktury



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <span style="color: yellow;">—</span> stávající parkové cesty                                | <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> zelený pás podél ulice Nad Kamínkou | <span style="border: 2px dashed black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> sportovně-rekreační areál přírodního charakteru |
| <span style="color: green;">—</span> zkvalitnění cest  | <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; text-align: center;">*</span> kultivace sadu | <span style="border: 1px dotted green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> vstupní bod do parků                            |
| <span style="color: red;">—</span> nové cesty  | <span style="color: green;">- - -</span> prostupnost zeleně přes novou zástavbu   |   |
| <span style="color: green;">—</span> hlavní napojení lokality Nad Kamínkou na park Borovičky |   |   |
| <span style="color: green;">     </span> formování přechodu sídla do krajiny                 |   |   |

# MZ1

## VYTVOŘENÍ KVALITNÍHO PŘECHODU SÍDLA DO KRAJINY

### CÍL

Nově krajinářsky formovat přechod parků do intravilánu nové čtvrti. Místy mohou být otevřeny průhledy do parků, v jižní části porostního lemu lze kultivovat ruderalní porosty, skupiny stromů budou, v místech, kde je to možné, volně přecházet do intravilánu nové čtvrti. Na zvážení je i protažení nově založených alejí podél cest nové čtvrti až do parků, případně využití nových vegetačních prvků nové čtvrti (například trvalkové záhony) v porostním okraji parku.

Při nástupu do parku vytvořit nový atraktivní veřejný prostor přírodního charakteru, který bude branou do přírodních svahů Vltavy i příjemným místem pro pobyt ve stínu stromů.

Doplnit a zkvalitnit cestní síť propojující veřejná prostranství nové čtvrti na park. Rekonstruovat stávající cesty do parku Borovičky a k areálu pumptrack a severojižní cestu po hraně svahu/parku.

Podpořit vznik rekreačního zázemí přírodního charakteru v prostoru mezi areálem pump track a ulicí Nad Kamínkou. Ulice Nad Kamínkou přes tento prostor (pro pěší a cyklisty) prodloužit až do parku.

### AKTIVITY

### PLNĚNÍ

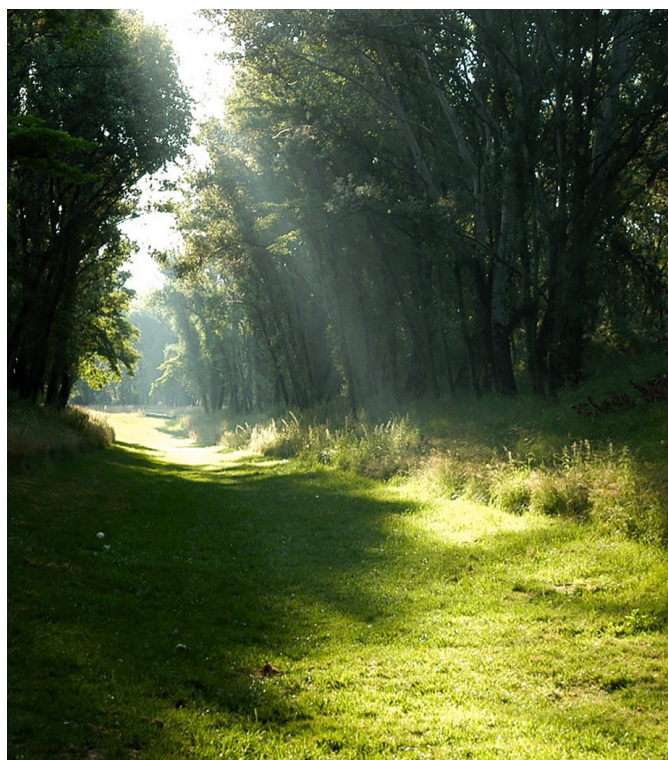
### TERMÍN

<b>MZ1a</b>	Zadat Studii úpravy přechodu parku Borovičky a Belveder do intravilánu jižní části Zbraslavi (formování porostních okrajů, doplnění cestní sítě a mobiliáře a vytvoření nového atraktivního nástupu do těchto parků při cestě na Záběhlce). Ke zvážení je prověření tohoto úkolu v rámci ateliérových prací například na FA ČVUT, případně ČZU.	→	MČ Praha-Zbraslav	2026
<b>MZ1b</b>	Jednat s majitelem pozemků mezi ul. Nad Kamínkou a parkem Borovičky o možnosti dočasných úprav těchto pozemků (například odstranění oplocení, pravidelná údržba pozemků, prodloužení ulice Nad Kamínkou atd.) do doby jejich finálního využití.	→	MČ Praha-Zbraslav	2026
<b>MZ1c</b>	Do plánu údržby sídelní zeleně zahrnou část opatření ze Studie úpravy přechodu parku Borovičky a Belveder do intravilánu jižní části Zbraslavi.	→	MČ Praha-Zbraslav	2027
<b>MZ1d</b>	Realizace části opatření definovaných ve Studii úpravy přechodu parku Borovičky a Belveder do intravilánu jižní části Zbraslavi formou pravidelné údržby.	→	MČ Praha-Zbraslav	2028





**Obrázek 1** Příklad pronikání okolní krajiny do sídla, kde jsou skupiny stromů součástí veřejných prostranství obytné čtvrti Remiseparken, Kodaň, Dánsko, zdroj: [www.landezine.com](http://www.landezine.com)



**Obrázek 2** Přírodní cesty a formování pruhledů do přírodního parku Feyssine Park, Francie, zdroj: [www.landezine.com](http://www.landezine.com)



**Obrázek 3** Příklad jednoduchého řešení veřejného prostranství, které je branou do přírodního parku Westpoint Foundry, Británie, zdroj: [www.landezine.com](http://www.landezine.com)



# MZ2

## DOPLNĚNÍ MODRO-ZELENE INFRASTRUKTURY

### CÍL

Kultivovat plochy stávající sídelní zeleně v zájmovém území, zejména doprovodnou zeleň stávajících cest napojujících ulici Nad Kamínkou na nástup do přírodních parků. Zvážit zde lze i založení alejí. Dál pracovat i se sadem, s cílem podpořit jeho biodiverzitu.

Ulici Nad Kamínkou doplnit novým velkorysým pásem zeleně s prvky pro zadržování dešťové vody, který bude navazovat na stávající zeleň při západní části ulice a bude volně přecházet do parku Borovičky. Vybudovat novou cestu pro pěší s doprovodnou zelení, která propojí nástupní prostor do přírodních parků s nově založeným sadem severně od areálu Subterra. Zvážit zde lze i využití ovocných stromů.

Jako nedílnou součást veřejných prostranství nové obytné čtvrti založit kvalitní zeleň s prvky pro zasakování dešťové vody, která dále propojí prvky modro-zelené infrastruktury v území a naváže na zeleň mezi bloky stávajících bytových domů. Již v první fázi výstavby nové čtvrti (zástavba bývalého stavebního dvora Subterra) nalézt řešení vegetačních i technických prvků a mobiliáře, které výrazně podpoří zelený charakter nové čtvrti, a které bude možné dále využít v celém zájmovém území. Využít vegetační prvky „divočejšího“ charakteru, které přirozeně přejdou do přírodních parků a budou případně využity i v porostním okraji těchto parků. Hledat udržitelné řešení, bez výrazně vysokých nákladů na údržbu.

### AKTIVITY

### PLNĚNÍ

### TERMÍN

<b>MZ2a</b>	Nalézt optimální návrh modro-zelené infrastruktury řešeného a zájmového území (části severně od ulice Nad Kamínkou) v urbanistiko-architektonické soutěži.	→	Metrostav Development s podporou MČ Praha-Zbraslav	2025
<b>MZ2b</b>	Do plánu údržby sídelní zeleně zahrnou část opatření z vítězného návrhu soutěže, která povedou ke kultivaci stávající sídelní zeleně v území.	→	MČ Praha-Zbraslav	2026
<b>MZ2c</b>	Pravidelnou údržbou kultivovat plochy stávající sídelní zeleně v zájmovém území, zejména doprovodnou zeleň stávajících cest napojujících ulici Nad Kamínkou na nástup do přírodních parků.	→	MČ Praha-Zbraslav	2025 →





**Obrázek 4** Příklad zasakovacího pásu se zelení, do kteréhose svádí a na místě zasakuje dešťová voda, ulice Jaktgatan and Lovannsgatan, Švédsko, zdroj: <https://landezine.com/>



**Obrázek 5** Příklad intenzivního využívání nově založeného komunitního sadu s dětským hřištěm, který leží mezi obytným blokem a rozvojovým územím, Ukrajina, zdroj: <https://www.publicspace.org/>

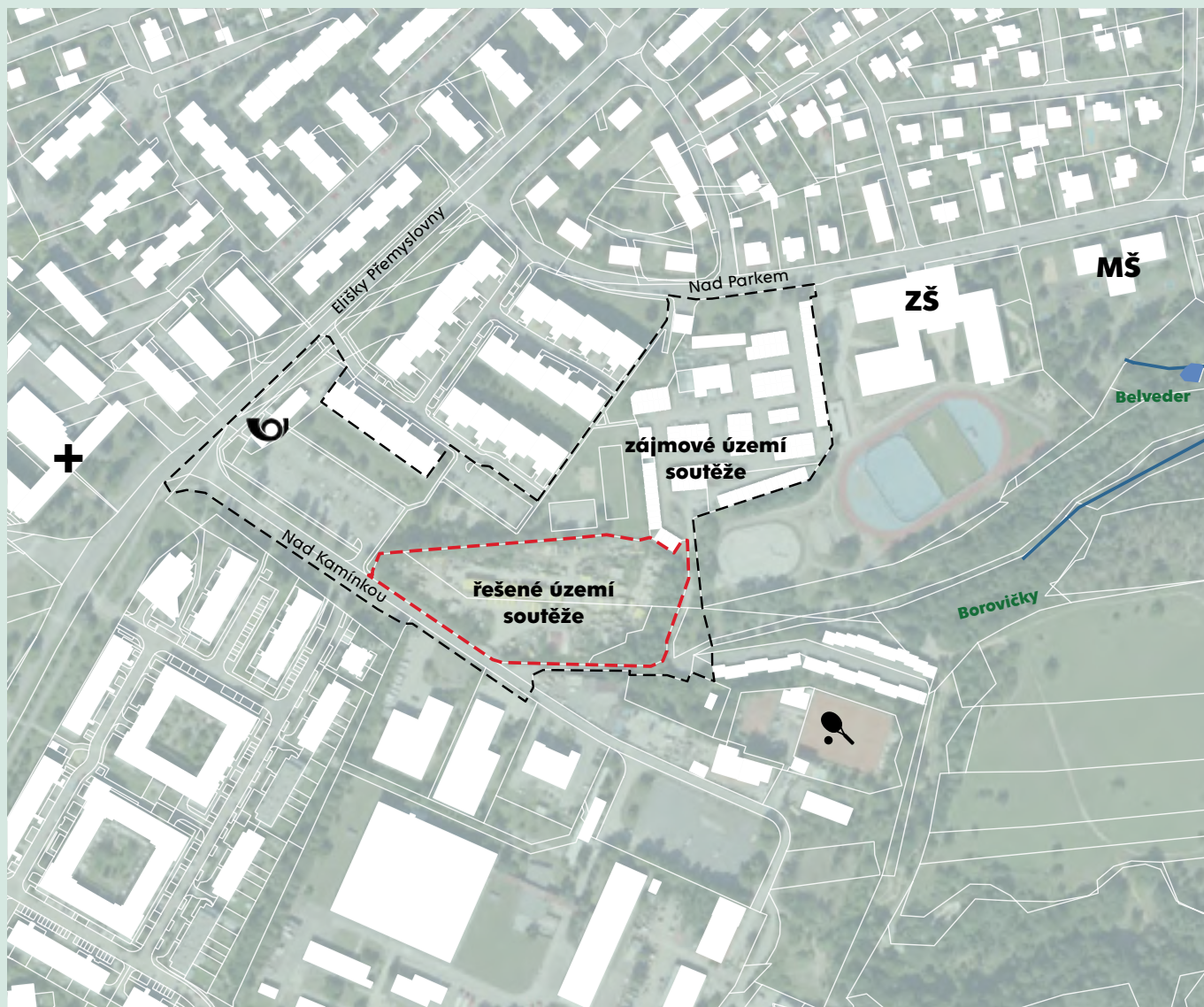


**Obrázek 6** Příklad městské zeleně s poněkud divočejším charakterem, která doplňuje pěší cestu napříč sídlištěm, Ujhegy, Budapešť, Maďarsko, zdroj: <https://landezine.com/ujhegy-promenade-by-leptek-terv/>



V této kapitole jsou shrnuty hlavní body rámcového zadání pro urbanisticko-architektonickou soutěž Nad Kamínkou, v oblasti rozvoje Modro-zelená infrastruktura.

## ÚZEMÍ ŘEŠENÉ V SOUTĚŽI



## ÚKOLY K ŘEŠENÍ NAPŘÍČ ŘEŠENÝM A ZAJMOVÝM ÚZEMÍM

- Ve svém návrhu maximálně využijte potenciál přírodních parků Belveder a Borovičky pro dobudování nové zelené čtvrti.
- Jako nedílnou součást veřejných prostranství obytné čtvrti navrhnete systém modro-zelené infrastruktury, který bude logicky propojen na stávající prvky modrozelené infrastruktury v okolí.

## ÚKOLY K ŘEŠENÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- Řešte modrozelenou infrastrukturu, vegetační i technické prvky a systém pro hospodaření s dešťovou vodou.
- O návrhu celku i detailů modro-zelené infrastruktury v řešeném území uvažujte tak, aby ho bylo možné dále využít v celém zájmovém území.
- Hledejte udržitelné řešení, bez výrazně vysokých nákladů na údržbu.

## ÚKOLY K ŘEŠENÍ V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ

- V rámci řešení ulice Nad Kamínkou se zabývejte i návrhem na doplnění velkorysého pásu zeleně s prvky pro zadržování dešťové vody, který bude navazovat na stávající zeleň při západní části ulice a bude volně přecházet do parku Borovičky.
- Navrhnete základní principy, jak dál pracovat se sadem, tak aby byl lépe propojen s přírodními parky Belveder a Borovičky a byla zvýšena jeho biodiverzita.
- Na zpevněných parkovacích plochách prověřte možnosti, jak snížit jejich negativní dopad na kvalitu životního prostředí (např. přehřívání, odtok dešťových vod).
- Navrhnete základní principy kultivace stávajících zelených ploch v zájmovém území s cílem zlepšit jejich stav, propojit je s modro-zelenou infrastrukturou řešeného území a lépe je propojit na přírodní parky Belveder a Borovičky.





# Veřejný prostor

# Veřejný prostor

## ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Páteří veřejných prostranství Zbraslavi je ulice Elišky Přemyslovny, na ní kolmé ulice Nad Parkem a Nad Kamínkou jsou hlavními liniovými veřejnými prostranstvími řešeného a zájmového území a napojují ho na centrum Zbraslavi. Systém veřejných prostranství však není v zájmovém území spojitý. Především díky existenci oplocených areálů (škola + školka, stavební dvůr a výrobní areály) i areálu řadových garáží západně od areálu školy je zájmové území ve všech směrech nedostatečně průchodné.

Kromě parků na východ od zájmového území je jediným plošným, veřejně přístupným (neoploceným) prostranstvím s komunitní funkcí v zájmovém území nově založený sad severně od areálu bývalého stavebního dvora Subterra.

V okolí řešeného a zájmového území je stávající síť veřejných prostranství, díky navazující struktuře modernistického sídliště, poměrně velkorysá, nabízí snadnou pěší prostupnost a poměrně kvalitní veřejná prostranství spíše polosoukromého charakteru (slouží především obyvatelům přilehlých domů).

Rozsah rozvojových lokalit v jižní části Zbraslavi (především v této strategii řešené transformační území a nově zastavitelná lokalita mezi ulicemi Elišky Přemyslovny a Strakonickou) i záměr výrazně rozšířit areál Policie ČR a předpokládaný počet nových obyvatel, resp. zaměstnanců, mají potenciál vytvořit, ideálně v centru rozvojových ploch, nové lokální centrum.



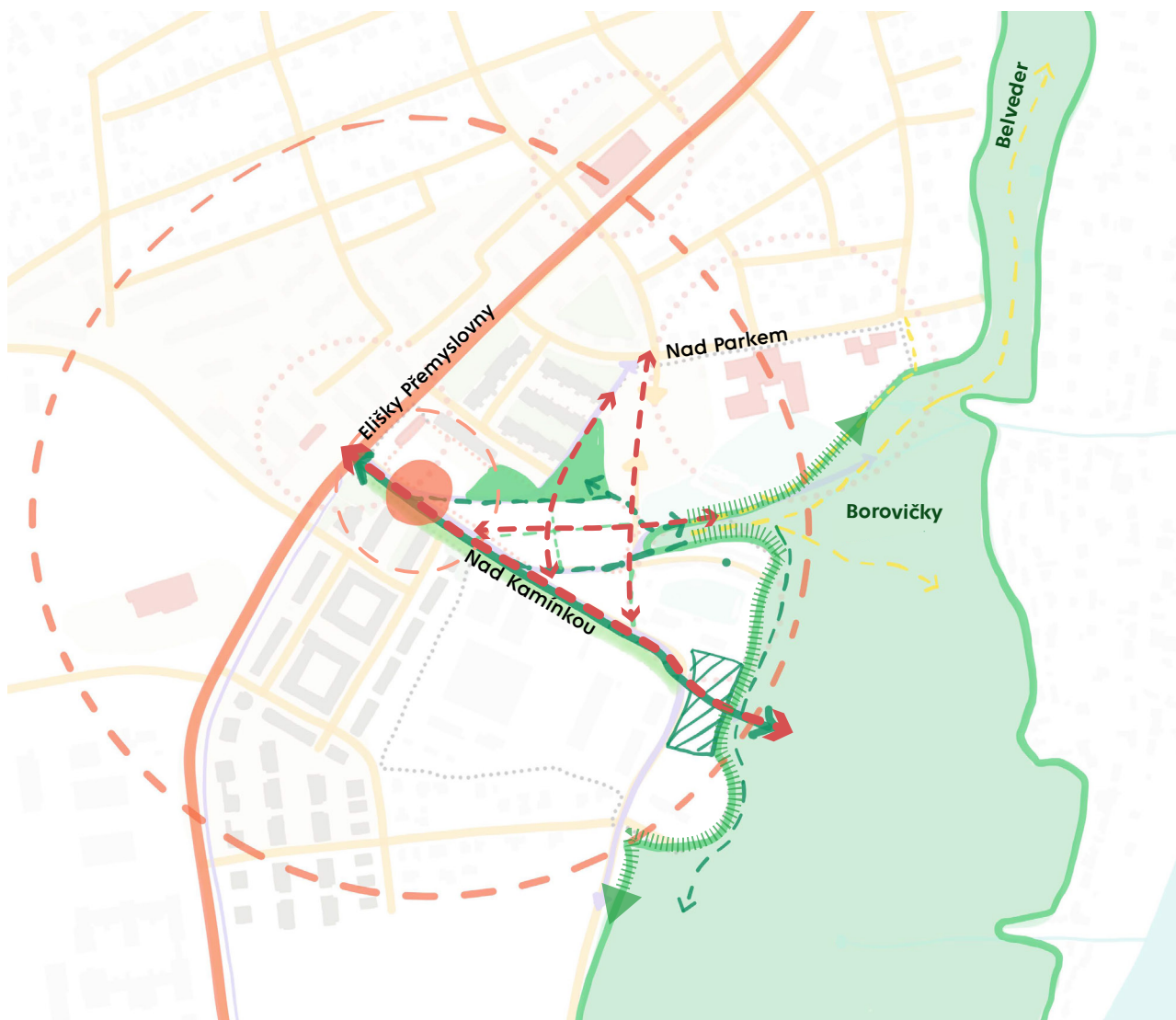
- uliční prostranství
- poloveřejná prostranství

## VIZE

Základní systém veřejných prostranství, který naváže a propojí stávající uliční síť, plochy mezi obytnými domy sídliště a přírodní parky, doplněn bude. Součástí nové zástavby budou kvalitní veřejná a poloveřejná prostranství, která zajistí průchodnost území a pro obyvatele kvalitní pobytové prostory. Vybraná veřejná prostranství budou oživena aktivním parterem přilehlých domů. Na rohu ulic Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou vznikne nové centrum jižní části Zbraslavi.

## SEZNAM OPATŘENÍ

- |     |   |
|-----|---|
| VP1 | Doplnění systému veřejných a poloveřejných prostranství |
| VP2 | Vytvoření nového místního centra                        |



- nové místní centrum
- 5 min dostupnost nového místního centra

↔ průchodnost



# VP1

## DOPLNĚNÍ SYSTÉMU VEŘEJNÝCH A POLOVEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### CÍL

Doplnit v zájmovém území základní systém liniových veřejných prostranství, který bude napojen na stávající uliční síť a který zajistí maximální prostupnost území pro pěší, více viz opatření D2. Zlepšit pobytové kvality ulice Nad Kamínkou a formovat její prostor kvalitní architekturou. Na vybraných, exponovaných místech doplnit tuto ulici menšími pobytovými prostory, které budou oživeny aktivním parterem přilehlých domů (např. kavárna s komunitním prostorem atp.)

Sad, který by měl být spolu s novým centrem (viz opatření VP2) hlavním pobytovým prostorem nové čtvrti, logicky zpřístupnit i od východu a jihu. Sad dále postupně kultivovat s cílem zvýšit jeho pobytovou a komunitní kvalitu. Pokud bude ze strany obyvatel z okolí zájem, lze v tomto prostoru zvážit i vybudování menší komunitní zahrady, resp. vyvýšených sdílených záhonů např. s bylinkami a kvetoucími trvalkami.

Jako nedílnou součást nové zástavby vybudovat kvalitní prostranství poloveřejného charakteru, která budou prostupná, nicméně budou sloužit primárně obyvatelům přilehlých domů.

### AKTIVITY

### PLNĚNÍ

### TERMÍN

<b>VP1a</b>	Nalézt optimální řešení veřejných prostranství řešeného a zájmového území (části severně od ulice Nad Kamínkou) v urbanisticko-architektonické soutěži.	→ Metrostav Development s podporou MČ Praha-Zbraslav	2025
<b>MZ2b</b>	Zajistit financování a realizovat úpravu parkoviště dle výstupů urbanisticko-architektonické soutěže pro 1. scénář.	→ MČ Praha-Zbraslav	2026-2028





**Obrázek 7** Alfarezidence – Praha 3, Žižkov, dokončení projektu 2012, 124 bytů, Jiran Kohout architekt, zdroj: Metrostav Development



**Obrázek 8** Příklad poloveřejného prostoru mezi obytnými domy, kterým lze volně projít, ale který slouží primárně obyvatelům přilehlých domů, čtvrť Heel Europa, Nizozemsko, zdroj: <https://landezine.com/heel-europa-by-delva/>

# VP2

## VYTVOŘENÍ NOVÉHO MÍSTNÍHO CENTRA

### CÍL

Na rohu ulic Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou, v prostoru dnešního parkoviště, založit nové centrum jižní části Zbraslavi, za současného řešení dopravy v klidu, tedy zajištění dostatečného počtu parkovacích míst pro současné rezidenty a návštěvníky nového centra. Nové centru může být formováno novými objekty s prostory pro občanskou vybavenost, maloobchod a služby. To z kvalitní dostupnosti služeb, maloobchodu, komunitních prostor a podpoří integraci nových a stávajících obyvatel v této části Zbraslavi. Nově vzniklý veřejný prostor bude mít vysoké pobytové kvality a bude místem pro setkávání a pobytu obyvatel z okolí.

Nové místní centrum svým významem odpovídá velikosti spádové oblasti (především transformační území Nad Kamínkou a za Lidlem v rozsahu návrhu Metropolitního plánu a stávající přímo navazující obytné soubory, včetně záměru na rozvoj areálu Policie ČR) a nekonkuruje stávajícím lokálním centrům v území.

### AKTIVITY

### PLNĚNÍ

### TERMÍN

<b>MZ1a</b>	Prověřit 1. scénář řešení nového místního centra v urbanisticko-architektonické soutěži.	→ Metrostav Development s podporou MČ Praha-Zbraslav	2025
<b>MZ1b</b>	Zpracovat analýzu, která ověří reálné potřeby parkování pro obyvatele domu přilehlého k parkovišti při ulici Nad Kamínkou a návštěvníky pošty.	→ MČ Praha-Zbraslav	2025
<b>MZ1c</b>	Zajistit dopracování projektu úpravy části parkoviště a nového lokálního centra ve 1. scénáři, který vzejde ze soutěže.	→ MČ Praha-Zbraslav	2026
<b>MZ1d</b>	Realizovat úpravu části parkoviště a nového lokálního centra ve scénáři 1.	→ MČ Praha-Zbraslav	2026-2028



V následujících schématech jsou znázorněny různé scénáře formování nového centra. Jde pouze o možné scénáře (z nichž každý má mnoho variant řešení), ne návrh konkrétního řešení. To vzejde z urbanisticko-architektonické soutěže.

## 1. SCÉNÁŘ NOVÉHO MÍSTNÍHO CENTRA

Tento scénář bude představovat dlouhodobou podobu území, minimálně do doby než potřeby obyvatel MČ vyvolají nutnost realizace některého z dalších možných scénářů.

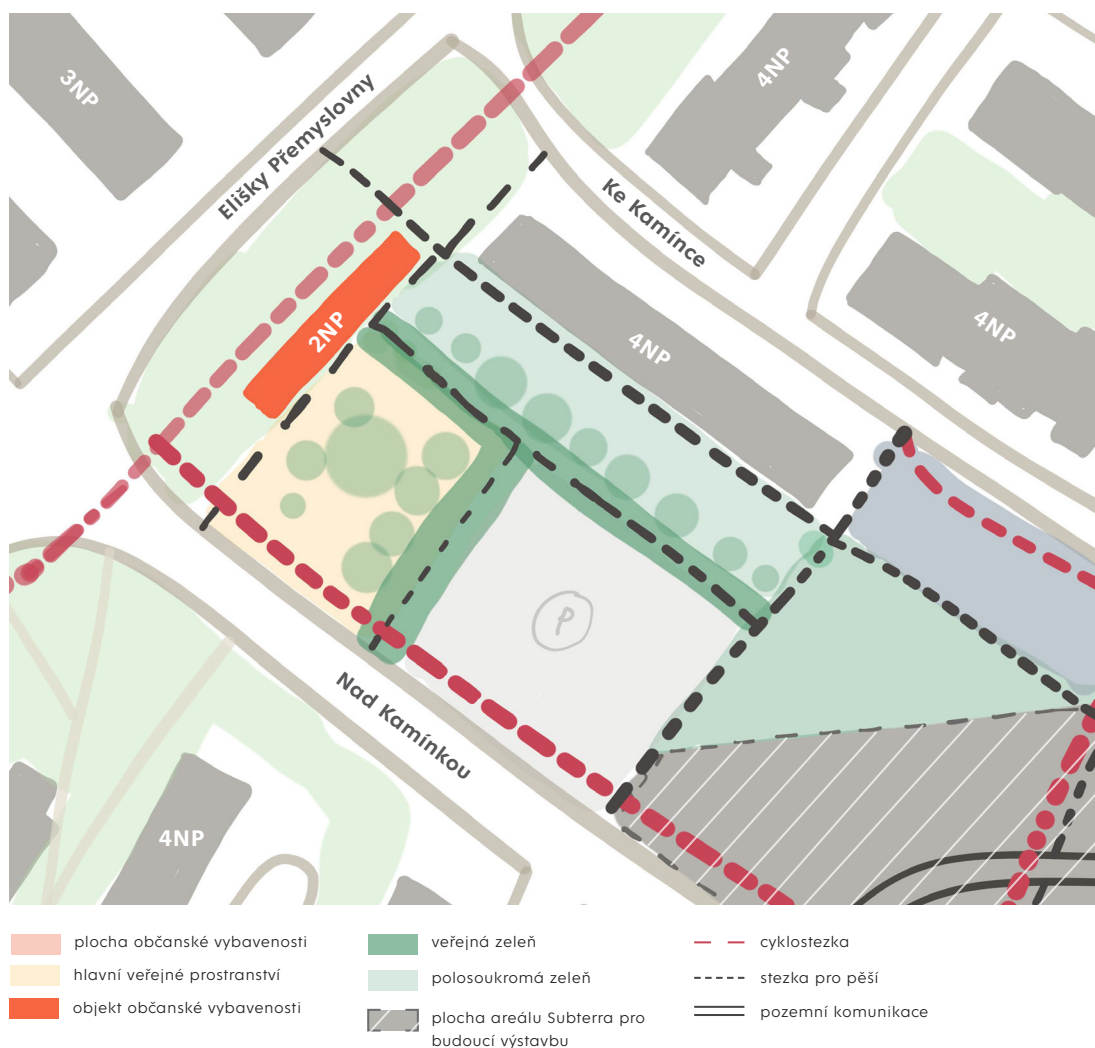
Západní část parkoviště je kultivována s cílem vytvořit zde příjemný pobytový prostor se zelení a lavičkami. Doplněn může být drobný objekt – například stánek s kávou či jinými službami. Prostor je doplněn zelení, která ho fyzicky i pocitově propojí s okolní zelení a sadem.

Východní část parkoviště dál slouží svému účelu. Pravděpodobnou nutností je zavedení režimových opatření, která umožní parkování výhradně rezidentům a návštěvníkům pošty či polikliniky.



**Obrázek 9** Příklad úpravy původního parkoviště na příjemný pobytový prostor, se zelení v kontejnerech, mobiliárem a mobilní kavárnou, Santiago de Chile, zdroj: [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)

Pozn.: Z aktuálních dopravních dat a předpokladů technických úprav parkoviště vyplývá, že pro uspokojení potřeb rezidentů po dlouhodobém parkování a návštěvníků po krátkodobém parkování, při současném zavedení funkčních regulací, bude pro moderní režimové parkoviště stačit vyhrazení přibližně 60 % současné plochy parkoviště. Nicméně tato data musí být podrobněji ověřena a plocha dimenzována na základě takových podrobných dat.



## 2. SCÉNÁŘ NOVÉHO MÍSTNÍHO CENTRA

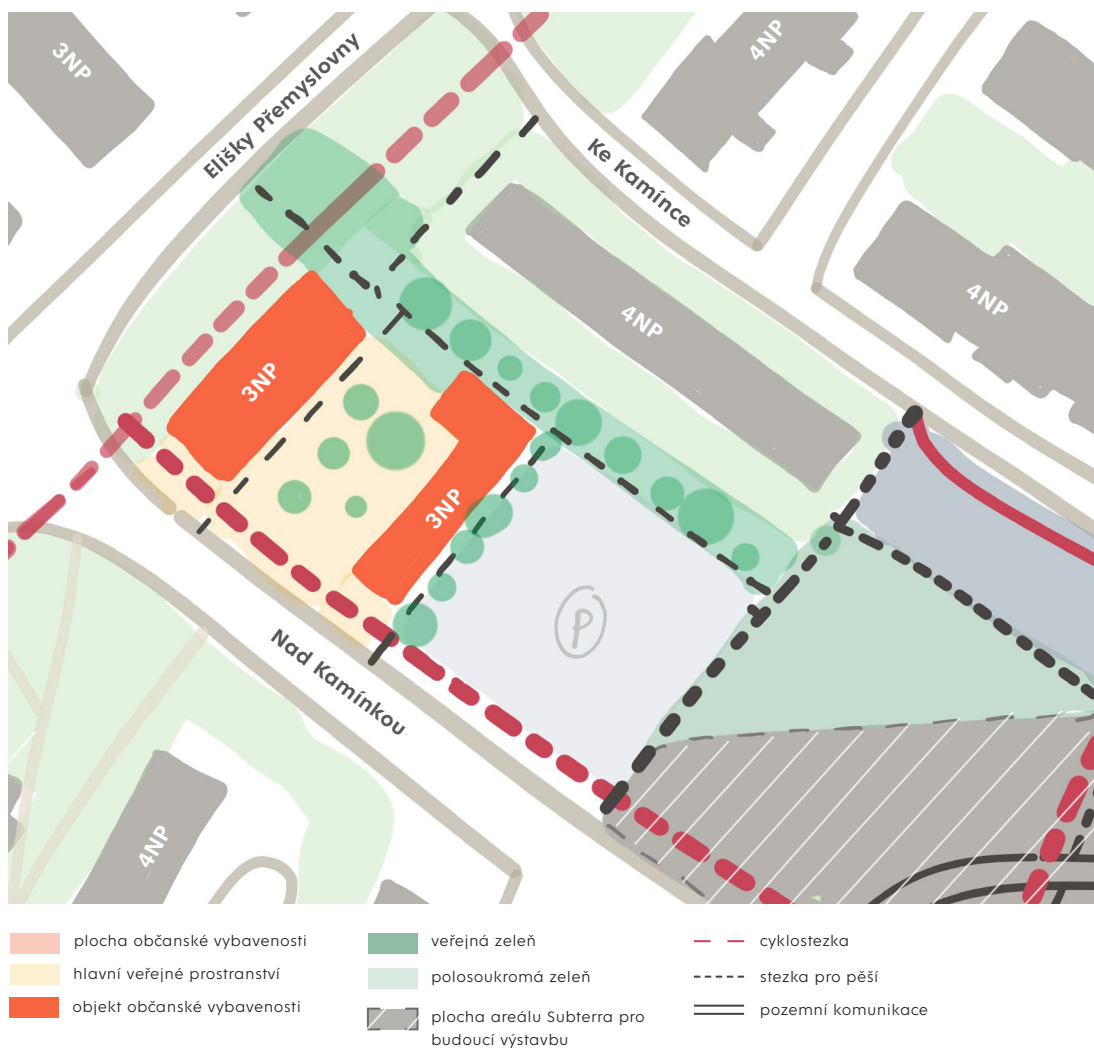
Tento scénář je jednou z možných dlouhodobých vizí postupného rozvoje občanské vybavenosti v území.

Objekt pošty je dostavěn, nebo nahrazen novým objektem s aktivním parterem, který oživuje přilehlé veřejné prostranství – nové lokální náměstí, které vznikne na západní části parkoviště. Nové náměstí je doplněno (částečně vymezeno) menšími objekty občanské vybavenosti – služeb, maloobchodu. Doplněn je pás zeleně, který prostor náměstí fyzicky i pocitově propojuje s okolními zelenými plochami a sadem.

Východní část parkoviště dál slouží svému účelu. Ke zvážení však jsou režimová opatření, která umožní parkování přednostně rezidentům a návštěvníkům pošty (viz popis režimových opatření ve scénáři 1).



**Obrázek 10** Příklad jednoduché modulární architektury, která může vymezit nové lokální náměstí, kavárna "Kontejner", Ortenovo náměstí, Praha, zdroj: <https://www.archiweb.cz/b/kavarna-kontejner>





### 3. SCÉNÁŘ NOVÉHO MÍSTNÍHO CENTRA

Tento scénář je jednou z možných dlouhodobých vizí postupného rozvoje občanské vybavenosti v území.

Nové lokální náměstí je z více stran částečně vymezeno novými objekty s veřejnou funkcí – např. občanská vybavenost, městské byty, seniorské bydlení atp. Objekty mají aktivní parter a plně neuzavírají náměstí k ulici Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou. Zajištěna je maximální průchodnost územím (nevzniká uzavřený vnitroblok). Náměstí je doplněno zelení, která ho fyzicky i pocitově propojuje s okolní zelení a sadem.

Parkování je řešeno v podzemí, a to v kapacitě, která umožní i parkování stávajících obyvatel. Menší část parkovacích stání zůstává na povrchu a slouží mj. návštěvníkům nových objektů.

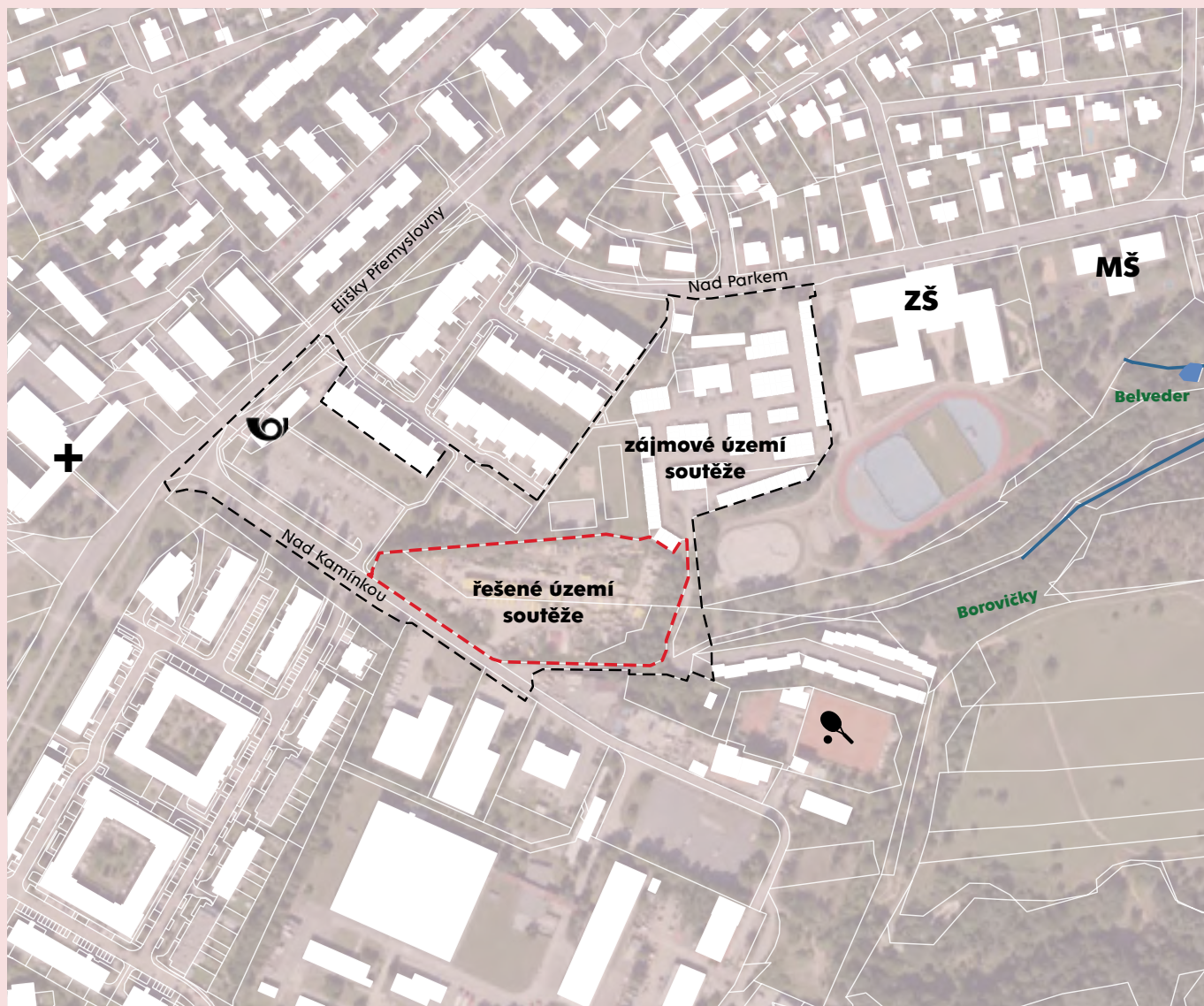


**Obrázek 11** Menší lokální centrum s dostatkem zeleně a ploch pro posezení ve stínu, které je vymezeno objekty s aktivním parterem, Tilburg, Nizozemsko, zdroj: <https://landezone.com/city-center-tilburg-by-mtd/>



V této kapitole jsou shrnuty hlavní body rámcového zadání pro urbanisticko-architektonickou soutěž Nad Kamínkou, v oblasti rozvoje Veřejný prostor.

## ÚZEMÍ ŘEŠENÉ V SOUTĚŽI



## ÚKOLY K ŘEŠENÍ NAPŘÍČ ŘEŠENÝM A ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM

- Navrhněte základní systém veřejných prostranství, který bude napojen na stávající uliční síť v širším území, a který zajistí optimální prostupnost území pro pěší.
- V návrhu systému veřejných prostranství počítejte s umístěním centra jižní části Zbraslavi na rohu ulic Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou, v prostoru dnešního parkoviště.

- Navrhněte možnosti zlepšení stavu veřejných prostranství v areálu garáží s cílem zlepšit prostupnost tohoto území a zvýšit pocit bezpečí, bez jakéhokoli stavebního zásahu do jednotlivých objektů garáží.
- Realizace 1. scénáře musí tvořit samostatně funkční řešení, které bude v případě budoucí potřeby možné adaptovat do ideálního výhledového uspořádání nového centra.

## ÚKOLY K ŘEŠENÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- V řešeném území navrhněte detailní řešení veřejných prostranství, včetně návrhu mobiliáře, povrchů, drobné architektury.
- Jako nedílnou součást nové zástavby navrhněte kvalitní prostranství poloveřejného charakteru, která budou prostupná, nicméně budou sloužit primárně obyvatelům přilehlých domů.

## ÚKOLY K ŘEŠENÍ V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ

- Předložte návrh nového centra jižní části Zbraslavi dle scénáře 1, které bude mít vysoké pobytové kvality a bude místem pro setkávání obyvatel z okolí. Návrh nového centra řešte podrobněji ve scénáři kdy, je zachován stávající objekt pošty, a min. 80 % parkoviště slouží dál svému účelu. Jako součást nového centra navrhněte nový drobný objekt s občanskou vybaveností (například kavárna), který dodá místu značku a bude prostor aktivovat.
- Doplnkově můžete předložit i Vaši vizi ideálního uspořádání nového centra jižní části Zbraslavi.
- Navrhněte zlepšení pobytových kvality ulice Nad Kamínkou. Na vybraných, exponovaných místech prověřte možnost doplnění této ulice menšími pobytovými prostory, které mohou být oživeny aktivním parterem přilehlých domů.
- Navrhněte možnosti, jak dál pracovat se sadem a navazujícím dětským hřištěm tak, aby byl lépe propojen na systém veřejných prostranství a byly zvýšeny jeho pobytové kvality.







# Multifunkční území

# Multifunkční území

## ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Zájmové území, v současnosti z velké části výrobního a dopravního charakteru, bude postupně transformováno na multifunkční čtvrť, která bude kromě rezidenční funkce zahrnovat i prostory pro školství, občanskou vybavenost, sport a rekreaci, administrativu i nerušící výrobu.

V zájmovém území se nacházejí objekty základní a mateřské školy, pošta a středně velké zdravotní středisko. V širší oblasti jižní Zbraslavi, při ulici Elišky Přemyslovny, se nachází lokální centra občanské vybavenosti s prodejnou Albert severně od zájmového území, a prodejnou Lidl jižně od zájmového území. Přesto v okolí chybí drobná občanská vybavenost a prostory pro každodenní setkávání komunity, což částečně omezuje i možnosti obyvatel využívat plnohodnotně veřejné prostory.



- základní občanská vybavenost
- koncentrace občanské vybavenosti/  
lokální centrum
- sportovní a rekreační areál

## VIZE

Území bude postupně transformováno na multifunkční čtvrť, která bude kromě rezidenční funkce zahrnovat i prostory pro školství, občanskou vybavenost, sport a rekreaci, administrativu i nerušící výrobu.

Na nároží ulic Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou vznikne nové místní centrum, které bude vymezeno objekty s prostory pro občanskou vybavenost, maloobchod a služby.

## SEZNAM OPATŘENÍ

- |     |   |
|-----|---|
| MF1 | Dobudování nové rezidenční čtvrti                       |
| MF2 | Rezerva pro rozvoj školství                             |
| MF3 | Podpora sportovně-rekreační funkce v území              |
| MF4 | Postupná transformace výrobních areálů na smíšené území |



- |                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| rezidenční zóna                  | rozšíření školní zóny      |
| centrum občanské vybavenosti     | sportovní a rekreační zóna |
| smíšená funkce / lokální centrum |                            |
| smíšená výrobní funkce           |                            |
| technická zóna                   |                            |

# MF1

## DOBUDOVÁNÍ NOVÉ REZIDENČNÍ ČTVRTI

### CÍL

Jako první krok k transformaci území vybudovat v prostoru bývalého stavebního dvora Subterra objekty, které budou sloužit především pro bydlení. Dále pokračovat dostavbou objektů pro bydlení v navazujícím oploceném areálu (prostor mezi areálem Subterra a tenisovými kurty). Při ulici Nad Kamínkou (například na nároží s cestou na Záběhlíce), připravit v parteru bytových domů prostory pro aktivity, které přispějí k aktivaci veřejného prostoru celé ulice.

### AKTIVITY



Nalézt optimální návrh transformace řešeného a zájmového území (části severně od ulice Nad Kamínkou) na multifunkční čtvrti v urbanisticko-architektonické soutěži.



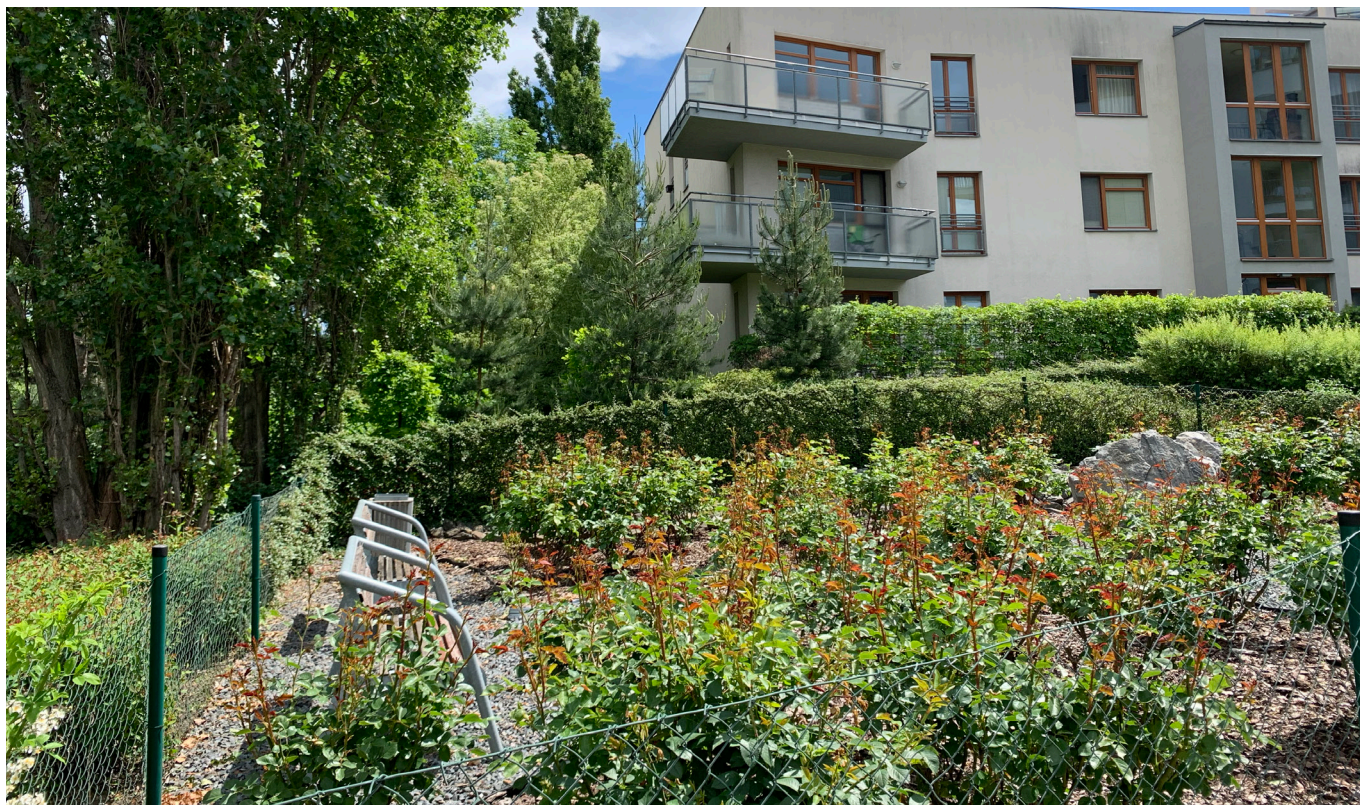
### PLNĚNÍ

Metrostav Development  
s podporou  
MČ Praha-Zbraslav

### TERMÍN

2025





**Obrázek 12** Zahradní čtvrť, jižně od řešeného území Zbraslav, zdroj: ONplan



**Obrázek 13** Alfarezidence – Praha 3, Žižkov, dokončení projektu 2012, 124 bytů, Jiran Kohout architekt, zdroj: Metrostav Development



# MF2

## REZERVA PRO ROZVOJ ŠKOLSTVÍ

### CÍL

V případě, že v budoucnu vyvstane potřeba rozvíjet areál základní školy, postupně transformovat areál garáží a to přednostně na objekty a prostory spojené se školstvím (dle aktuální potřeby), a doplňkově na protory a objekty pro efektivní řešení potřeb parkování (garáže, garážové objekty). Tento cíl je nutné v jakémkoli scénáři prověřit v daném čase i z pohledu dopadů na dopravní zatížení ulice Nad Parkem.

Existuje mnoho různých scénářů budoucího využití území, které jsou závislé na mnoha faktorech. Pro nastínění možných vizí je dále uveden jeden možný scénář transformace území.

### MOŽNÝ SCÉNÁŘ TRANSFORMACE ÚZEMÍ

Z velké části je lokalita je využita pro školství, na uvolněných pozemcích je rozšířena stávající základní škola. Prodloužení ulice Lomařské rozděluje území na východní část, kde je vybudován vlastní školský objekt, a na západní část, kde je realizováno například parkoviště pro současné vlastníky garáží. Na tyto objekty navazuje kvalitní veřejný prostor, který je propojen se sadem.



Obrázek 14 Příklad části areálu základní školy, která využívána jako venkovní třída, Berlín, Německo, zdroj: <https://landezine.com>



# MF3

## PODPORA SPORTOVNĚ-REKREAČNÍ FUNKCE V ÚZEMÍ

### CÍL

V prostoru mezi severojižní větví ulice Nad Kamínkou a parkem Borovičky, resp. pump track areálem vybudovat sportovně-relaxační prostor přírodního charakteru s drobnou vybaveností, sportovišti, případně i větším objektem se sportovně-rekreační funkcí. Zásadní je, aby bylo toto území volně průchozí, a to minimálně v prodloužení ulice Nad Kamínkou.

V rámci doplnění pěších a cyklistických propojení (viz opatření D2 a D3) zlepšit přístup ke stávajícím sportovištím v areálu školy. Spolu s realizací nové rezidenční zástavby při severní hraně ulice Nad Kamínkou kultivovat vstup do areálu tenisových kurtů.



**Obrázek 16** Malá sportovní hala kombinovaná s komunitními prostory v listnatém lese nedaleko řeky Labe, Borky u Kolína, zdroj: <https://www.ova.cz/cs/treninkova-sportovni-hala-v-borkach/>

### AKTIVITY

- MF3a** V urbanisticko-architektonické soutěži řešit zlepšení přístupu ke stávajícím sportovním a rekreačním areálům v okolí ulice Nad Kamínkou.
- MF3b** Informovat majitele pozemků mezi ulicí Nad Kamínkou a parkem Borovičky o možnostech využití těchto pozemků a projednat s ním kultivaci těchto pozemků a zlepšení přístupu k sportovně-rekreačnímu území v parku Borovičky v souvislosti s výsledky soutěže..

### PLNĚNÍ

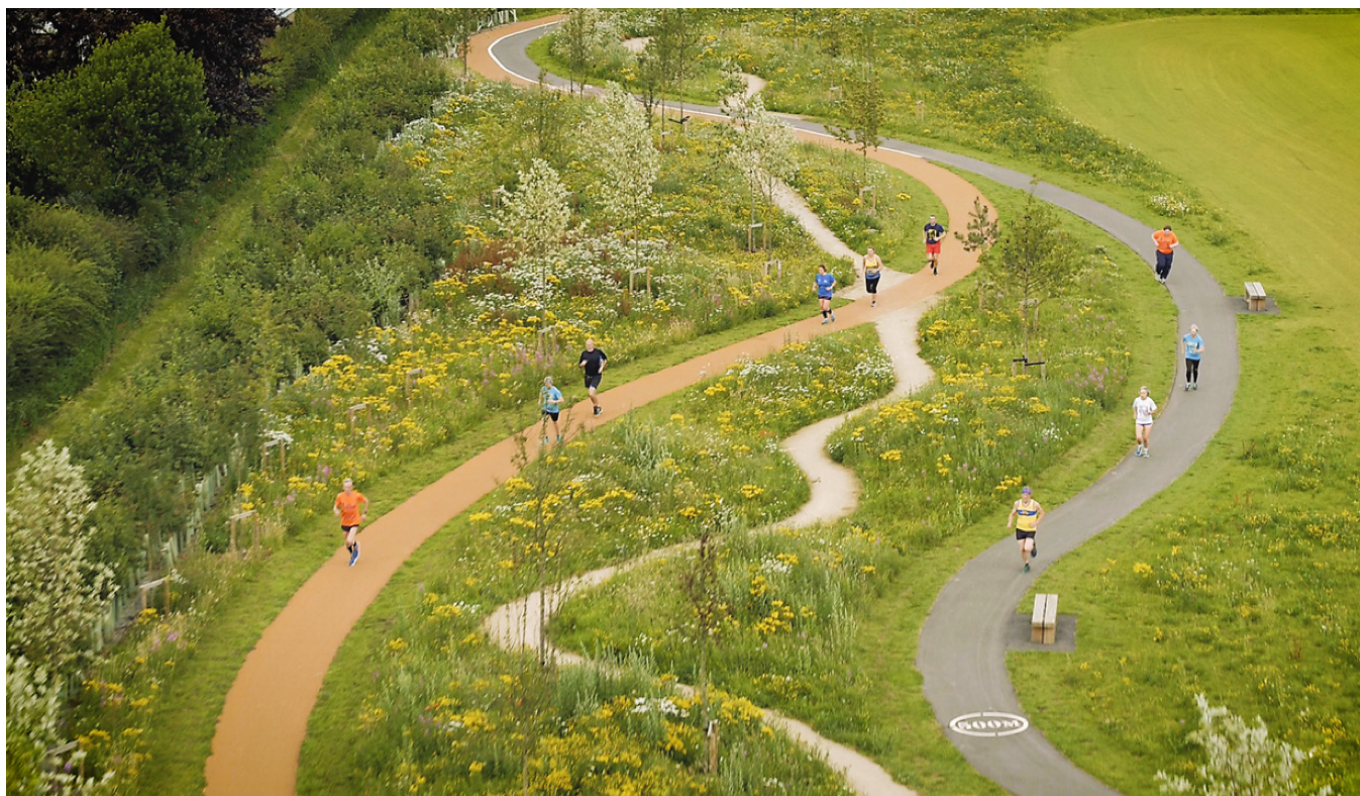
→ Metrostav Development s podporou MČ Praha-Zbraslav

→ MČ Praha-Zbraslav

### TERMÍN

2025

2025-2026



**Obrázek 15** Okraj přírodního parku protkaný cestami s různým povrchem, které jsou vhodné pro chůzi, běh, inline bruslení, ale i vozíčkáře či procházky s dětskými kočárky, Sowerby Park, Velká Británie, zdroj: <https://landezine.com/>



# MF4

## POSTUPNÁ TRANSFORMACE VÝROBNÍCH AREÁLŮ NA SMÍŠENÉ ÚZEMÍ

### CÍL

Stávající výrobní areál jižně od ulice Nad Kamínkou je postupně transformován na multifunkční území, které bude nedílnou součástí čtvrti, ne oploceným, neprostupným areálem.

Východní část dnes oploceného výrobního areálu, která není tak intenzivně využívána jako západní část areálu, je postupně transformována na smíšené území pro bydlení, administrativu i drobnou nerušící výrobu. Zástavba zde bude formována tak, aby bylo území propojeno a reagovalo na nově vznikající zástavbu a úpravy severně od ulice Nad Kamínkou.

### AKTIVITY

MF4a

Aktivně podporovat majitele výrobních areálů jižně od ulice Nad Kamínkou v transformaci těchto areálů tak, aby se staly hodnotnou součástí nové multifunkční čtvrti.

### PLNĚNÍ



MČ Praha-Zbraslav

### TERMÍN

průběžně

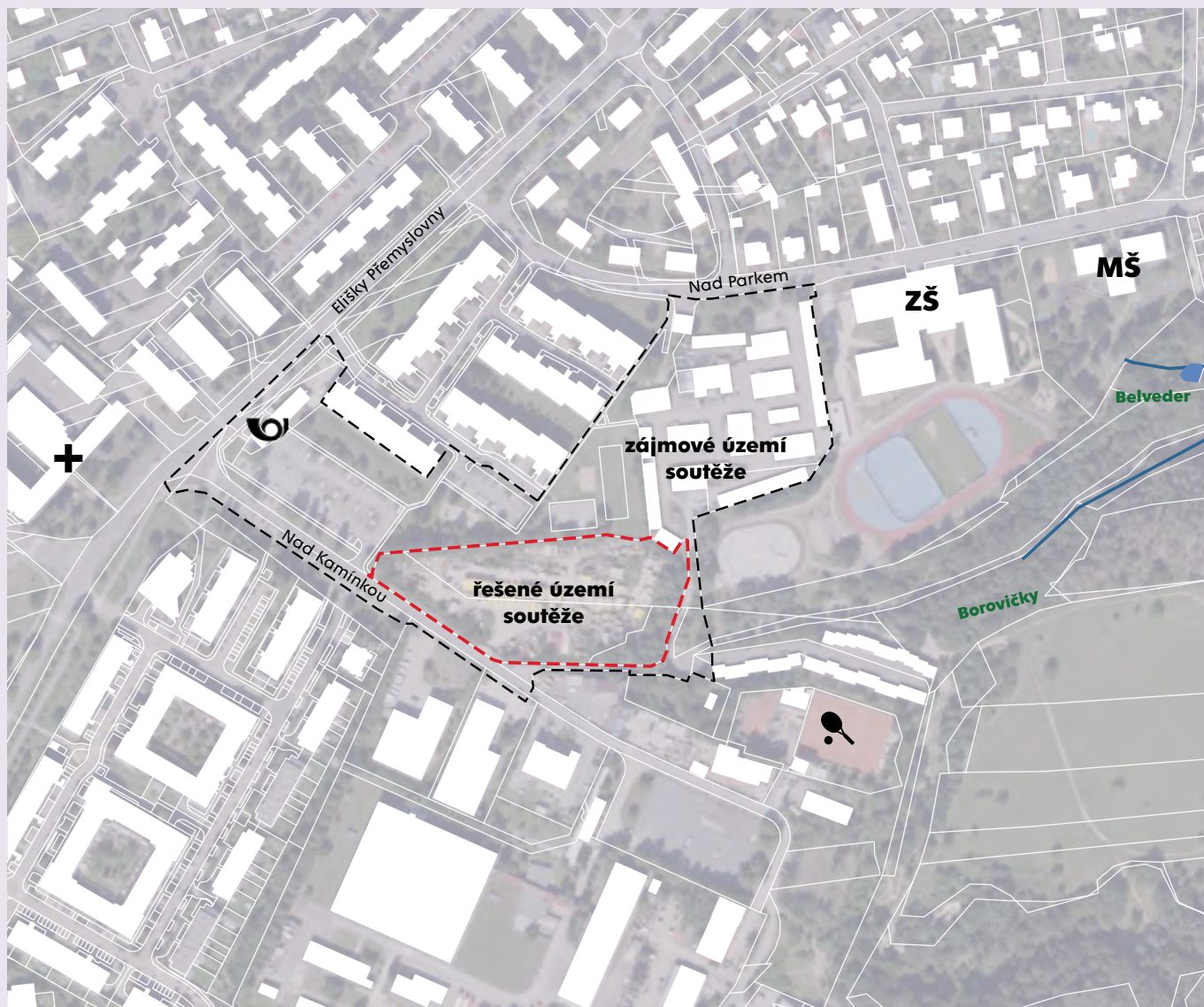


**Obrázek 17** Příklad postupné transformace výrobního areálu v Utrechtu na smíšené území, jehož součástí jsou menší výrobní jednotky, administrativní objekty, které jsou doplněny kvalitním veřejným prostranstvím s dostatkem zeleně, Utrecht, Nizozemsko.  
zdroj: <https://landezine.com/werkspoorkathedraal-utrecht-by-flux/>



V této kapitole jsou shrnuty hlavní body rámcového zadání pro urbanisticko-architektonickou soutěž Nad Kamínkou, v oblasti rozvoje Multifunkčního území.

## ÚZEMÍ ŘEŠENÉ V SOUTĚŽI





## ÚKOLY K ŘEŠENÍ NAPŘÍČ ŘEŠENÝM A ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM

- Ve svém návrhu pracujte s celkovou vizí postupné transformovat území Nad Kamínkou v multifunkční území, které bude kromě rezidenční funkce zahrnovat i prostory pro školství, občanskou vybavenost, sport a rekreaci, administrativu i nerušící výrobu, a které se setane nedílnou součástí jižní části Zbraslavi.

## ÚKOLY K ŘEŠENÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- V rámci přestavby stavebního dvora Subterra uvažujte rezidenční funkci. V parteru bytových domů doplňte na vybraných, exponovaných místech nebytové prostory, které přispějí k oživení přilehlých veřejných prostranství.

## ÚKOLY K ŘEŠENÍ V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ

- V rámci návrhu vize nového místního centra uvažujte s objekty s veřejnou funkcí – např. občanská vybavenost, městské byty, seniorským bydlení atp. a aktivním parterem.
- V stávajícím oploceném areálu mezi stavebním dvorem Subterra a tenisovými kurty uvažujte s rezidenční funkcí.



D



# Doprava a mobilita

# Doprava a mobilita

## ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Kvalitní dopravní napojení lokality na Prahu dnes znamená pro stávající i budoucí obyvatele území Nad Kamínkou dobrou dostupnost centra metropole autobusy Pražské integrované dopravy, ale i individuální automobilovou dopravou. Autobusové zastávky jsou z řešeného území dostupné do 5 minut a autobus nabízí rychlé, časté a pohodlné spojení s centrem metropole bez nutnosti využití vlastního automobilu. Modernizace „Strakonické ulice“ spolu s doplněním křižovatek větví mimoúrovňové křižovatky dopravní dostupnost území dále podpoří.

Rozvojové záměry v řešeném území je možné na hlavní komunikační síť napojit z ulice Nad Kamínkou a Nad Parkem. Problémem pro rozvoj území je nedostatečná kapacita křižovatky ulic Nad Kamínkou a Elišky Přemyslovny a špičkové vytížení ulice Nad Parkem. Problémem jsou i chybějící pěší a cyklopropojení.

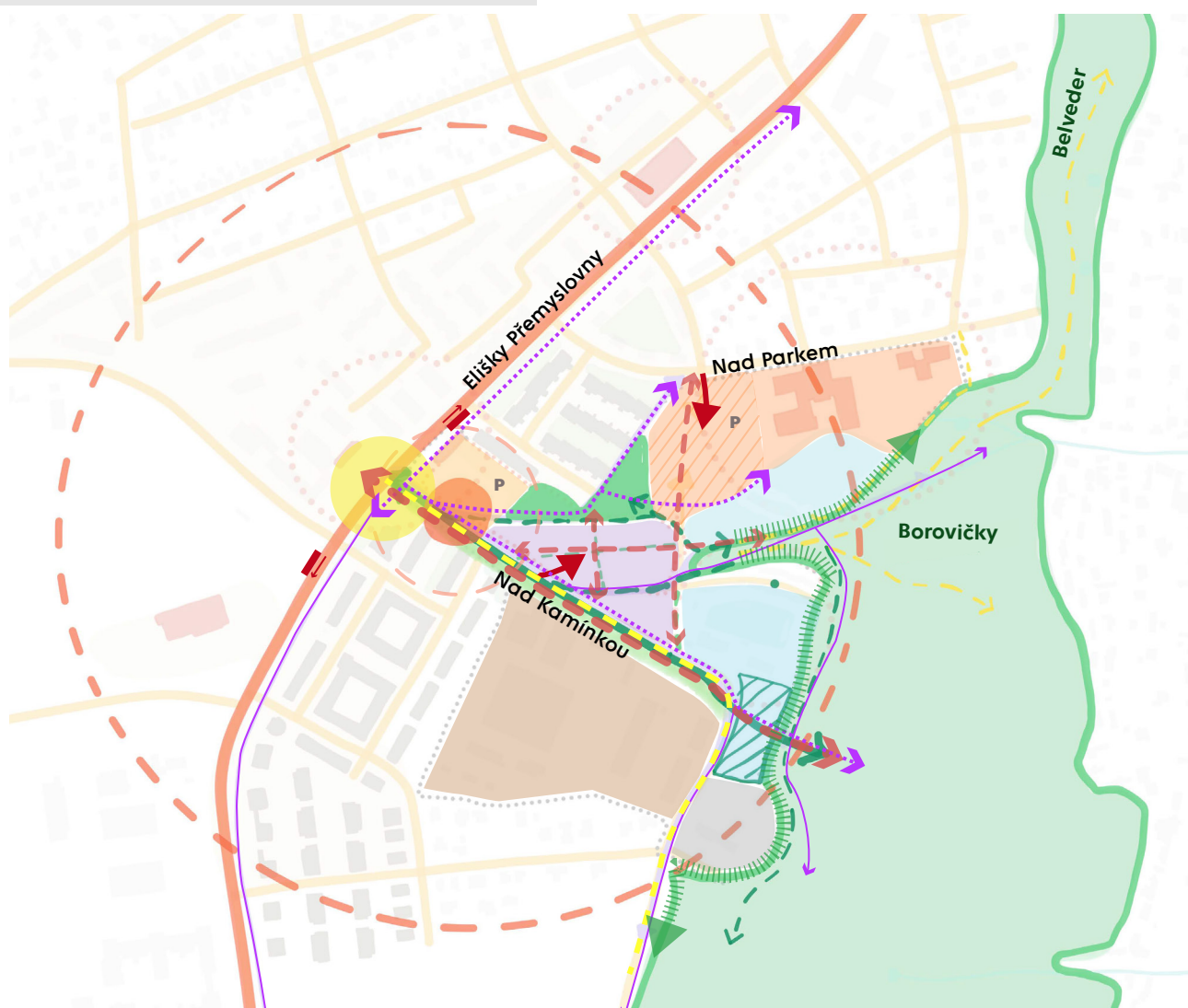


## VIZE

Rozvojové plochy v řešeném a zájmovém území budou dopravně napojeny z ulice Nad Kamínkou a Nad Parkem. Tyto ulice by však neměly být přes zájmové území propojeny automobilovou dopravou. Do nové zástavby tak nebude vtažena průjezdná motorová doprava a budou vytvořeny bezpečné zóny pro pohyb a pobyt obyvatel. Dostupnost centra Zbraslavi, občanské vybavenosti i hlavních rekreačních lokalit pro pěší a cyklisty bude zajištěna zlepšením cyklistické infrastruktury a podporou nových pěších tras.

## SEZNAM OPATŘENÍ

- |    |  |
|----|--|
| D1 | Dopravní napojení nové zástavby        |
| D2 | Vytvoření bezpečných zón pro pěší      |
| D3 | Zkvalitnění cyklistické infrastruktury |
| D4 | Koncepční řešení dopravy v klidu       |



--- nová pěší a cyklistická propojení  
 --- stávající cyklostezka

--- rekonstrukce ulice Nad Kamínkou  
 ● rekonstrukce křižovatky  
 P úprava parkovací plochy

➔ příjezdová místa pro motorovou dopravu  
 ➔ autobusová zastávka



# D1

## DOPRAVNÍ NAPOJENÍ NOVÉ ZÁSTAVBY

### CÍL

Rozvojové záměry podél ulice Nad Kamínkou (nové centrum, zástavba stavebního dvora, transformované průmyslové areály) dopravně napojit z ulice Nad Kamínkou. S postupnou transformací území, resp. s přibývajícím počtem obyvatel/ uživatelů území, zkapacitnit křižovatku ulic Nad Kamínkou a Elišky Přemyslovny.

Pozemky pro rozvoj školy (viz opatření MF2) napojit z ulice Nad Parkem. Pomocí režimových opatření v ulici Nad Parkem a v ulicích severně od ní maximálně zklidnit dopravu před vstupy do areálu školy a školky a vytvořit tak bezpečnou zónu pro pohyb dětí.

Ulice Nad Kamínkou a Nad Parkem by neměly být přes zájmové území propojeny automobilovou dopravou. Prodloužení ulice Lomažské na ulici Nad Kamínkou bude v celé délce sloužit pouze pro pohyb pěších a cyklistů (viz opatření VP1 a D2).



**Obrázek 18** Humanizovaná místní komunikace s parkováním a bezpečným prostorem pro chodce a cyklisty, Delft, Nizozemsko. zdroj: Z. Sperat

### AKTIVITY

### PLNĚNÍ

### TERMÍN

<b>D1a</b>	Nalézt optimální návrh dopravní obsluhy celého transformačního území ulice Nad Kamínkou v urbanistiko-architektonické soutěži.	→ Metrostav Development s podporou MČ Praha-Zbraslav	2025
<b>D1b</b>	Zadat studii zklidnění dopravy před základní a mateřskou školou v ulici Nad Parkem, s cílem vytvořit zde bezpečnou zónu pro pohyb dětí.	→ MČ Praha-Zbraslav	2025
<b>D1c</b>	Realizovat alespoň dílčí opatření ke zklidnění dopravy před základní a mateřskou školou v ulici Nad Parkem.	→ MČ Praha-Zbraslav	2026-2027
<b>D1d</b>	Jako součást opatření pro zklidnění dopravy před základní a mateřskou školou v ulici Nad Parkem realizovat K+R parkoviště při vjezdu do areálu garáží.	→ MČ Praha-Zbraslav	2026-2027

# D2

## VYTVOŘENÍ BEZPEČNÝCH ZÓN PRO PĚŠÍ

### CÍL

Vytvořit bezpečné zóny pro pohyb a pobyt obyvatel nové čtvrti a uživatelů zde umístěné občanské vybavenosti a do nové zástavby nepouštět motorovou dopravu nad nezbytně nutnou míru (viz opatření D1).

V zájmovém území doplnit základní systém pěších propojení, zejména prodloužení ulic K Nové škole a Ke Kamínce východním směrem a prodloužení ulice Lomařská jižním směrem až k ulici Nad Kamínkou (napojení na ulici Nad Kamínkou musí být, vzhledem k výškovým poměrům a křížení komunikace k řadovým garážím v území detailně prověřeno). Systém nových pěších propojení efektivně propojit s přírodními parky (viz opatření MZI 1) a stávajícími i nově vytvořenými veřejnými prostranstvími.

V ulici Nad Kamínkou doplnit chodníky a protáhnout je až do parku Borovičky a zajistit tak bezpečný pohyb pěších. Ke zvažování je zaslepení komunikace Nad Kamínkou v úrovni napojení areálu technických služeb tak, aby dál směrem na jih byla ulice Nad Kamínkou určena pouze pro IZS, pěší a cyklisty.

Zajistit bezpečný pohyb chodců a cyklistů na komunikaci, která dnes od ulice Nad Kamínkou napojuje areál garáží vedle školy, a to buď změnou dopravního režimu nebo stavebními úpravami.

AKTIVITY	PLNĚNÍ	TERMÍN
<b>D2a</b> Nalézt optimální návrh nových pěších propojení a zón pro bezpečný pohyb a pobyt obyvatel nové čtvrti v urbanisticko-architektonické soutěži.	→ Metrostav Development s podporou MČ Praha-Zbraslav	2025
<b>D2b</b> V urbanisticko-architektonické soutěži nalézt možnosti zlepšení průchodu přes areál garáží.	→ Metrostav Development s podporou MČ Praha-Zbraslav	2025
<b>D2c</b> Realizace opatření ke zkvalitnění průchodnosti areálu garáží ve směru ulice Nad Kamínkou – škola.	→ MČ Praha-Zbraslav	2027
<b>D2d</b> V souvislosti s výstavbou v areálu stavebního dvora Subterra realizovat na komunikaci, která dnes od ulice Nad Kamínkou napojuje areál garáží, opatření, která zvýší bezpečnost chodců a cyklistů.	→ MČ Praha-Zbraslav	2030

# D3

## ZKVALITNĚNÍ CYKLISTICKÉ INFRASTRUKTURY

### CÍL

V hlavním, případně přidruženém dopravním prostoru ulice Nad Kamínkou vybudovat infrastrukturu pro pohyb cyklistů. Na západě ji napojit na cyklostezku podél ulice Elišky Přemyslovny a na východě na cyklotrasu vedoucí směrem na Záběhlice a park Borovičky.

Na komunikaci, která dnes od ulice Nad Kamínkou napojuje areál garáží, realizovat opatření, která zvýší bezpečnost cyklistů.

Vybudovat nová páteřní cyklistická propojení v prodloužení ulice Lomařské až k nástupu do parků; propojení nového centra (viz opatření VP2) k ulici Nad Parkem, a prodloužení ulice ke Kamínce směrem ke vstupu do sportovišť v areálu školy. Tyto propojení realizovat tak, aby nedocházelo ke kolizi se zónami určenými pro bezpečný pobyt obyvatel okolních domů a návštěvníků občanské vybavenosti v území.

### AKTIVITY

D3a

Nalézt optimální návrh dopravní infrastruktury pro cyklistickou dopravu v řešeném a zájmovém území v urbanistiko-architektonické soutěži.

### PLNĚNÍ



Metrostav Development  
s podporou  
MČ Praha-Zbraslav

### TERMÍN

2025



**Obrázek 19** Nová cyklostezka zasazená do pásu zeleně, který lemuje hlavní komunikaci pro automobily. Paříž, Francie, zdroj: <https://landezine.com/redevelopment-of-the-trapeze-former-renault-site-by-aapuc/>



**Obrázek 20** V obytné čtvrti Vauban ve Freiburgu jsou cíleně vytvořeny bezpečné zóny pro pohyb pěších a cyklistů, motorová doprava je svedena na hlavní komunikace, zdroj: <https://www.prostranstvi.cz/Prikklady-dobre-praxe/Databaze/Zivot-ve-ctvrti-bez-aut>



# D4

## KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY V KLIDU

### CÍL

Parkovací stání pro nové objekty, zejména pro nové obyvatele a jejich návštěvy umístit v maximální možné míře v podzemí těchto objektů. V rámci nové zástavby budovat jen minimum povrchových stání. Pro zástavbu areálu Subterra to bude maximálně 20 veřejně přístupných návštěvnických stání.

Povrchové parkování (mimo uzavřené areály) řešit v odpovídajícím počtu primárně pro krátkodobé parkování (především pro rodiče dětí základní a mateřské školy, návštěvníků obchodů a služeb), dále pro stávající obyvatele stávajících přilehlých obytných domů a zaměstnance školy. Režimovými opatřeními minimalizovat počet vozidel, jejichž majitelé využívají bezplatné parkování k odstavení vozidla a následně odjíždějí městskou hromadnou dopravou mimo městskou část.

Povrchová parkovací stání umístit především podél komunikace Nad Kamínkou, zachovat potřebnou kapacitu parkoviště při křižovatce ulic Elišky Přemyslovny (viz opatření VP2). Nové parkoviště K+R pro rodiče dětí školy a školky vybudovat na části pozemků určených pro rozvoj školy.



**Obrázek 21** Využívání bezmotorové dopravy lze podpořit i vybudováním dostatečně kapacitních stojanů na kola u hlavních cílů v území, například základní školy, či sportovišť, Campus Vennlo, Dánsko, zdroj: landzine.com

### AKTIVITY

D4a

Nalézt optimální návrh koncepčního řešení dopravy v klidu v řešeném a zájmovém území (části severně od ulice Nad Kamínkou) v urbanistiko-architektonické soutěži.

D4b

Režimovými opatřeními minimalizovat počet vozidel, jejichž majitelé využívají bezplatné parkování k odstavení vozidla a následně odjíždějí městskou hromadnou dopravou mimo městskou část.

### PLNĚNÍ



Metrostav Development  
s podporou  
MČ Praha-Zbraslav



MČ Praha-Zbraslav

### TERMÍN

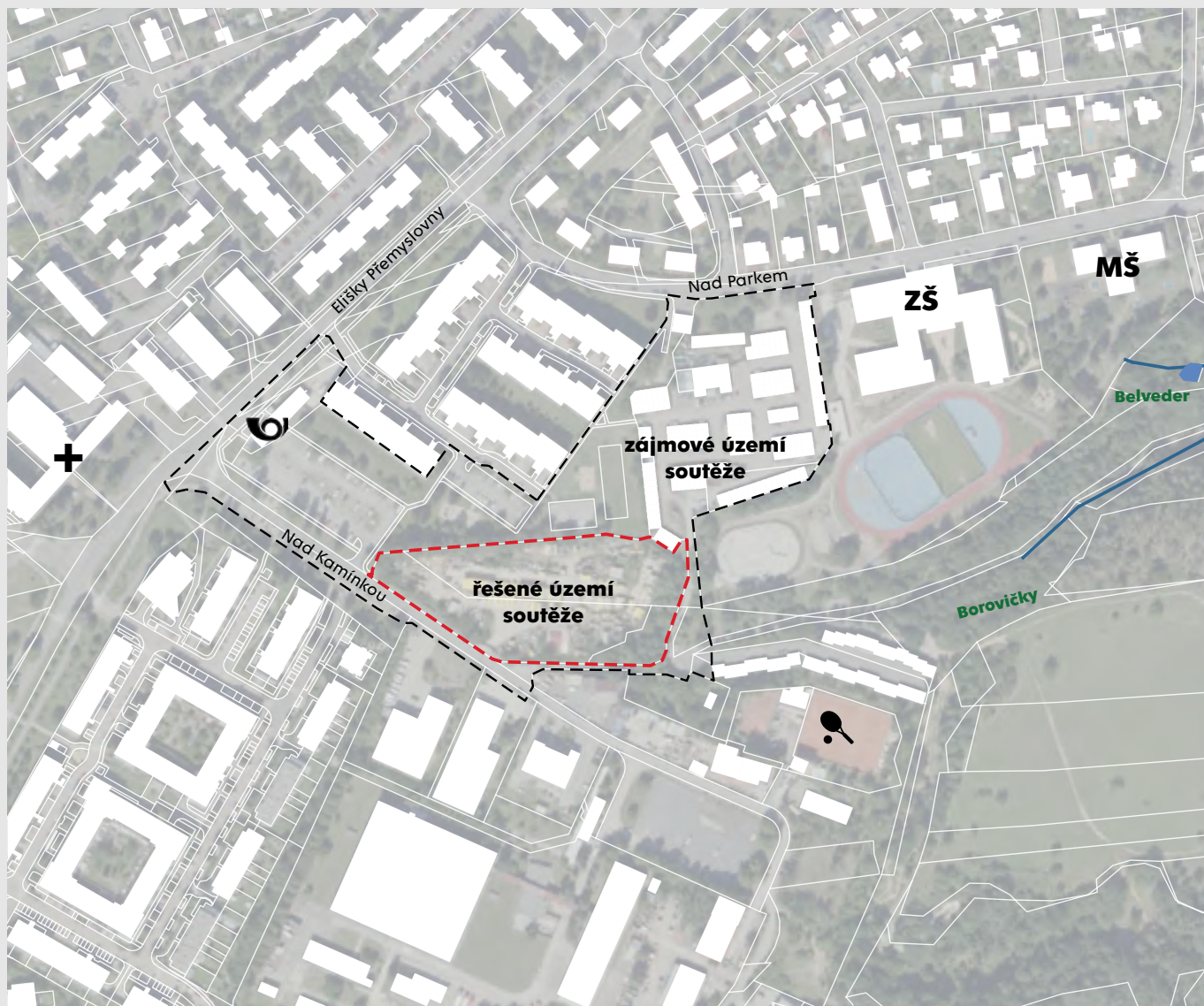
2025



# RÁMCOVÉ ZADÁNÍ URBANISTICKO- ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE NAD KAMÍNKOU

V této kapitole jsou shrnuty hlavní body rámcového zadání pro urbanisticko-architektonickou soutěž Nad Kamínkou, v oblasti rozvoje Doprava a mobilita.

## ÚZEMÍ ŘEŠENÉ V SOUTĚŽI



## ÚKOLY K ŘEŠENÍ NAPŘÍČ ŘEŠENÝM A ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM

- Navrhnete dopravní infrastrukturu území pro automobilovou, pěší a cyklistickou dopravu.
- Rozvojové záměry podél ulice Nad Kamínkou dopraveně napojte z ulice Nad Kamínkou. Ulice Nad Kamínkou a Nad parkem by však neměly být přes zájmové území pro automobilovou dopravu propojeny.
- Ve svém řešení vytvořit bezpečné zóny pro pohyb a pobyt obyvatel nové čtvrti a uživatelů zde umístěné občanské vybavenosti. Do nové (ani stávající) zástavby nepouštějte, nad nezbytně nutnou míru, motorovou dopravu.
- V rámci návrhu systému veřejných prostranství navrhnete doplnění či zlepšení stávajících pěších propojení na hlavní cíle v řešeném a zájmovém území a jeho okolí. Zabývejte se zejména řešením těchto propojení:
  - ulice K Nové škole a Ke Kamínce východním směrem,
  - ulice Lomařská jižním směrem až k ulici Nad Kamínkou,
  - nového lokálního centra a ulice Nad Parkem (školy),
  - celého území s přírodními parky Belveder a Borovičky.
- V rámci návrhu systému veřejných prostranství navrhnete páteřní cyklistická propojení. Zabývejte se zejména řešením těchto propojení:
  - ulice Lomařská, jižním směrem až k ulici Nad Kamínkou a k nástupu do parků Belveder a Borovičky,
  - nového lokálního centra a ulice Nad Parkem (školy).
- Všechna vázaná parkovací stání pro nové objekty, uvažujte v maximální možné míře v podzemí těchto objektů.
- Povrchové parkování řešte v odpovídajícím počtu primárně pro krátkodobé parkování (především pro rodiče dětí základní a mateřské školy, návštěvníků obchodů a služeb), dále pro obyvatele stávajících přilehlých obytných domů a zaměstnance školy. Povrchová parkovací stání uvažujte především:
  - podél komunikace Nad Kamínkou,
  - zachovejte minimálně 80 % parkovacích stání na parkovišti při křižovatce ulic Elišky Přemyslovny,
  - nové parkoviště K+R pro rodiče dětí školy a školky navrhnete v ulici Nad Parkem, v prostoru před objekty garáží.

## ÚKOLY K ŘEŠENÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- Pro zástavbu areálu Subterra navrhnete maximálně 20 veřejně přístupných povrchových návštěvnických stání.

## ÚKOLY K ŘEŠENÍ V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ

- Navrhnete úpravu ulice Nad Kamínkou v kapacitě pro celkovou transformaci území, které z ní bude dopraveně napojeno.
- V rámci celkového řešení ulice Nad Kamínkou navrhnete doplnění chodníků, a to až k prodloužení do parku Borovičky.
- V hlavním, případně přidruženém dopravním prostoru ulice Nad Kamínkou navrhnete infrastrukturu pro pohyb cyklistů, která bude na západě napojena na cyklostezku podél ulice Elišky Přemyslovny a na východě na cyklotrasu vedoucí směrem na Záběhlce a park Borovičky.





# Urbanistická struktura a charakter území



# Urbanistická struktura a charakter území

## ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Zájmové území leží na rozhraní lokalit s rozdílnými funkcemi i urbanistickou strukturou. Vlastní zájmové území je dle ÚAP Praha zařazeno do heterogenní struktury, která kombinuje více typů zástavby a různého využití.

Stávající urbanistická struktura modernistických sídlišť, která z východu navazují na ulic Elišky Přemyslovny a ze západu lemují zájmové území, poskytuje pevné základy pro další rozvoj bytové zástavby s velkorysým veřejným prostorem a dobrou dostupností občanské vybavenosti. Spojujícím prvkem zástavby v okolí jsou ploché střechy. Bytové domy v navazujícím území mají výšku 3 – 5 nadzemních podlaží.

Základní limity nové zástavby areálu Subterra jsou nastaveny v memorandu, které uzavřela MČ Praha Zbraslav a společnost Rezident Park 12 s.r.o. (ze skupiny Metrostav Development), které vychází z aktuálně pořizované změny územního plánu a korespondují i s návrhem metropolitního plánu.



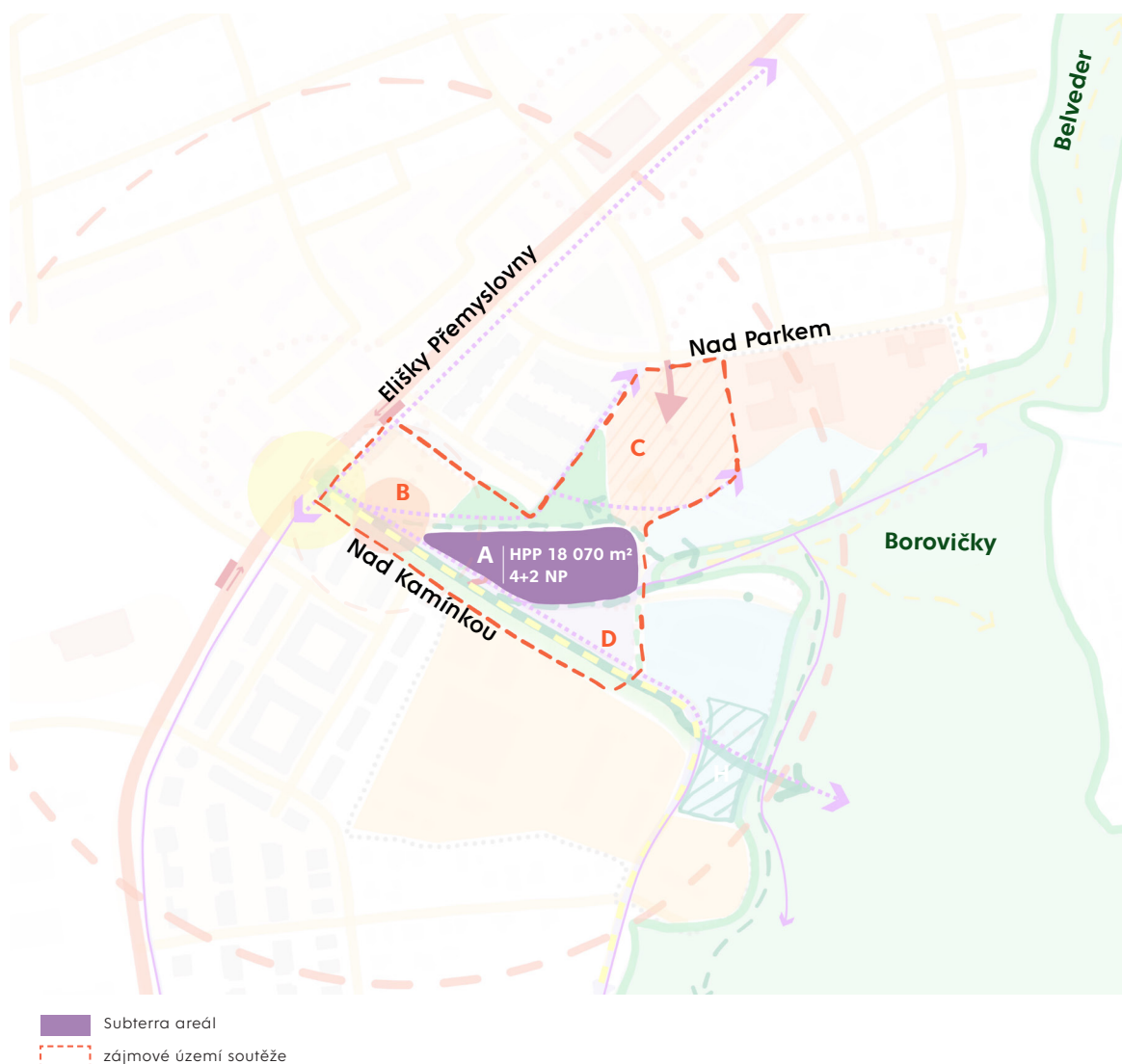
stavební objekty / existující urbanistická struktura

## VIZE

Urbanismus dobudování čtvrti naváže na hodnoty stávající zástavby v okolí zájmového území, především bytovou zástavbu při ulici Elišky Přemyslovny, a maximálně rozvine potenciál blízkosti přírodních parků Belveder a Borovičky. Nové objekty i veřejná prostranství budou realizovány ve vysokém architektonickém standardu. Řešení zástavby bývalého stavebního dvora Subterra a jeho okolí bude hledáno v urbanisticko-architektonické soutěži.

## SEZNAM OPATŘENÍ

- U1 Vybudování nové čtvrti vysoké urbanistické a architektonické kvality
- U2 Nalezení optimální podoby území



# U1

## DOBUDOVÁNÍ ČTVRTI VYSOKÉ URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ KVALITY

### CÍL

Urbanismus nové čtvrti navázat na hodnoty stávající zástavby v okolí zájmového území, především bytovou zástavbu při ulici Elišky Přemyslovny. Respektovat limity stanovené v územně plánovací dokumentaci, ve znění platném v době výstavby příslušné části nové čtvrti.

Pro zástavbu areálu bývalého stavebního dvora Subterra respektovat prostorové limity zástavby stanovené v memorandu, které uzavřela MČ Praha-Zbraslav a společnost Rezident Park 12 s.r.o., tedy:

- zastavěnost pozemků max. 45 %,
- podlažnost objektů max. 4 + 2 nadzemních podlaží,
- maximální HPP 18 070 m<sup>2</sup>,
- min. 70 % m<sup>2</sup> HPP bude určeno pro byty o velikosti 3+kk a větší.

Urbanismus nové čtvrti a architektura objektů a veřejných prostranství maximálně propojit s přírodními parky Belveder a Borovičky. V architektonickém detailu budov podpořit realizaci zelené a udržitelné architektury.

### AKTIVITY

- U1a** Nalézt optimální návrh doplnění čtvrti v urbanisticko-architektonické soutěži.
- U1b** Dopracovat vítězný návrh soutěže do projektu pro povolení záměru.
- U1c** Uzavřít smlouvu o spolupráci mezi městskou částí a investorem.

### PLNĚNÍ

### TERMÍN

- Metrostav Development s podporou MČ Praha-Zbraslav 2025
- Metrostav Development 2026
- MČ Praha-Zbraslav a Metrostav Development 2026



**Obrázek 22** Alfarezidence – Praha 3, Žižkov, dokončení projektu 2012, 124 bytů, Jiran Kohout architekt. zdroj: Metrostav Development



**Obrázek 23** Zahradní čtvrť, jižně od řešeného území Zbraslav. zdroj: ONplan

## NALEZENÍ OPTIMÁLNÍ PODOBY ÚZEMÍ

### CÍL

Uspořádat urbanisticko-architektonickou soutěž, ve které se bude hledat optimální řešení území bývalého stavebního dvora Subterra a jeho okolí. Zástupce městské části budou členy závislé části poroty a budou se tak podílet na rozhodování o konečné podobě území. Zadání soutěže vzejde z této strategie.

### Návrh vymezení území, které bude řešeno v soutěži

	vymezení	požadavky	využití
<b>Řešené území</b>	<b>A</b> - území bývalého stavebního dvora Subterra včetně navazujících veřejných prostranství	Řešen bude celkový urbanismus území, v detailu veřejná prostranství včetně modro-zelené infrastruktura, doprava a mobilita a architektonické řešení nových objektů.	S vítězem soutěže bude Metrostav Development jednat o dopracování návrhu do navazujících stupňů projektové dokumentace zástavby areálu Subterra
<b>Zájmové území</b>	<b>B</b> - parkoviště při ulici Nad Kamínkou <b>C</b> - areál garáží <b>D</b> - území mezi stavebním dvorem Subterra a tenisovými kurty	Řešeny budou především základní principy urbanistické struktury území, posílení prostupnosti území a posílení vazeb s přírodními parky.	Vítězný návrh bude podkladem pro koordinovaný postup při kultivaci a úpravách území v krátkodobém horizontu.

### INFORMACE O SOUTĚŽI

Vyhlášení soutěže – 1Q 2025

Výsledky soutěže – 4Q 2025

Vyhlašovatelem soutěže bude Metrostav Development. Soutěž bude regulérní, bude probíhat v souladu se Soutěžním řádem České komory architektů. Součástí poroty bude i zástupce Městské části Praha-Zbraslav. Pro účast v soutěži bude porotou vybráno 5 – 7 soutěžních týmů. Ty představí své návrhy porotě osobně a porota bude mít možnost se soutěžícími o jejich návrzích diskutovat.

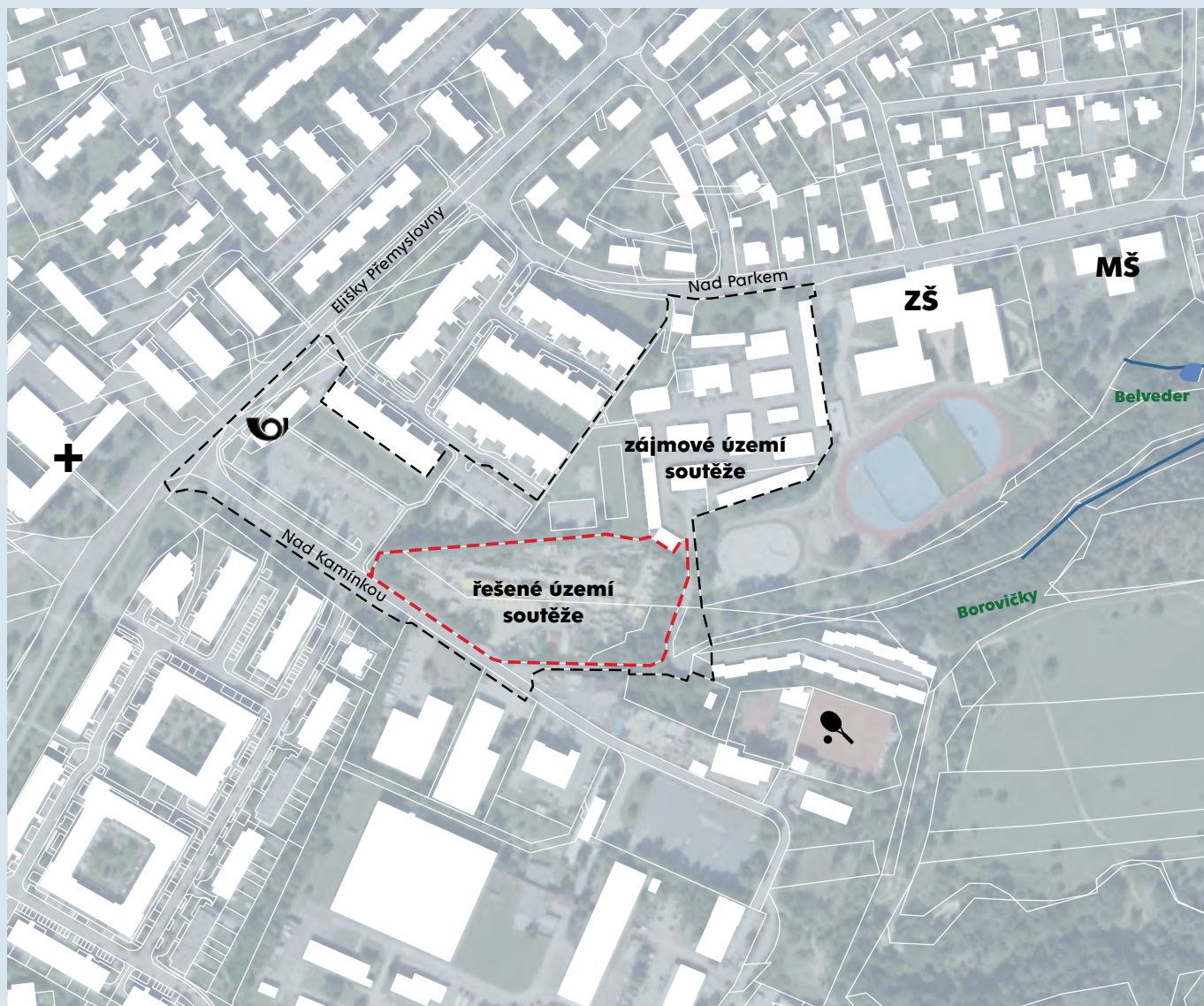




# RÁMCOVÉ ZADÁNÍ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE NAD KAMÍNKOU

V této kapitole jsou shrnuty hlavní body rámcového zadání pro urbanisticko-architektonickou soutěž Nad Kamínkou, v oblasti rozvoje Urbanistická struktura a charakter území.

## ÚZEMÍ ŘEŠENÉ V SOUTĚŽI



## ÚKOLY K ŘEŠENÍ NAPŘÍČ ŘEŠENÝM A ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM

- V návrhu pracujte s hodnotnými prvky stávající bytové zástavby v okolí ulice Elišky Přemyslovny a navažte na ně.
- V návrhu maximálně využijte potenciál blízkosti parků Belveder a Borovičky.
- V prostoru nového centra navrhnete architektonické řešení drobného objektu občanské vybavenosti.

## ÚKOLY K ŘEŠENÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- V návrhu zástavby areálu bývalého stavebního dvora Subterra respektujte tyto požadavky:
  - maximální zastavitelnost pozemků je 45 %,
  - maximální podlažnost objektů je 4+2 nadzemních podlaží (s ustupujícími podlažími dle pražských stavebních předpisů)
  - maximální hrubá podlažní plocha je 18 070 m<sup>2</sup>,
  - min. 70 % m<sup>2</sup> HPP bude určeno pro byty o velikosti 3kk a větší.
- V areálu stavebního dvora Subterra navrhnete architektonické řešení jednotlivých objektů a veřejných prostranství.
- Nové objekty a veřejná prostranství navrhujte ve vysokém architektonickém standardu. Využijte principy zelené a udržitelné architektury.





# Strategie rozvoje území



# Strategie rozvoje území

## ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Pro návrh strategie je zásadní vnímat různou míru zájmu majitelů dílčích částí území na jejich transformaci. Zatímco nad přestavbou stavebního dvora Subterra panuje mezi městem a majitelem shoda vymezená podepsaným memorandem o spolupráci, v dalších částech území k dohodě o transformaci území zatím nedošlo.

Na využití části řešeného i zájmového území, které je v majetku města, a které je v Metropolitním plánu i Rozvojové studii Zbraslav považováno za přestavbové, není širší shoda, ani konkrétní potřeby či zadání.. To se týká především areálu řadových garáží a parkoviště mezi ulicí Elišky Přemyslovny a areálem Subterra.

S ohledem na toto nelze předpokládat transformaci celého území v rámci jedné etapy.



■ stavební objekty / existující urbanistická struktura

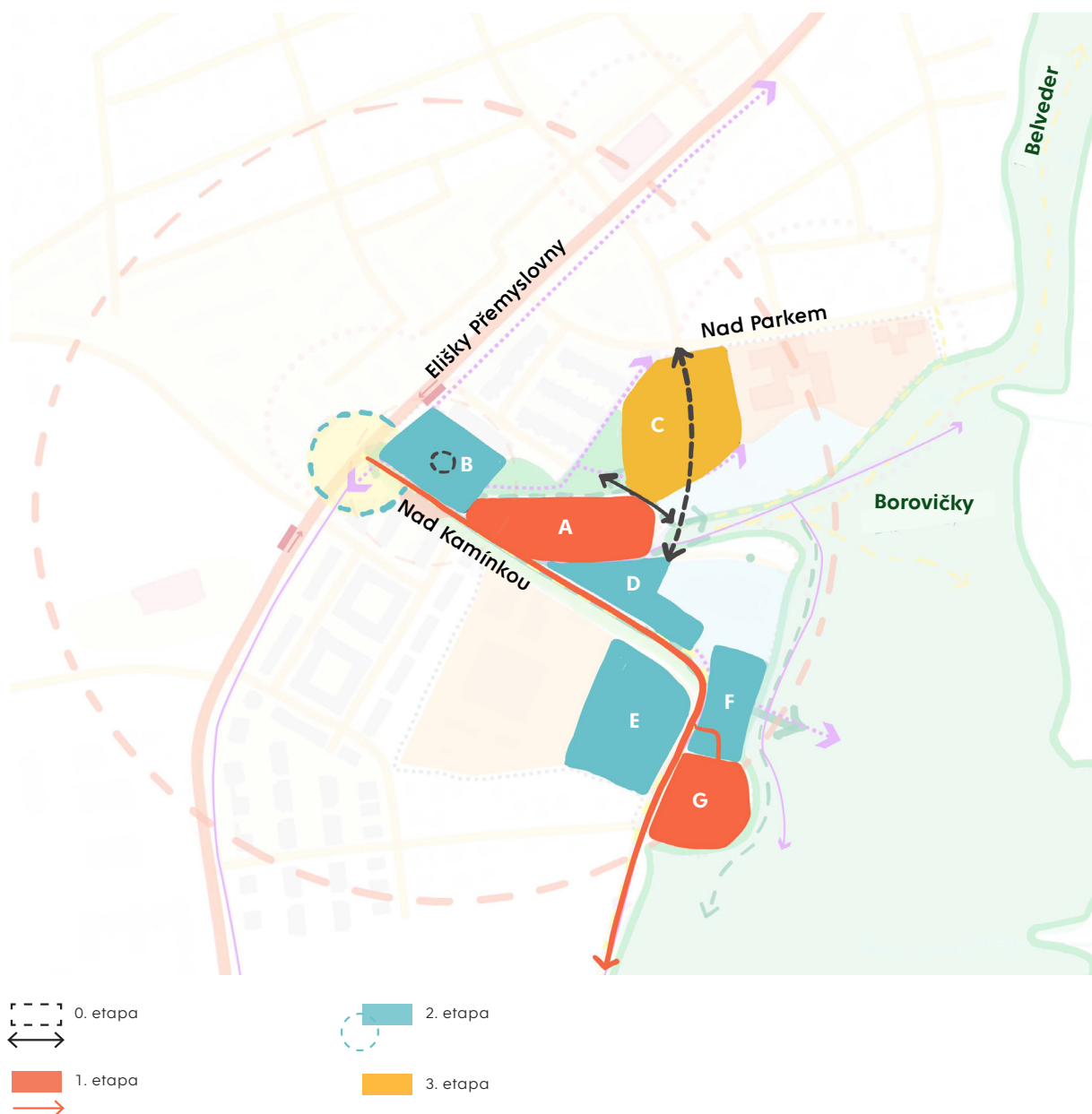
## VIZE

Transformace okolí ulice Nad Kamínkou proběhne postupně, v etapách. První etapou a krystalizačním jádrem nové čtvrti se stane bytová zástavba areálu bývalého stavebního dvora Subterra, spojená s rekonstrukcí ulice Nad Kamínkou.

Optimální podoba řešeného a části zájmového území bude nalezena v urbanisticko-architektonické soutěži.

## SEZNAM OPATŘENÍ

S1 Postupný, flexibilní rozvoj území



## POSTUPNÝ, FLEXIBILNÍ ROZVOJ ÚZEMÍ

### CÍL

Transformaci území v okolí ulice Nad Kamínkou realizovat postupně, po etapách. Doplnit síť hlavních veřejných prostranství, která předurčí strukturu nové čtvrti a vymezí velikost stavebních bloků. Takto nastavený pevný základ budoucí čtvrti umožní v rámci detailního řešení jednotlivých bloků flexibilně reagovat na potřeby majitelů pozemků, potřeby trhu, měnící se nároky na bydlení, ekonomickou situaci atd.

Jako první etapu transformace území realizovat zástavbu bývalého stavebního dvora Subterra. Součástí první etapy bude i rozvoj areálu technických služeb a příjezdu k němu. Realizace dalších etap bude závislá především na vůli majitelů pozemků i městské části danou část území transformovat a na dořešení majetkoprávních vztahů.

S ohledem na majetkoprávní vztahy v území a vůli majitelů transformovat území, je možný scénář etapizace rozvoje území tento:

etapa rozvoje/ časový horizont	obsah etapy
<b>1. etapa 2030</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rezidenční zástavba areálu bývalého stavebního dvora Subterra (A)</li> <li>- rozvoj areálu technických služeb (G)</li> <li>- rekonstrukce ulice Nad Kamínkou, včetně doplnění alespoň části pěší a cyklistické infrastruktury</li> <li>- doplnění části sítě veřejných prostranství</li> <li>- podpora pobytových a komunitních kvalit sadu</li> <li>- zkapacitnění křižovatky ulic Elišky Přemyslovna a Nad Kamínkou</li> </ul>
<b>2. etapa 2030-2040</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- doplnění severní hrany ulice Nad Kamínkou a kultivace pozemků mezi areálem Subterra a tenisovými kurty (D)</li> <li>- zahájení transformace východní části výrobního areálu na smíšené území (E)</li> <li>- realizace sportoně-rekreační zóny přírodního charakteru mezi ulicí Nad Kamínkou a parkem Borovičky (F)</li> <li>- realizace nového centra jižní části Zbraslavi, případně související výstavba objektů občanské vybavenosti (B)</li> </ul>
<b>3. etapa po 2040</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- transformace východní části výrobního areálu na smíšené území (E)</li> <li>- zefektivnění a kultivace parkování a rozšíření areálu školy (C)</li> </ul>

## DOČASNÁ OPATŘENÍ

Před zahájením 1. etapy transformace území budou zvážena dočasná opatření, která zvýší prostupnost území a pobytovou kvalitu veřejných prostranství. Jde o:

- vybudování propojení cesty na Záběhlce s ovocným sadem podél severního cípu areálu Subterra,
- zlepšení průchodnosti pro pěší v severojižním směru přes areál garáží,
- přeměnu části parkoviště při křižovatce ulice Elišky
- zamezení volného průjezdu přes areál garáží a parkování v areálu mimo garážová stání

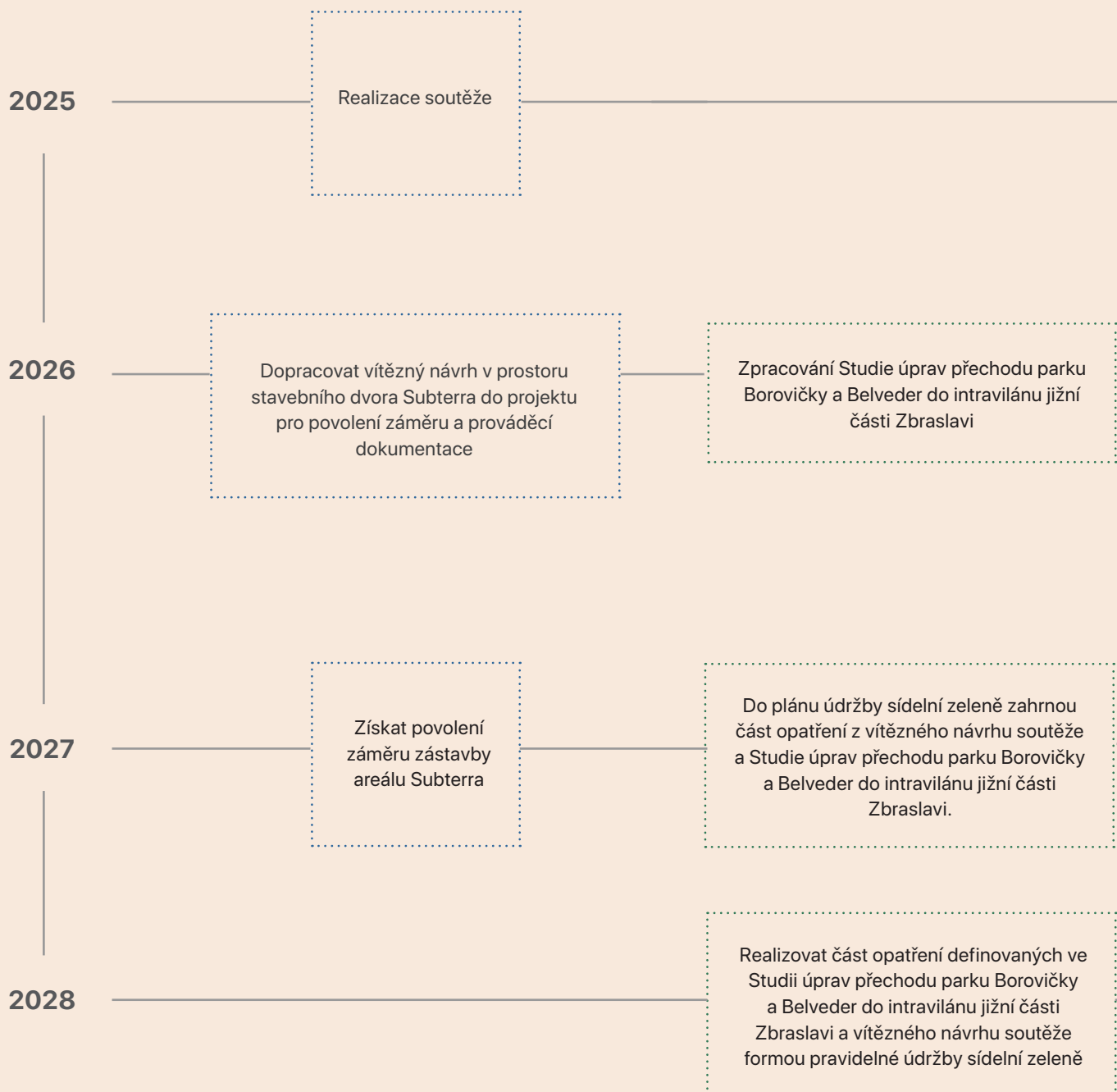


**Obrázek 24** Příklad dočasných, nízkonákladových úprav, které promění část parkoviště na příjemný a živý pobytový prostor, Santiago de Chile, zdroj: <https://www.archdaily.com/980981/tactical-urbanism-the-tele-ton-of-public-space>



**Obrázek 25** Příklad jednoduchého schodiště v přírodním prostředí, které může propojit sad s cestou na Záběhlce, Figure, Remiseparken, Kodaň, Dánsko, zdroj: <https://landezine.com/remiseparken>



URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ  
SOUTĚŽMODRO-ZELENÁ  
INFRASTRUKTURA

## VEŘEJNÝ PROSTOR

## DOPRAVA A MOBILITA

Zpracovat studii zklidnění dopravy před základní a mateřskou školou v ulici Nad Parkem

Ověřit reálné potřeby parkování pro obyvatele domu přilehlého k parkovišti při ulici Nad Kamínkou a návštěvníky pošty

Dopracovat vítězný návrh nového místního centra v 1. scénáři do projektu pro povolení záměru stavby a prováděcího projektu

Realizovat alespoň dílčí opatření ke zklidnění dopravy před základní a mateřskou školou v ulici Nad Parkem, včetně K+R parkoviště

Režimovými opatřeními minimalizovat počet vozidel, jejichž majitelé využívají bezplatné parkování k odstavení vozidla a následně odjíždějí městskou hromadnou dopravou mimo městskou část.

Realizace opatření ke zkvalitnění průchodnosti areálu garáží ve směru ulice Nad Kamínkou – škola.

Realizovat nové lokální centrum ve scénáři 1







