

## ÚZEMNÍ STUDIE

## HOLEŠOVICE BUBNY – ZÁTORY II

Pořizovatel: MHMP, odbor územního rozvoje, ředitel Ing. arch. Filip Foglar

Jungmannova 35/29, Praha 1

Podpis:

**ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

<b>Název akce</b>	Územní studie Holešovice Bubny – Zátory II
<b>Katastrální území</b>	Holešovice, Bubeneč
<b>Pořizovatel</b>	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje ředitel Ing. arch. Filip Foglar
<b>Zpracoval</b>	Ing. arch. Jan Cach
<b>Datum</b>	31. 03. 2026

## OBSAH

<b>1. ÚVOD</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE</b> .....	<b>4</b>
<b>3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE</b> .....	<b>4</b>
<b>4. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</b> .....	<b>5</b>
4.1 VYMEZENÍ .....	5
4.2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ .....	5
<b>5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE</b> .....	<b>6</b>
5.1. ANALÝZY .....	6
5.2. NÁVRHOVÁ ČÁST .....	6
5.2.1 ŠIRŠÍ VZTAHY NÁVRHU A CELKOVÁ KONCEPCE .....	6
5.2.2 PROSTOROTVORNÁ STRUKTURA – KRAJINA, MĚSTO, POTENCIÁL .....	7
5.2.3 VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....	9
5.2.4 ZELENÁ INFRASTRUKTURA .....	9
5.2.5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	10
5.2.6 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	12
5.2.7 VEŘEJNÁ VYBAVENOST .....	12
5.2.8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ .....	14
5.2.9 PODMÍNĚNOST A ETAPIZACE .....	14
5.2.10 VYHODNOCENÍ VZTAHU ÚS K PLATNÉ A POŘIZOVANÉ ÚPD .....	15
5.2.11 DALŠÍ VYHODNOCENÍ .....	15
<b>6. OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE</b> .....	<b>16</b>
6.1 POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ANALYTICKÉ ČÁSTI .....	16
6.2 POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ NÁVRHOVÉ ČÁSTI .....	16
6.3 DALŠÍ POŽADAVKY NA OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....	18
6.4 FORMA ODEVZDÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A JEJÍCH DÍLČÍCH ČÁSTÍ .....	18
<b>7. UŽÍVANÉ ZKRATKY</b> .....	<b>19</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 1 – SITUAČNÍ ZÁKRES S VYMEZENÍM ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</b> .....	<b>20</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 2 – LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU</b> .....	<b>21</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 3 – BILANČNÍ TABULKA</b> .....	<b>22</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 4 – STANDARD DATOVÝCH PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ÚS</b> .....	<b>22</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 5 – SOUPIS ÚPP A ÚPD, MĚSTSKÝCH STRATEGIÍ, DOKUMENTŮ A PODKLADŮ POTŘEBNÝCH PRO ZPRACOVÁNÍ ÚS</b> .....	<b>23</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 6 – ZÁKLADNÍ PŘEDPISY A LITERATURA</b> .....	<b>25</b>

## 1. Úvod

Územní studie Holešovice Bubny – Zátory II je pořizována z vlastního podnětu pořizovatele ve smyslu § 68 odst. 1 b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Představuje zásadní krok směrem k podrobné prostorové regulaci území, jímž se navazuje na předchozí Územní studii Holešovice Bubny – Zátory, zpracovanou jako podklad pro změnu územního plánu sdružením Pelčák a partner architekti, Thomas Müller Ivan Reimann Architekten ve spolupráci s IPR Praha v roce 2020 (dále pouze „ÚS HBZ“).

Dalším východiskem pro návrh je Prověřovací urbanistická studie problémových oblastí VRU Holešovice Bubny – Zátory (Pelčák a partner architekti, Thomas Müller Ivan Reimann Architekten – 04/2025), reagující na potřebu řešit problémové oblasti jednotlivě, podrobně a v řadě případů i variantně. Východisky pro zpracování územní studie jsou dále změny, které v území nastaly v průběhu let 2020-2026, výsledky jednání s klíčovými aktéry včetně městské části a vývoj územně plánovací dokumentace – především již velmi reálný předpoklad nahrazení ÚP SÚ hl. m. Prahy novým územním plánem (dále jen „Metropolitní plán“) v průběhu roku 2026.

## 2. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

ÚS HBZ II bude primárně sloužit jako podklad pro rozhodování v území, bude proto zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací. Pro rozhodování v území ji, ve smyslu ustanovení § 67 odst. 2 a) stavebního zákona, bude možno využívat s výjimkou těch jejích částí, jež se z jakéhokoliv důvodu dostanou do nesouladu s platným územním plánem.

Urbanistické řešení obsažené v této studii může být dále podkladem pro uzavírání veřejnoprávních smluv, přípravu a realizaci investic do technické a občanské vybavenosti, zadání územního plánu vymezené části území hl. m. Prahy, regulačního plánu, případně pro pořízení změn Metropolitního plánu.

## 3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

1) ÚS HBZ II se bude podrobně zabývat územím, jež bylo z hlediska možností budoucího rozvoje komplexně prověřeno prostřednictvím předchozí ÚS HBZ. Tato první územní studie, schválená pořizovatelem v roce 2020, představuje řešení, na němž bylo dosaženo relativně široké shody. Návrh toto řešení v jednotlivých oblastech dále prohloubí a aktualizuje, aniž by došlo k výraznějšímu odklonu od základních urbanistických a dopravních principů.

2) ÚS HBZ II potvrdí a upřesní především:

- a) koncepci veřejných prostranství, koncepci nestavebních bloků (jejich hierarchii, dimenze, charakter) a koncepci stavebních bloků (strukturu a charakter zástavby, její výškové a půdorysné omezení, způsob využití, kapacity)

- b) koncepci a řešení infrastruktury zelené, dopravní, technické, veřejné vybavenosti (umístění a kapacity dimenzované pro celé území, s přihlédnutím k deficitům navazující zástavby)
- c) podmíněnost a etapizaci rozvoje pro koordinaci výstavby v území, a to zejména ve vztahu k dopravní a technické infrastruktuře a veřejné vybavenosti.

3) V řešeném území bude stanovena podrobná prostorová regulace. Cílem je přehledný a jednoznačný podklad pro správní rozhodování i realizaci investic do technické a veřejné vybavenosti, blíží se způsobem zpracování regulačnímu plánu.

## 4. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

### 4.1 VYMEZENÍ

1) Řešené území odpovídá předchozí územní studii Holešovice Bubny – Zátory, jeho hranice je vyznačena v příloze č.1. Nachází se v katastrálním území Holešovice, malá část zasahuje do katastrálního území Bubeneč. Jeho celková rozloha dosahuje cca 110 ha. V územním plánu SÚ hl. m. Prahy se jedná o velké rozvojové území (VRU), k němuž bylo s ohledem na logické prostorové a provozní vazby přičleněno i území severně od nádraží Holešovice – Holešovické nábřeží a na jižní straně Bubenské nábřeží s předpolím Hlávkova mostu.

2) Na východní straně je řešené území vymezeno hranicí, která prochází ulicí Argentinskou, odbočuje do ulice U Pergamenky, směřuje k řece Vltavě a po jejím břehu prochází směrem od východu k západu až ke špičce Císařského ostrova. Podél tělesa železniční dráhy směřuje hranice řešeného území jihovýchodně k ulici U Výstaviště, pokračuje směrem jihozápadním, dále prochází ulicemi Strojnickou a směrem k jihu ulicí Bubenskou. Na jihu zahrnuje řešené území Bubenské nábřeží včetně křižovatky v předpolí Hlávkova mostu, po nábřeží Kapitána Jaroše směřuje jeho hranice směrem na východ a uzavírá se opět při ulici Argentinské.

3) V Metropolitním plánu je řešené území v naprosté většině součástí transformační obytné lokality 070/ Nové Bubny s hybridní strukturou, zasahuje dílčím způsobem i do dalších lokalit (027/ Holešovice a 706/ Výstaviště, 756/ Trať Kralupy nad Vltavou I., 846/ Vltava IV.)

### 4.2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

1) Jedná se převážně o brownfield na bývalých drážních pozemcích v okolí zastávky Praha-Bubny, dále o plochu bývalého areálu Pražské teplárenské a.s., nedořešené území s fragmenty historické i novější zástavby v okolí stanice metra Nádraží Holešovice a o území v okolí stanice metra Vltavská s připravovaným projektem Vltavské filharmonie. Současně s rozvojovým územím se v rámci jednotné koncepce řeší také navazující plochy, především směrem na sever k řece Vltavě. Celek představuje mimořádně rozsáhlou

transformační plochu ve struktuře hlavního města, klíčové rozvojové území v blízkosti historického centra Prahy.

2) Významné limity a podstatné informace o území (urbanistické, dopravní, technické) vycházejí z platné územně plánovací dokumentace a byly promítnuty již do řešení ÚS HBZ v roce 2020. Zpracovatel územní studie je vyhodnotí a doplní především na základě pořizované nové územně plánovací dokumentace, aktuální verze Územně analytických podkladů hl. m. Prahy a dalších znalostí o vývoji území v letech 2020-2026.

## 5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 5.1. ANALÝZY

- 1) Analytická část nebude v tomto případě samostatně zpracována, vychází se, jak je výše uvedeno, z analýz obsažených ve velmi podrobně zpracované ÚS HBZ.
- 2) Údaje z předchozích analýz, stejně jako údaje získané z aktuálních Územně analytických podkladů hl. m. Prahy zpracovatel ověří, podle potřeby doplní a nově vyhodnotí. Východiska územní studie budou shrnuta v kapitole nahrazující analytickou část.

### 5.2. NÁVRHOVÁ ČÁST

- 1) Návrhová část územní studie bude obsahovat komplexní návrh řešení, včetně jeho stručného odůvodnění. Za základ pro zpracování návrhu se pokládá ÚS HBZ, jejíž řešení bude prohloubeno a aktualizováno, aniž by přitom došlo k výraznějšímu odklonu od základních urbanistických a dopravních principů. V jednotlivých kapitolách tohoto zadání je proto podrobný popis koncepce nahrazen odkazem na koncepční řešení již nalezené a fixované předchozí územní studií.
- 2) Dalšími východisky pro návrh budou závěry Prověřovací urbanistické studie problémových oblastí VRU Holešovice Bubny – Zátory, výsledky jednání s klíčovými aktéry a vývoj územně plánovací dokumentace v letech 2020-2026.

#### 5.2.1 ŠIRŠÍ VZTAHY NÁVRHU A CELKOVÁ KONCEPCE

- 1) Navrženo bude polyfunkční, z významné části obytné území ve shodě s charakteristikou lokality 070/Nové Bubny v Metropolitním plánu. Urbanistický návrh bude vycházet z principu města krátkých vzdáleností s živým veřejným prostorem. S přilehlým územím bude návrh provázán nejen uspořádáním uliční sítě, ale

i koncepcí blokové zástavby korespondující s urbanistickými strukturami Holešovic a Letné. Zohlední veškeré kulturní a přírodní hodnoty řešeného i navazujícího území, se zvláštním zřetelem k hodnotám chráněným v rámci Městské památkové zóny Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice. V duchu předchozí ÚS HBZ bude výšková regulace brát v úvahu relativní blízkost historického jádra hl. m. Prahy, včetně přímých pohledových vazeb.

a) Ve středu území, v okolí centrálního parku, se předpokládá pravidelná bloková zástavba se službami, obchodem a administrativou, zastoupenými především podél ulice Argentinské. V blocích při hranici s parkovou plochou naopak převládne obytná funkce s aktivním parterem, umístěna sem bude i nová základní škola. Ústřední zelenou plochu území bude představovat protáhlý centrální park s rekreační funkcí, jenž oddělí navržené obytné bloky od železnice a jehož pokračování bude ve formě zeleného pásu se stromořadím sledovat těleso dráhy až do parkových ploch Stromovky.

b) Na jihu i na severu budou kolem stávajících stanic metra navržena lokální centra, jejichž význam se odrazí ve zvolené funkci i formě zástavby. Vzniknou zde adekvátní veřejná prostranství městského, avšak relativně odlišného charakteru. Okolí stanice metra Nádraží Holešovice se stane, vzhledem k větší vzdálenosti od historického jádra a Památkové rezervace v hl. m. Praze, oblastí s výraznými výškovými dominantami (navržené maximální výšky budou respektovat výsledky předchozích jednání s Ministerstvem kultury ČR). Výrazně zde bude zastoupena administrativní funkce. Na jihu, při stanici metra Vltavská se rovněž předpokládá vznik živého centra, v němž je větší důraz kladen na umístění veřejných staveb, na prvním místě budovy Vltavské filharmonie s nadměstským významem.

c) Na severozápadě území, v kontaktu s Výstavištěm a Stromovkou (bývalý areál Pražské teplárenské a.s.) se předpokládá bloková zástavba snižující se směrem k severozápadu a poskytující důstojné vyznění dominantní hale Garbe, tj. památkově chráněné budově bývalé Křížikovy elektrárny s novým využitím. Tím není vyloučeno, aby ve vhodných polohách byly umístěny i objekty zasahující do hladiny věží.

d) Specifický, citlivý přístup se uplatní u stavebních bloků náležejících k Městské památkové zóně Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice.

## 5.2.2 PROSTOROTVORNÁ STRUKTURA – KRAJINA, MĚSTO, POTENCIÁL

- 1) Návrh bude vycházet z koncepce obsažené v ÚS HBZ, jejíž urbanistické řešení upřesní a aktualizuje.
- 2) Zpracovatel územní studie zachová důraz na kvalitu veřejných prostorů a udržení dostatečně dimenzovaných profilů navrhovaných ulic. Návrh neumožní srůstání bloků do méně čitelných a z daného měřítká vybočujících útvarů. Bude zachována tradiční bloková struktura charakterizovaná v kapitole 4.1. ÚS

HBZ: „...základní kostra území musí být tak jednoduchá a robustní, aby zůstala životaschopná během vývoje území po desetiletí“. Rozsah centrálního parku nebude v žádném směru redukován.

3) Na základě aktuálních poznatků a Prověřovací urbanistické studie problémových oblastí VRU Holešovice Bubny – Zátory bude opět prověřeno a případně upraveno urbanistické řešení v následujících částech území:

- a) do návrhu bude zapracován aktuální stav tzv. specifických projektů vytipovaných v předchozí ÚS HBZ, zejména specifického projektu A.I-1 – filharmonie a A.II-7 – Centrum paměti a dialogu Bubny (v ÚS HBZ užíván starší název Památník ticha)
- b) budou provedeny úpravy severních bloků C.II-1 až C.II-3 a C.III-1 až C.III-3, vycházející z návrhu Metropolitního plánu a varianty D3 Prověřovací Urbanistické studie VRU Holešovice Bubny – Zátory, přičemž zde bude zachován, popřípadě zvětšen, reprezentativní veřejný prostor vázaný na výstup ze stanice metra
- c) na základě předchozích prověření bude upravena trasa ulice Partyzánské a využíván stávající podjezd pod tratí směrem na Trojský most, což rovněž zasáhne do řešení severních bloků
- d) bude prověřena možnost umístění dalšího bloku zástavby (A.III-7), jímž lze dokončit severní stranu ulice U Výstaviště
- e) bude prověřena možnost umístění dalšího bloku zástavby při ulici Bubenské (A.II-7), dotvářejícího prostor u Centra paměti a dialogu Bubny
- f) dospěje-li se k rozhodnutí spojit bloky B.II-2, B.II-3, B.II-4 mezi ulicemi Jateční – Dělnická, zajistí zpracovatel územní studie pomocí regulace dostatečnou průchodnost nově vzniklého bloku ve směru východ – západ (prodloužení ulic Tusarova i Tovární) a navrhne také další, přinejmenším pěší, komunikaci v rámci bloku směrem od severu (dle původní ÚS HBZ se jedná o ulici mezi bloky B.II-3 a B.II-4).
- g) vhodným regulačním nástrojem bude v případném spojeném bloku (v ÚS HBZ se jedná o bloky B.II-2, B.II-3, B.II-4) zajištěno vytvoření dostatečně rozsáhlého veřejného prostranství kolem památkově chráněného objektu vodárny.
- h) podobně i v zóně C.IV (bývalý areál Pražské teplárenské a.s), bude při případných úpravách bloků vhodným regulačním nástrojem zajištěno vytvoření dostatečně rozsáhlého veřejného prostranství kolem památkově chráněného objektu vodárny.
- i) při případných úpravách stavebních bloků v zóně C.IV bude ve všech směrech zachován dostatečný odstup od haly Garbe a důstojná, dostatečně široká přístupová komunikace, směřující k jejímu průčelí od stanice metra Nádraží Holešovice
- j) v návaznosti na upravené dopravní řešení prostoru Argentinská – Jankovcova – Vrbenského (je zvolena úroňová varianta) bude upraveno i urbanistické uspořádání tohoto prostoru a řešení přilehlých stavebních bloků
- k) dle varianty C+ Prověřovací urbanistické studie problémových oblastí VRU Holešovice Bubny – Zátory bude alternativně řešeno okolí Bubenské ulice včetně stavebního bloku A.II-1, přičemž se

jasně popíše, že řešení vynucené koordinací s projektem filharmonie je dočasné a cílový stav nadále předpokládá napřímení Bubenské ulice

- l) s ohledem na majetkoprávní vztahy k pozemkům při ulici Za Papírnou bude tato ulice oproti ÚS HBZ zúžena a prověří se možnost návrhu uličního prostoru o šíři cca 12 m.

### 5.2.3 VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- 1) Návrh bude vycházet z koncepce obsažené v ÚS HBZ, jejíž řešení upřesní a aktualizuje.
- 2) Navrženo bude polyfunkční, z významné části obytné území ve shodě s charakteristikou lokality 070/ Nové Bubny v Metropolitním plánu. Zastoupena bude funkce bydlení s veřejnou vybaveností, stavbami pro obchod, služby, kulturu, předpokládá se administrativa a další pracovní příležitosti. Návrh maximálně podpoří i rekreační potenciál území, což se týká zejména centrálního parku i dalších zelených ploch menšího rozsahu. Na jihu a především na severu bude maximálně využít potenciál nábřeží Vltavy.
- 3) Na základě Prověřovací urbanistické studie problémových oblastí VRU Holešovice Bubny – Zátory i uskutečněných konzultací s IPRem a městskou částí budou ještě jednou důkladně prověřeny části návrhu uvedené v kapitole „Veřejná vybavenost“.

### 5.2.4 ZELENÁ INFRASTRUKTURA

- 1) Návrh bude vycházet z koncepce obsažené v ÚS HBZ, jejíž řešení upřesní a aktualizuje.
- 2) Bude dále rozvinuto řešení, v němž centrální park doplňují další drobné parkové plochy. Centrální park zůstane zařazen mezi podrobně zpracovávané tzv. specifické projekty, což do budoucna zajistí jeho jednotné koncepční řešení. Zelený koridor propojující tento park v severozápadním směru se Stromovkou si při průchodu zónou IV (bývalý areál Pražské teplárenské a.s) si zachová potřebnou šíři a funkčnost.
- 3) Aktuální poznatky z let 2020-2026 se promítnou do řešení severní části území mezi železniční tratí a řekou Vlavou, s vysokým rekreačním potenciálem.
- 4) Prohloubeny budou náměty týkající se uplatnění zelených střech, maximálního možného rozsahu rostlého terénu ve vnitroblocích, uplatnění stromořadí v uličních prostranstvích. Součástí územní studie bude návrh komplexního řešení nakládání s dešťovými vodami tak, aby bylo v maximální možné míře zajištěno zadržování vody v území a její opětovné využívání. V koncepci zelené infrastruktury budou zohledněna adaptační opatření „Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu“.

### 5.2.5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh bude vycházet z koncepce obsažené v ÚS HBZ, jejíž řešení upřesní a aktualizuje.

#### 1) Silniční doprava a doprava v klidu

Bude potvrzeno a rozvinuto řešení, které přirozeně navazuje na okolní dopravní síť a zajišťuje obsluhu všech stávajících staveb i nově navrhované zástavby. V severojižním směru budou dominovat významné městské třídy – Bubenská jako propojení Hlávkova a Trojského mostu, Argentinská jako jedna z hlavních městských radiál. Návrh bude koncipován s důrazem na minimalizaci zátěže území individuální automobilovou dopravou, spolu s posílením významu ostatních druhů dopravy. Dále platí:

- a) ve shodě s koncepcí ÚS HBZ budou eliminována veškerá zbytná mimoúrovňová řešení
- b) bude zvolena možnost úrovnového křížení ulic Argentinská – Jankovcova – Vrbenského a v souvislosti s tím nalezeno i urbanisticky racionálnější uspořádání přílehlých stavebních bloků
- c) na základě předchozích prověření bude upravena trasa ulice Partyzánské a využíván stávající podjezd pod tratí směrem na Trojský most
- d) budou prověřeny další možnosti řešení základní komunikační sítě v úseku mezi podjezdem Bubenské a podjezdem Partyzánské ulice pod železničními tratěmi směrem na Kladno a Kralupy
- e) okolí ulice Na Šachtě, včetně regulace stavebních bloků A.III-2, A.III-3, bude řešeno s dostatečnou mírou flexibility, umožňující případné zavedení dopravního řešení odchylovajícího se od návrhu v územní studii a preferovaného městskou částí
- f) ve shodě s koncepcí ÚS HBZ bude i nadále pro IAD vyloučeno propojení ulic Veletržní a Dělnické, procházející pod železničními tratěmi a protínající centrální park (možnost průchodu pěších, průjezdu cyklistů, vozidel integrovaného záchranného systému, dle technických možností případně i tramvaje)
- g) variantně bude řešeno vedení Bubenské ulice v místě mezi stávající zástavbou a blokem A.II-1, přičemž z textové části územní studie bude jasně patrné, že řešení vynucené koordinací s projektem Vltavské filharmonie je dočasné a cílový stav nadále předpokládá napřímení Bubenské ulice (varianta C+ Prověřovací urbanistické studie problémových oblastí VRU Holešovice Bubny – Zátory)
- h) k problematice dopravy v klidu bude přistupováno v souladu s koncepcí ÚS HBZ, parkování bude řešeno především v rámci jednotlivých stavebních bloků.

#### 2) Metro

Bude prohloubeno řešení obsažené v ÚS HBZ, dle něhož se maximálně rozvíjí potenciál okolí stanic Vltavská a Nádraží Holešovice na lince metra C. Okolí stanic bude v návrhu urbanisticky dořešeno, včetně komfortních přestupních vazeb. Výstupy ze stanice metra Nádraží Holešovice budou dle možností začleněny do nové zástavby s přímou vazbou k železniční stanici Praha Holešovice, případně bude jiným způsobem zajištěn přestup tzv. suchou nohou. Přehledně a komfortně bude řešena vazba k autobusovým spojům a na jihu také k tramvajovým zastávkám v ulici Plynární. Stanice metra Vltavská bude doplněna

o novou vazbu na železniční dopravu (nádraží Praha-Bubny), což ve svých důsledcích znamená i kvalitnější dostupnost letiště Václava Havla Praha a suburbánních oblastí směrem na Kladno a Kralupy.

### 3) Tramvaj a autobus

Hromadná doprava se stane přirozenou součástí veřejných prostranství, nesnižující kvalitu veřejného prostoru. Východiskem bude řešení ÚS HBZ navrhuující úpravy tramvajových tratí zejména v okolí stanice metra Vltavská. Urbanistický návrh zruší mimoúrovňové křížení tramvajové trati v ulici Antonínské s ulicí Bubenskou a umístí trať do úrovně terénu. Z ulice Antonínské bude tramvaj vedena přes stanici Vltavskou, za podjezdem železniční trati se následně rozdělí na jižní a severní větev. Jižní větev se napojí na stávající trať na Bubenském nábřeží. Severní větev bude za podjezdem vedena východním předpolím nového nádraží Praha-Bubny směrem k prodloužení ulice Dělnické. Tramvaj bude Dělnickou ulicí pokračovat dále k východu (úvaha o vedení trati Jateční ulici se nyní nejeví jako reálná, byť není zcela vyloučena).

Z hlediska městské autobusové dopravy bude, ve shodě s ÚS HBZ, za hlavní uzel pokládán prostor vázaný na nově navržené náměstí před nádražím Praha Holešovice. Nástupní a výstupní hrany budou v tomto prostoru umístěny v co nejtěsnější vazbě na stanici metra. Dopravní a urbanistické řešení této oblasti bude vycházet i z výsledků jednání vedených v období 2020-2026 s Dopravním podnikem hlavního města Prahy a organizací ROPID.

### 4) Železnice

Respektovány budou stabilizované trasy železniční dopravy: železniční trať č. 120 s nádražím Praha-Bubny ve směru sever – jih, železniční trať č. 091 s nádražím Praha Holešovice ve směru východ – západ. Zásadní bariéra v propojení městských částí Letná a Holešovice, kterou představuje trať ve směru na Kladno/ Letiště Václava Havla bude ve shodě s koncepcí ÚS HBZ prolomena nově navrženým podjezdem pod tělesem dráhy. Vychází se z těchto předpokladů:

- a) podjezd pod tělesem dráhy bude kromě pěšího spojení umožňovat průjezd vozidel integrovaného záchranného systému (dle technických možností případně i tramvaje), nebude však určen pro individuální automobilovou dopravu.
- b) urbanistické řešení v přizvednutých úsecích trati umožní další příčné pohyby a realizaci „podstaveb“ komerčních či jiných prostorů.
- c) územní studie nevyloučí budoucí zřízení železniční zastávky v blízkosti Výstaviště a zóny IV (bývalého areálu Pražské teplárenské a.s.)

### 5) Pěší a cyklistická doprava

Při návrhu struktury a charakteru uličních prostranství zohlední územní studie potřebu dostatečné pěší prostupnosti území. Bude prohlouben a rozvinut návrh pěších propojení. Studie zreviduje a doplní cyklistické trasy procházející řešeným územím, návrh cyklistických tras naváže na zpracovaný Generel cyklistické dopravy, případně na další koncepční materiály. Odpovídajícím způsobem bude upraven návrh uličních profilů.

## 5.2.6 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- 1) Návrh bude vycházet z koncepce obsažené v ÚS HBZ, jejíž řešení upřesní a aktualizuje.
- 2) Budou brány v úvahu výsledky Prověřovací urbanistické studie problémových oblastí VRU Holešovice Bubny – Zátory, která se mj. zabývala i možnostmi využití odpadního tepla z čističky na Císařském ostrově a opět i úvahami o možném využití kolektorů (s negativním výsledkem). V úvahu budou brány i dosavadní výstupy technických studií zpracovaných, resp. rozpracovaných dle zadání IPRu a zabývajících se kromě zmíněného využití odpadního tepla také přeložením stoky B v severní části území a dalšími technickými limity (Energetická studie Bubny-Zátory, Studie přeložek kmenové stoky B...).
- 3) S přihlédnutím k závěrům ÚS HBZ i Prověřovací urbanistické studie problémových oblastí VRU Holešovice Bubny – Zátory v otázce kolektorů, bude koncepce technické infrastruktury i nadále postavena na řešení sítí ve společných, vzájemně zkoordinovaných trasách. Prostor pro kabely bude vymezen v chodnicích ve společných kabelovodech, potrubní sítě budou vedeny ve veřejných komunikacích.
- 4) Uložení inženýrských sítí bude vzájemně koordinováno, dodrženy budou požadované vzdálenosti od navrhovaných stromů, zejména od stromořadí v ulicích.
- 5) Hospodaření s dešťovými vodami bude preferovat jejich retenci a zasakování v rámci řešeného území.
- 6) Návrh zásobování vodou zohlední vliv připravovaného zkapacitnění vodojemu Mazanka.

## 5.2.7 VEŘEJNÁ VYBAVENOST

- 1) Návrh bude vycházet z koncepce obsažené v ÚS HBZ, jejíž řešení upřesní a aktualizuje.
- 2) Veřejná vybavenost bude navržena v odpovídajících kapacitách, včetně zohlednění deficitů přilehlých území. Na základě Prověřovací urbanistické studie problémových oblastí VRU Holešovice Bubny – Zátory i uskutečněných konzultací s IPRem a městskou částí budou upřesněny zejména následující části návrhu:

- a) mateřské školy (min.10 MŠ, celkem cca 1.440 dětí) budou rozmístěny rovnoměrně, v kapacitách odpovídajících potřebám území; nebudou-li, z důvodu větší flexibility, konkrétně zaneseny do bloků v grafické části územní studie, budou přehledně uvedeny a fixovány v její textové části (tabulka kapacit, schéma optimálního rozmístění v zónách apod.)
- b) kapacity základních škol budou zachovány, případně posíleny (cca 3.100 žáků), nová základní škola bude navržena v bloku B.III-3, kde se doporučuje její přesunutí na západní stranu směrem k parku, prověření reálnosti umístění požadovaných kapacit a v návaznosti na to i případné plošné rozšíření v rámci bloku. Souhrnně:
- Blok A.II-1 (prověřit potenciál cca 10.000 m<sup>2</sup> HPP)
  - Blok B.III-3 (prověřit potenciál cca 11.700 m<sup>2</sup> HPP)
  - Blok C.I-3 (prověřit potenciál cca 6.600 m<sup>2</sup> HPP)
  - Blok C.II-4 (prověřit potenciál cca 10.500 m<sup>2</sup> HPP)
- c) kapacity středních škol budou oproti ÚS HBZ posíleny, kromě bloku při ulici Vrbenského (C.III-4) bude uvažováno umístění střední školy i v nově navrženém bloku při ulici Bubenské (A.II-7). Souhrnně:
- Blok A.II-7 (prověřit potenciál cca 22.000 m<sup>2</sup> HPP)
  - Blok C.III-4 (prověřit potenciál cca 15.000 m<sup>2</sup> HPP)
  - Blok C.I-4 – stávající, započítává se
  - Blok B.IV-1 – připravovaná, započítává se
- 3) Ve vyznačených blocích (viz legenda hlavního výkresu územní studie v části "veřejná vybavenost") budou rozmístěna zařízení správy, kultury a obchodu. Dle potřeby a požadavků městské části budou v území rozmístěna i zdravotnická a sociální zařízení, jež nemusí být konkrétně zanesena do grafické části, ale budou přehledně uvedena v textové části územní studie.
- 4) Potvrzen a dále posílen bude důraz kladený na veřejnou vybavenost v okolí stanice metra Vltavská. Kromě objektů pro veřejnou správu a vybavenost ve stavebním bloku A.II-1 se zde nejvýraznějším akcentem stane objekt Vltavské filharmonie s přinejmenším celoměstským významem.
- 5) Opětovně bude prověřen bude rozsah veřejné vybavenosti v oblasti C.IV (areál Pražské teplárenské a.s.), který má odpovídat navrženým kapacitám této části území.

### 5.2.8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

1) Budou respektovány veřejně prospěšné stavby a opatření dle aktuální verze Metropolitního plánu – krycí list, kapitola 900/veřejný zájem:

600 – dopravní infrastruktura	
910-610/-/60	nová ulice Bubenská – návrh
910-610/-/89	úprava Bubenského nábřeží u Vltavské – návrh
910-610/-/126	úprava ulice Partyzánské – návrh
910-621/070/1005	vestibul stanice metra Vltavská – návrh
910-622/-/10	úprava tramvajové tratě v Partyzánské – návrh
910-622/-/11	úprava tramvajové tratě U Výstaviště – Na Zátorách – návrh
910-622/-/31	tramvajová trať Vltavská – Dělnická – Komunardů – návrh
910-622/-/36	tramvajová trať Vltavská – Bubenské nábřeží – návrh
910-630/-/10	železniční trať Praha – Kralupy nad Vltavou – návrh
910-630/070/1040	odstavné koleje Stromovka – návrh
910-650/-/3	cyklotrasa Holešovické nábřeží – návrh

700 – technická infrastruktura	
910-730/-/3	kmenová stoka B, kanalizace jednotná gravitační, přeložka – návrh
910-730/-/24	kmenová stoka B – Vrbenského, kanalizace jednotná gravitační, přeložka – návrh
910-740/-/10	tepelný napáječ Energocentrum – Holešovice – návrh
910-770/-/23	kolektor Holešovice – Bubny – návrh

800 - veřejná vybavenost	
916-800/070/2264	plocha velikosti 286 698 m <sup>2</sup> rezervovaná pro veřejnou vybavenost

2) Studie může navrhnout upřesnění VPS a VPO, případně i rozšíření jejich počtu, jako podklad pro následné změny územního plánu.

### 5.2.9 PODMÍNĚNOST A ETAPIZACE

1) Územní studie navrhne etapizaci, vzájemnou podmíněnost staveb a opatření ve vztahu k veřejné infrastruktuře (dopravní, technická, veřejné vybavení a veřejná prostranství). Novou zástavbu generující další obyvatele a pracovní místa je třeba podmínit včasným budováním nezbytné související infrastruktury a veřejné vybavenosti.

- 2) V okolí centrálního parku bude výstavba v jednotlivých etapách vždy podmíněna souběžnou realizací parkových ploch.

### 5.2.10 VYHODNOCENÍ VZTAHU ÚS K PLATNÉ A POŘIZOVANÉ ÚPD

- 1) Součástí územní studie bude kapitola obsahující její porovnání s aktuální verzí návrhu Metropolitního plánu. Porovnání bude provedeno zejména ve vztahu k regulativům obsaženým ve výkresech a krycím listu dané lokality.
- 2) Hlavní výkres územní studie bude promítnut do koordinačního, případně do hlavního výkresu návrhu nového územního plánu formou samostatného výkresu (popř. většího počtu výkresů/schémat).
- 3) Územní studie bude obsahovat výčet případných odchylek, který může sloužit jako podklad pro následné změny územního plánu.
- 4) V územní studii bude jasně uvedeno, že navrhované urbanistické řešení je již výsledkem úvah zpracovatele ve vztahu k poměrně širokým možnostem lokálního navýšení objektů, popř. kapacit, vyplývajícím z regulativů Metropolitního plánu. Toto by měla obsahovat nejen část věnovaná vyhodnocení, ale rovněž kapitola vysvětlující způsob regulace a regulační nástroje.

### 5.2.11 DALŠÍ VYHODNOCENÍ

- 1) Doprava v pohybu – studie bude obsahovat orientační výpočet zdrojové a cílové automobilové dopravy odvozený z kapacit navržené zástavby a jednotlivých funkcí v řešeném území. Rozsah vyvolané dopravy bude vyhodnocen z hlediska přetížení komunikační sítě v širší spádové oblasti. Kartogramy zatížení dopravní sítě (stavové i návrhové hodnoty) budou zajištěny zpracovatelem územní studie, zpracuje je však IPR, jemuž zpracovatel poskytne potřebné podklady.
- 2) Doprava v klidu – parkování pro navrženou zástavbu bude navrženo v souladu s PSP a zaneseno do bilanční tabulky jako součást dopravního řešení v rámci územní studie.
- 3) Vlastnické vztahy – bude prověřen vývoj vlastnických vztahů v období 2020-2026 a navržena doporučení k úpravám majetkoprávního uspořádání (schéma, tabulka s komentářem). Návrh bude, podobně jako předchozí ÚS HBZ, v co nejvyšší možné míře respektovat majetkoprávní poměry v území.
- 4) Vyhodnocení urbanistických vazeb – budou zváženy možnosti doplnění dalších vizualizací, nové záběry mohou po dohodě s pořizovatelem nahradit některé záběry z původní ÚS HBZ.

## 6. OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- 1) Územní studie se stane přehledným a jednoznačným podkladem pro rozhodování v území. Způsob zpracování grafické části se bude provedením a použitými regulativy blížit regulačnímu plánu.
- 2) Důraz bude kladen na snadnou orientaci. Zásady regulace a regulativy budou v textové části soustředěny a objasněny v samostatné kapitole.
- 3) Ve výkazech bude zachováno členění na čtvrtě, zóny a na základní jednotky: bloky. V popisu návrhu bude posíleno rozdělení území podle jednotlivých stejnorodých celků.

### 6.1 POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ANALYTICKÉ ČÁSTI

Analytická část bude v daném případě (návaznost na ÚS HBZ) nahrazena kapitolou shrnující východiska návrhu a vyhodnocující vývoj v letech 2020-2026.

### 6.2 POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ NÁVRHOVÉ ČÁSTI

#### A. Textová část

Popis a zdůvodnění návrhu (úvodní údaje, širší vztahy a řešené území, vztah k ÚS HBZ, urbanistický návrh, regulativy, využití území, veřejná vybavenost, kapacity, zelená infrastruktura, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, vymezení ploch pro zpracování podrobnějších návrhů, vztah ÚS k MPP, veřejně prospěšné stavby a opatření, podmíněnost a etapizace)

#### Bilance řešeného území

Vychází se z bilanční tabulky (vzor v příloze č. 3), jejíž obsah lze po dohodě s pořizovatelem redukovat. Bilance mají zachycovat hodnoty stavové i návrhové, a to:

- pro uliční prostranství (ulice, náměstí) jako celek:
  - a) výměru [m<sup>2</sup>]
  - b) počet parkovacích stání
  - c) množství (odtok) dešťových vod [l/s] (nemá přesáhnout 3l/s z hektaru plochy)
- pro jednotlivé nestavební bloky
  - a) výměru bloku [m<sup>2</sup>]
  - b) množství (odtok) dešťových vod [l/s] (nemá přesáhnout 3l/s z hektaru plochy)
- pro jednotlivé stavební bloky
  - a) výměru bloku [m<sup>2</sup>]
  - b) maximální podíl zastavěnosti bloku [%]
  - c) předpokládané rozložení typu funkcí [%] – zejm. bydlení, administrativa, občanská vybavenost – školství, zdravotnictví, sociální služby, správa aj., komerční vybavenost, sport, rekreace, výroba, případně další
  - d) maximální výměru hrubých podlažních ploch dle předpokládaného využití [m<sup>2</sup>]
  - e) počet obyvatel

- f) odhad počtu návštěvníků
- g) počet parkovacích stání (návrh dle požadavků PSP)
- h) potřeby technické infrastruktury: potřebu vody [l/den, l/s], produkci splaškových odpadních vod [l/s], tepla [kW], plynu [m<sup>3</sup>/h] a elektrické energie [kW]
- i) množství (odtok) dešťových vod [l/s] (neměl by přesáhnout 3l/s z hektaru plochy)
- j) produkci odpadu [t/rok]

## B. Grafická část

a) Výkres širších vztahů	1 : 10 000/schéma
b) Hlavní výkres – regulace	1 : 2 000
c) Výkres prostorového řešení – urbanistická situace (představa zpracovatele o optimálním naplnění regulace v území)	1 : 2 000
d) Výkres zelené infrastruktury	1 : 2 000/schéma
e) Výkres dopravní infrastruktury	1 : 2 000/schéma
f) Dopravní infrastruktura: detaily vybraných křížení	1 : 2 000/schémata
g) Výkres technické infrastruktury - koordinační soutisk	1 : 2 000/schéma
h) Výkres technické infrastruktury - vodovod a kanalizace	1 : 2 000/schéma
i) Výkres technické infrastruktury - teplo a plyn	1 : 2 000/schéma
j) Výkres technické infrastruktury - elektřina a sdělovací síť	1 : 2 000/schéma
k) Hlavní výkres na podkresu katastrální mapy	1 : 2 000
l) Zákres struktury bloků do majetkové mapy LV	1 : 2 000
m) Řezy územím	měřítko dle potřeby
n) „Kniha“ uličních profilů	měřítko dle potřeby
o) Soulad s Metropolitním plánem – výkres nesouladů, příp. dílčí výkresy	1 : 2 000
p) Nadhledové a dálkové perspektivy	
q) Vizualizace prostorově odlišných částí území z pohledu chodce	

1) Měřítko výkresů jsou dána jako optimální, lze je po dohodě s pořizovatelem uzpůsobit ve prospěch srozumitelnosti jednotlivých výkresů nebo lepšího znázornění jednotlivých témat. Seznam výkresů a textovou část je možno z téhož důvodu doplnit o další schémata či výkresy.

2) Zobrazení návrhu v hlavním výkresu (regulativy) bude vycházet z jasného členění území na uliční prostranství (ulice, náměstí), nestavební bloky (parky aj.) a stavební bloky. V hlavním výkresu bude využito předepsaného grafického zobrazení (viz příloha č. 2), dle potřeby rozšířeného a doplněného v návaznosti na předchozí ÚS HBZ.

3) Výkres prostorového řešení (urbanistická situace) bude chápán jako ilustrativní, což bude v jeho popisu výslovně uvedeno, aby se zamezilo nejasnostem v procesu rozhodování o území. Má prokazovat reálnost

navržené regulace a zároveň ilustrovat, jak by dle představ zpracovatele byla tato regulace optimálně naplněna.

#### C. 3D model

Digitální 3D model navržené struktury, včetně zobrazení struktury navazujících.

### 6.3 DALŠÍ POŽADAVKY NA OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- 1) Územní studie bude vycházet z podrobnosti katastrální mapy (polohopisu).
- 2) V návrhu budou zohledněna pravomocná rozhodnutí vydaná v řešeném území a v jeho bezprostřední návaznosti.
- 3) Územní studie bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy a metodikami (výběr v přílohách č. 5, 6).
- 4) Systém regulace i použité termíny budou maximální možné míře vycházet z PSP (regulativy lze rozšířit dle odborných zkušeností zpracovatele) a budou provázané s Metropolitním plánem.

### 6.4 FORMA ODEVZDÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A JEJÍCH DÍLČÍCH ČÁSTÍ

- 1) Studie nebo její dílčí části v jednotlivých fázích pořízení budou předány v tištěných paré, v počtu dle specifikace ve smlouvě o dílo a v elektronické podobě na datovém nosiči.
- 2) Datový nosič bude obsahovat složky s textovými i grafickými soubory, odpovídající svým uspořádáním a obsahem příloze č. 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Dále bude obsahovat zdrojové soubory ve formátech DOCX/INDD (případně tabelární výstupy XLSX), jednotlivé soubory výkresů ve formátech MXD/DWG s prolínanými/napojenými vektorovými daty v odpovídající kvalitě, jednotlivé prostorově umístěné (případně georeferencované) výkresy a dále digitální 3D model (požadavky na standard datových podkladů jsou uvedeny v příloze č. 4).
- 3) Základní vymezení stavebních bloků, nestavebních bloků a veřejných prostranství bude zpracováno a odevzdáno také ve vektorovém formátu .shp pro možnost vytvoření webové připomínkové aplikace.

## 7. UŽÍVANÉ ZKRATKY





HMP	Hlavní město Praha
HPP	hrubá podlažní plocha
IAD	individuální automobilová doprava
IPR	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
k. ú.	katastrální území
parc. č.	parcelní číslo
PPR	Památková rezervace v hl. m. Praze
PSP	Pražské stavební předpisy
ROPID	Regionální organizátor pražské integrované dopravy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
ÚS HBZ (II)	Územní studie Holešovice Bubny – Zátory (II)
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
VRÚ	velké rozvojové území
ZÚR	zásady územního rozvoje

## PŘÍLOHA Č. 1 – SITUAČNÍ ZÁKRES S VYMEZENÍM ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



ÚZEMNÍ STUDIE  
**HOLEŠOVICE BUBNY - ZÁTORY II**  
 Řešené území

Odbor územního rozvoje MHMP, 2026

-   železniční stanice, metro
-  hranice katastrálního území
-  řešené území

## PŘÍLOHA Č. 2 – LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU

Hlavní výkres regulace 1:2000

STRUKTURA		INFRASTRUKTURA	
100/ KRAJINA		500/ MODRO-ZELEŇÁ INFRASTRUKTURA	
	orná půda		vymezení ÚSES
	louka a pastvina		
	sad	600/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	
	les		obruba
	jiná plocha přírodě blízká		vozovka
	jiná plocha – ostatní		tunel
	vodní plocha a vodní tok		cesta / pěšina
	* orientační prvek v krajině		bezmotorové propojení pevnou trasou (veřejné)
200/ KOMPOZICE A 400/ POTENCIÁL			bezmotorové propojení dvou bodů (veřejné)
	uliční čára		bezmotorové napojení bloku / vstup do krajiny
	uliční prostranství (ulice a náměstí)		tramvajová trať (osa kolejí)
	stavební blok		železniční trať (osa kolejí)
	specifická vegetační plocha ve stavebním bloku (např. park ve volné zástavbě, vnitroblok, předzahrádka, ...)		trasa metra (osa)
	nestavební blok		autobusová zastávka / autobusové nádraží
	specifický charakter nestavebního bloku (např. zahrada, park přírodě blízký, lesopark, ...)		tramvajová zastávka / tramvajová vozovna
	kompozičně významná vodní plocha		výstup z metra / depo metra
	kompozičně významná vegetace (např. stromořadí, skupiny stromů/solitéry, vegetační pásy, ...)		přívoz / říční přístav
	rozhraní hodnot podlažnosti		železniční stanice či zastávka / nádraží
	dominantna / kompozičně významná budova		letiště
	aktivní parter		záchytné parkoviště P+R
STAVEBNÍ ČÁRY A PROSTOROVÁ REGULACE		800/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST	
	stavební čára – uzavřená		označení bloku s umístěním zařízení školství
	stavební čára – uzavřená s možností přerušení		označení bloku s umístěním zařízení pro sport a rekreaci
	stavební čára – otevřená		označení bloku s umístěním zařízení zdravotních a sociálních služeb
	stavební čára – volná		označení bloku s umístěním zařízení správy
	B01 x m <sup>2</sup> x % regulace stavebního bloku – orientační výměra HPP – max. podíl zastavěnosti bloku		označení bloku s umístěním zařízení kultury
	M hladiný dle PSP (možnost určení max. počtu NP pro danou hladinu)		označení bloku s umístěním zařízení obchodu
	☉ část dominanty s určením max. výšky v metrech	PODKLADNÍ VRSTVY	
IDENTIFIKACE PRVKŮ			hranice řešeného území
	U01 identifikace uličního profilu		hranice městských částí
	N01 identifikace náměstí		parcelní kresba a zástavba s pravomocným ÚR
	PO1 identifikace nestavebního bloku		vrstevnice po 1 m – stav
	B01 x m <sup>2</sup> x % identifikace stavebního bloku		

**PŘÍLOHA Č. 3 – BILANČNÍ TABULKA**

Návaznost na kap. 6.2 A., písm. c) - aktuální verze v digitální podobě bude předána při podpisu smlouvy

**PŘÍLOHA Č. 4 – STANDARD DATOVÝCH PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ÚS**

**STANDARD DATOVÝCH PODKLADŮ PRO DIGITÁLNÍ 3D MODEL ÚZEMNÍCH STUDIÍ  
ZALOŽENÝ NA PRINCÍPECH CAD**

**1. OBECNÉ POŽADAVKY KVALITY 3D MODELU:**

- modelované jsou všechny objekty (plánované i původní, s jejichž zachováním studie počítá), jejichž alespoň jeden rozměr přesahuje 2 m
- původní objekty je možné převzít z 3D modelu Prahy (<https://www.geoportalpraha.cz/cs/.opendata>), i v takovém případě je ale třeba zajistit, aby výsledný model splňoval všechny specifikace
- polohová přesnost modelu musí dosahovat alespoň 1 m
- hrany a rohy přilehlých objektů musí být napojeny bezešvě
- všechny objekty musí být „zaplochované“, tedy žádné plochy nemohou být reprezentovány pouze hraničními liniemi (platí pro 3D i 2D výstupy)
- jakékoli podrobnější dělení objektů do vrstev (než je nastíněno níže) je přípustné, je-li možné jejich sloučením toto dělení docílit

**2. ČLENĚNÍ DO VRSTEV:**3D model budov:

- každá budova musí být samostatný objekt a mít uzavřený objem
- navrhované a původní budovy musí být v samostatných vrstvách

3D model mostů a dalších objektů:

- jakékoli další objekty, které jsou v modelu zahrnuty (povinné i nepovinné), jsou modelovány pomocí 3D ploch za použití principů obdobných k modelu budov
- objekty jsou klasifikované do samostatných tematických vrstev (např. mosty, lávky, schody apod.) a rozdělené na navrhované a původní objekty

3D model terénu:

- model terénu musí být zaplochovaný
- přípustná jsou řešení typu TIN (triangulated irregular network) nebo složení terénu z dílčích 3D ploch (za předpokladu, že tyto splňují ostatní požadavky)
- model terénu musí souvisle pokrývat celé modelované území
- model terénu musí na hranici řešeného území navazovat na současný terén
- k řešení terénu nelze využít geometrii obsaženou v jiných vrstvách
- v rámci terénu nesmí být víc vrstev nad sebou (tedy každému bodu xy je přiřazena právě jedna hodnota z, jedinou přípustnou výjimkou jsou případné kolmé úseky terénu)
- případné podjezdy, nadjezdy a další objekty geometricky zasahující do terénu musí být modelované zvlášť jako samostatné objekty
- mezi objekty, které leží na terénu a terénem nesmí být v modelu mezery
- terén může budovy a další objekty protínat (předpokládá se jistá míra generalizace, kdy se vodorovná základová deska budovy dotýká terénu v nejnižším bodě půdorysu)

Řešené území

- hranice řešeného území musí být vymezena polygonem v samostatné vrstvě
- hranice území nesmí procházet ani se dotýkat současných budov
- vymezení území studie je přípustné zvlášť ve 2D reprezentaci

**3. VÝSTUPNÍ FORMÁT:**

- všechny části modelu jsou předány ve formátu dwg či dxf
- všechny části modelu jsou umístěné v souřadném systému S-JTSK, jednotkami pro souřadnice jsou metry
- souřadnice Z udávající výšku modelu musí udávat absolutní nadmořskou výšku v metrech ve výškovém systému Balt po vyrovnání
- výstupní export musí být s přesností alespoň na 3 desetinná místa

**PŘÍLOHA Č. 5 – SOUPIS ÚPP A ÚPD, MĚSTSKÝCH STRATEGIÍ, DOKUMENTŮ A PODKLADŮ POTŘEBNÝCH PRO ZPRACOVÁNÍ ÚS**

- a) **Územní plán** sídelního útvaru hlavního města Prahy schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 01. 01. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018,
- b) **Metodický pokyn 2019 k územnímu plánu** sídelního útvaru hlavního města Prahy, příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 721 ze dne 23. 04. 2019
- c) veřejně přístupná verze **návrhu Metropolitního plánu** (dle § 50 stavebního zákona), dostupná na: [Metropolitní Plán Prahy](#)
- d) **Zásady územního rozvoje** hl. m. Prahy, vydané opatřením obecné povahy č. 08/2009 schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/59 ze dne 17. 12. 2009, ve znění později vydaných aktualizací
- e) 6. úplná aktualizace **Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2024** (ÚAP kraj a obec hl. m. Praha), usnesení ZHMP č. 22/11 ze dne 27.3.2025, dostupná na: <http://uap.iprpraha.cz/>;
- f) veřejně přístupná verze **návrhu Metropolitního plánu** (dle § 50 stavebního zákona), dostupná na: [Metropolitní Plán Prahy](#)
- g) **Manuál tvorby veřejných prostranství** hl. m. Prahy. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Praha, 2014, dostupný na: [http://manual.iprpraha.cz/uploads/assets/manual\\_tvorby\\_verejnych\\_prostranstvi/pdf/IPR-SDM-KVP\\_Manual-tvorby-verejnych-prostranstvi.pdf](http://manual.iprpraha.cz/uploads/assets/manual_tvorby_verejnych_prostranstvi/pdf/IPR-SDM-KVP_Manual-tvorby-verejnych-prostranstvi.pdf);
- h) **Strategický plán** hl. m. Prahy, aktualizace 2016, usnesení ZHMP č. 21/7 ze dne 24. 11. 2016, dostupný na: <http://strategie.iprpraha.cz/>;
- i) Aktuální **Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze** zveřejněná na: <https://uap.iprpraha.cz/pov/>;
- j) aplikace **Dynamika obyvatelstva**, dostupná na: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/dynamika-obyvatelstva/>;
- k) **Metodika pro hospodaření s dešťovou vodou ve vazbě na zelenou infrastrukturu**, vydaná za podpory Ministerstva životního prostředí ČR, dostupná v digitální podobě ve formátu PDF na: <http://www.vodavemeste.cz/>;
- l) **Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu**, schválená usnesením RHMP č. 1723 ze dne 18. 7. 2017, dostupná na: [https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/Adaptacni%20strategie/adaptacni\\_strategie\\_7o17.pdf](https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/Adaptacni%20strategie/adaptacni_strategie_7o17.pdf);
- m) **Plán udržitelné mobility** Prahy a okolí, usnesení ZHMP č. 7/32 ze dne 24. 5. 2019, dostupný na: <https://poladprahu.cz/download/>;
- n) **Systém celoměstských cyklotras hl. m. Prahy** schválený usnesením RHMP č. 3313 ze dne 5. 12. 2022, dostupný na: [https://www.praha.eu/file/3554360/R\\_45956\\_Usneseni\\_Rady\\_HMP\\_PDF\\_eBook\\_Usnesni\\_c\\_3113\\_verze\\_1\\_1\\_VEREJNE\\_verejna\\_kopie\\_TED\\_.pdf](https://www.praha.eu/file/3554360/R_45956_Usneseni_Rady_HMP_PDF_eBook_Usnesni_c_3113_verze_1_1_VEREJNE_verejna_kopie_TED_.pdf), případně v interaktivní formě na: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-prahy/>;
- o) **Strategie aktivní mobility v Praze**, schválená usnesením RHMP č. 1859 ze dne 1. 8. 2022, dostupná na: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/87b4ebf26cb977aef979b38a55f7502b.pdf>;
- p) **Standardy aktivní mobility v Praze**, schválené usnesením RHMP č. 1859 ze dne 1. 8. 2022, dostupné na: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/40c127de02591fb941e557ace26aa50f.pdf>;
- q) dokument **Rozvoj linek PID v Praze 2022 – 2032**. Regionální organizátor pražské integrované dopravy, Praha, 2018, dostupný na: <https://pid.cz/rozvoj-linek-2022-2032/>
- r) **Standard zastávek PID** – dostupný na: [http://standardzastavek.pid.cz/wp-content/uploads/2017/09/standard\\_zastavek\\_pid.pdf](http://standardzastavek.pid.cz/wp-content/uploads/2017/09/standard_zastavek_pid.pdf);

- s) **data – intenzity dopravy.** Technická správa komunikací a. s., dostupná na: <https://www.tsk-praha.cz/wps/portal/root/dopravni-inzenyrstvi/intenzity-dopravy>;
- t) **Atlas životního prostředí,** dostupný na: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/>;
- u) **Veřejný registr půdy – LPIS,** dostupný na: <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>;
- v) **Open data** volně ke stažení ve vektor. formě na: <http://www.geoportalpraha.cz/cs/opendata>;
- w) **Katalog doporučených prvků** – katalog doporučených prvků veřejných prostranství hl. m. Prahy dostupný na: <https://iprpraha.cz/stranka/4141/katalog-doporucenych-prvku>;
- x) **Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu** hl. m. Prahy (IPR, Praha, PDS, 04/2021) dostupná na:  
[https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/zadani\\_investora\\_pro\\_mestskou\\_bytovou\\_vystavbu\\_hl\\_m.Prahy.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/zadani_investora_pro_mestskou_bytovou_vystavbu_hl_m.Prahy.pdf);
- y) **Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí** jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu, schváleným usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2720 ze dne 8. 11. 2021, dostupné na: <https://iprpraha.cz/stranka/3948>;
- z) **Standardy hospodaření se srážkovými vodami** na území hlavního města Prahy, schválenými usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2721 ze dne 8. 11. 2021, dostupné na: <https://iprpraha.cz/stranka/3948>;
- aa) Informace, případně dokumentace k jednotlivým záměrům v území v rozsahu potřebném pro zpracování ÚS, budou předány při podpisu smlouvy;
- bb) **Generel tvorby veřejných prostranství** - dostupné na vyžádání IPR;
- cc) **Bezmotorové tahy** – IPR.
- dd) **Technické studie zpracované pro IPR** (případně rozpracované v době pořizování ÚS)

**PŘÍLOHA Č. 6 – ZÁKLADNÍ PŘEDPISY A LITERATURA**

- a) Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
- b) Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.
- c) Zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, v platném znění
- d) Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně Zemědělského půdního fondu
- e) Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, Pražské stavební předpisy, v platném znění
- f) Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (VPV) - její ustanovení platná na území hl. m. Prahy tam, kde PSP nestanoví jinak ve smyslu § 152 stavebního zákona.
- g) Vyhláška č. 48/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů.
- h) Vyhláška Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.
- i) ČSN 73 6053. Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel.
- j) ČSN 73 6102. Projektování křižovatek na silničních komunikacích v platném znění. Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, Praha.
- k) ČSN 73 6110. Projektování místních komunikací v platném znění.
- l) ČSN 75 6101. Stokové sítě a kanalizační přípojky v platném znění. Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, Praha.
- m) ČSN 75 9010. Vsakovací zařízení srážkových vod v platném znění. Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, Praha.
- n) Metodika vymezení územního systému ekologické stability. Ministerstvo životního prostředí, březen 2017.
- o) Ministerstvo dopravy, 2017: Technické podmínky, Navrhování komunikací pro cyklisty [online], dostupné z: [http://www.pjpk.cz/data/USR\\_001\\_2\\_8\\_TP/TP\\_179\\_2017.pdf](http://www.pjpk.cz/data/USR_001_2_8_TP/TP_179_2017.pdf), 24. 7. 2017.
- p) Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.
- q) TNV 75 9011. Hospodaření se srážkovými vodami [online]. Ministerstvo zemědělství, dostupné z: [http://eagri.cz/public/web/file/209372/TNV\\_75\\_9011\\_brezen\\_2013.pdf](http://eagri.cz/public/web/file/209372/TNV_75_9011_brezen_2013.pdf), 10. 4. 2017.