

ZADÁNÍ

12.03.2025



MHMPP09FCI90

ÚZEMNÍ STUDIE

MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ

Pořizovatel:

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

Podpis:

Jungmannova 35/29, Praha 1

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce	Modřany – Sofijské náměstí
Místo	k. ú. Modřany
Pořizovatel	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje ředitel Ing. arch. Filip Foglar
Zpracoval	Ing. arch. Dagmar Koišová
Datum	03/2025

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	2

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

OBSAH

1. ÚVOD	4
2. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE	4
3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE	4
4. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
4.1 VYMEZENÍ	4
4.2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ	5
4.3 HLAVNÍ PROBLÉMY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	5
I. ANALYTICKÁ ČÁST	6
II. NÁVRHOVÁ ČÁST	8
5.II.1 ŠIRŠÍ VZTAHY NÁVRHU A CELKOVÁ KONCEPCE (000/*)	8
5.II.2 KRAJINA (100/*) A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	8
5.II.3 KOMPOZICE, STRUKTURA A POTENCIÁL (200/* a 400/*)	8
5.II.4 VYUŽITÍ ÚZEMÍ (300/*)	9
5.II.5 MODRO-ZELENÁ INFRASTRUKTURA (500/*)	9
5.II.6 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (600/*)	10
5.II.7 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (700/*)	11
5.II.8 VEŘEJNÁ VYBAVENOST (800/*)	11
5.II.9 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ	12
5.II.10 VYHODNOCENÍ VZTAHU ÚS K PLATNÉ A POŘIZOVANÉ ÚPD	12
5.II.11 ETAPIZACE (PODMÍNĚNOST)	13
5.II.12 MAJETKOPRÁVNÍ SOUVISLOSTI A EKONOMIE	13
6. OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	13
6.1 POŽADAVKY NA JEDNOTLIVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE	13
I. ANALYTICKÁ ČÁST	13
II. NÁVRHOVÁ ČÁST	13
6.2 DALŠÍ POŽADAVKY NA OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	15
7. POUŽITÉ ZKRATKY	16
8. SEZNAM PŘÍLOH	17
PŘÍLOHA Č. 1 – SITUAČNÍ ZÁKRES S VYMEZENÍM ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	18
PŘÍLOHA Č. 2 – SOUPIS VYBRANÝCH INFORMACÍ O ÚZEMÍ	19
PŘÍLOHA Č. 3 – LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU	21
PŘÍLOHA Č. 4 – BILANČNÍ TABULKA	22
PŘÍLOHA Č. 5 – STANDARD DATOVÝCH PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ÚS	23
PŘÍLOHA Č. 6 – SOUPIS ÚPP A ÚPD, MĚSTSKÝCH STRATEGIÍ, DOKUMENTŮ A PODKLADŮ POTŘEBNÝCH PRO ZPRACOVÁNÍ ÚS	24
PŘÍLOHA Č. 7 – ZÁKLADNÍ PŘEDPISY A LITERATURA	26

* Čísla s lomítkem uvedená v závorkách odkazují na kapitoly 5. úplné aktualizace ÚAP (2020).

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	3

1. ÚVOD

Územní studie Modřany – Sofijské náměstí (dále také studie nebo ÚS) je pořizována z podnětu Městské části Praha 12 (dále také MČ nebo městská část), vycházejícího z usnesení Zastupitelstva MČ P 12 č. Z-10-010-24 ze dne 24. 1. 2024. Územní studie prověřuje ve smyslu § 67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění (dále také stavební zákon) možnosti a podmínky změn v území.

2. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

2.1 Územní studie bude sloužit jako podklad pro:

- Rozhodování v území v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění všech jejích platných aktualizací (dále také jako ZÚR), platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také územní plán nebo ÚP). Územní studie bude koordinována s pořizovanými změnami ÚP.
- Novou územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy (územní plán nebo územní plán vymezené části hl. m. Prahy), nebo pro její změnu.

Pokud bude během zpracování ÚS zjištěno, že optimální cílové řešení vyžaduje v dílčích částech změnu územního plánu, vznikne jako součást studie také schématický podklad pro změnu (změny) ÚP rámcově definující požadavky k prověření v metodice nového územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního (dále také Metropolitní plán nebo MPP).

3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je stanovit urbanistickou koncepci území a navrhnout podmínky pro harmonický rozvoj daného území – nového centra, s ohledem na stávající charakter zástavby, a to zejména:

- Navrhnout a upřesnit základní parametry uspořádání a regulace území primárně v měřítku 1:2000.
- Určit koncepci veřejných prostranství – uličních prostranství (ulice a náměstí), stavebních bloků a nestavebních bloků (tj. zejm. parků): umístění, hierarchie, dimenze, charakter a v případě potřeby navrhnout úpravy katastrálních hranic pozemků.
- Stanovit podmínky prostorového uspořádání pro stabilizované i rozvojové části území, určit charakter zástavby, výškovou hladinu zástavby (výšky staveb), způsob využití a kapacity jednotlivých bloků.
- Určit míru přípustnosti zásahů do stabilizovaného území, vytvořit pro ně pravidla, typologii a funkční uspořádání (v návaznosti na analýzu příkladů a typických rysů dané struktury).
- Provéřit koncepci a řešení infrastruktury: dopravní (tj. včetně pěší a cyklistické dopravy a dopravy v klidu), modro-zelené infrastruktury, technické infrastruktury a veřejné vybavenosti.

4. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

4.1 VYMEZENÍ

- 4.1.a) Řešené území o rozloze 12 ha (užší řešené území) a 28 ha (širší řešené území) se nachází v katastrálním území – k. ú. Modřany a je součástí MČ Praha 12. Řešené území je ze severu vymezeno ulicemi: Botevova a Nikoly Vapcarova, z východu ulicemi Pejevové, Plovdivská a Poljanovova, jižní hranici tvoří ulice Generála Šišky a západní hranicí ulice Československého exilu.

Území je členěno na dvě úrovně podrobnosti – řešené území a širší řešené území.

V řešeném území bude navržena koncepce rozvoje s jeho dělením na stavební a nestavební bloky, uliční prostranství. V širším řešeném území bude řešena koncepce a návaznosti ploch krajiny, vazby pěších tras, cyklotras, silniční sítě a technické infrastruktury.

- 4.1.b) Pokud zpracovatel dospěje k závěru, že část širšího řešeného území vyžaduje podrobnější řešení, doplní jej se souhlasem pořizovatele.
- 4.1.c) Hranice řešeného i širšího řešeného území jsou vyznačeny v příloze č. 1. Po dohodě s pořizovatelem mohou být hranice dle návrhu zpracovatele upraveny.

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

4.2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

- 4.2.a) Z hlediska uspořádání hl. m. Prahy se řešené území nachází na pravém břehu Vltavy, v jižní části Prahy. Řešené území je umístěno v rámci lokality Sídliště Modřany Jih, na rozhraní s lokalitou Tylova čtvrť a Údolí Libušského a Cholutického potoka. Bylo identifikováno jako klíčové pro rozvoj lokality s vysokým potenciálem vzniku nového centra v návaznosti na stávající zástavbu bytových domů Sídliště Modřany, novostaveb bytových domů mezi komunikací Československého exilu a poliklinikou a nově vznikající zástavbou u radnice MČ Praha 12. V centrální poloze (Sofijské náměstí) je pořízovaným Metropolitním plánem vymezena územní rezerva pro stanici metra se spádovostí části jižního sektoru hl. m. Prahy.
- 4.2.b) Jedná se o území s dosud ne zcela vyjasněnou koncepcí, s dožívající zástavbou polyfunkčních obchodních objektů a rozsáhlými plochami povrchových parkovišť. Část ploch je určena k transformaci a část ploch je součástí stabilizovaného území. Původní, zchátralá obchodní centra představují bariéru v území a ztěžují prostupnost lokality. Další bariérou v prostupnosti v území jsou frekventované komunikace, zejména Generála Šišky, která odděluje řešené území od ploch přírodního parku Modřanská rokle, a dále Československého exilu, která odděluje řešené území od části vybavenosti v okolí (m.j. poliklinika a radnice). V jejich průsečíku vytvářejí ulice frekventovanou křižovatku, která od sebe odděluje jednotlivé lokality a tvoří komplikovaný dopravní uzel, který bývá ve špičkách značně přetížený. V severovýchodním nároží křižovatky je v současnosti umístěn lokální park navazující na Sofijské náměstí. Park tvoří zejména komunikační prostor pro cyklisty v návaznosti na cyklotrasu, která je přes něj vedena a pro chodce, kteří se přes něj dostávají do území od napojovacích bodů autobusové dopravy. Park, a z něj vycházející podchod, současně zajišťuje jediný bezbariérový přístup do přírodního parku Modřanská rokle, který navazuje z jižní strany na řešení území.
- 4.2.c) Značná část pozemků v rámci řešeného území se nachází ve vlastnictví Hlavního města Prahy, kde rozvoj zpravidla zajišťuje Pražská developerská společnost, p. o. (dále jako PDS), zaměřená na přípravu projektů městské, zejména bytové výstavby.
- 4.2.d) V příloze č. 2 je uveden soupis vybraných informací o území.

4.3 HLAVNÍ PROBLÉMY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- 4.3.a) Dožilá zástavba původních obchodních a provozních center.
- 4.3.b) Velká koncentrace povrchových parkovišť, která z urbanistického hlediska představují nevyužitý potenciál a netvoří optimální ukončení lokality na rozhraní s ulicemi Československého exilu a Generála Šišky.
- 4.3.c) Nízká prostupnost území (rozsáhlá a neprostupná hmota zástavby a významné komunikace protínající území).
- 4.3.d) Nedostatečná hierarchizace veřejných prostranství a nekoncepčnost formy stávajícího Sofijského náměstí v návaznosti na lokální park a zástavbu bytových domů.
- 4.3.e) Převaha monofunkčních objektů komerční vybavenosti s absencí bydlení a dalších funkcí (např. veřejné vybavenosti).

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- Územní studie bude rozdělena do dvou částí – analytické a návrhové.
- Řešené území bude rozděleno do dvou úrovní podrobnosti:
 - a) užší řešené území, kde bude navržena koncepce rozvoje s jeho dělením na stavební, nestavební bloky a uliční prostranství,
 - b) širší řešené území, pro návrh koncepce prostupností na navazující plochy krajiny, vybavenosti, pěších cest a cyklotras, kde budou řešeny zejména návaznosti na sousední lokality.
- Územní studie prověří kapacity zastavitelných ploch v rámci řešeného území, a to i nad rámec regulativů stanovených stávajícím územním plánem, případně MPP. Jasně budou rozlišeny části území, jež jsou v souladu s platným ÚP, a části vyžadující změnu ÚP, v nichž bude možno rozhodovat dle studie až po vydání změny ÚP.

Pořizovatel	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	5

I. ANALYTICKÁ ČÁST

- Požadavky na obsah analytické části jsou uvedeny v kap. 6.1, část I.
- V rámci územní studie bude zpracována analytická část s doplňujícími průzkumy a rozborů pro ověření a doplnění obsahu aktuálních Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále ÚAP) v rozsahu nezbytném pro zpracování návrhu. Údaje získané z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále také ÚAP) budou doplněny v rozsahu nezbytném pro zpracování návrhu. V řešeném území se zmapují zejména následující okruhy:

5.1.1. ŠIRŠÍ VZTAHY (000/*)

- Poloha a vztahy řešeného území vůči městu a širšímu okolí.
- Definice stávající spádovosti řešeného území.

5.1.2. HISTORICKÉ A STÁVAJÍCÍ KONCEPCE ÚZEMÍ

5.1.3. KRAJINA, PŘÍRODNÍ PODMÍNKY A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (100/*)

- přírodní poměry – geomorfologie, hydrogeologie, klima, fauna a flóra,
- stav krajiny a její využití, včetně rámcového zhodnocení stavu vegetace v zastavěné části;
- zhodnocení aktuálního stavu životního prostředí (zejména hlukové a imisní zatížení) vycházející z údajů uvedených v ÚAP hl. m. Prahy nebo jiných veřejně dostupných zdrojů např. Strategická hluková mapa 2022, údaje zpracované ČHMÚ, Modelové hodnocení kvality ovzduší (ATEM), viz. Příloha č.6;
- analýza tepelného ostrovu.

5.1.4. STRUKTURA ÚZEMÍ (200/*)

- urbanistická struktura a vztahy v rámci lokality, vztah daného území vůči sousedním lokalitám,
- veřejná prostranství – uliční prostranství (ulice a náměstí) i nestavební bloky – jejich prostupnost, struktura, hierarchie, charakter,
- veřejná vybavenost (občanská, komerční a rekreační) – zhodnocení jejich kapacit, spádovosti, analýza pokrytí širšího území stavbami pro školství, zdravotnictví, sociální služby, kulturu a sport s využitím dokumentu „Analýza infrastrukturních potřeb hl. m. Prahy“ (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy – dále jen IPR, viz příloha č. 6);
- obyvatelstvo – demografie, rezidenční a urbánní hustota, věková a sociální struktura obyvatelstva.

5.1.5. VYUŽITÍ ÚZEMÍ (300/*)

- Stávající způsoby využití území.

5.1.6. MODRO-ZELENÁ INFRASTRUKTURA (500/*)

- Zhodnocení stavu modro – zelené infrastruktury (krajinařská opatření, územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES), identifikace konkrétního území, kde dochází k nadměrnému odtoku srážkové vody po povrchu,
- analýza stavu opatření modré a zelené infrastruktury ve vazbě na technickou infrastrukturu.

5.1.7. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (600/*)

- komunikační síť – hierarchie, režim, směrovost, určení kolizních bodů,
- pěší doprava – prostupnost, bariéry, intenzita využití pěších komunikací,
- cyklistická doprava – širší vztahy, stav infrastruktury v kontextu Standardů aktivní mobility v Praze, stav naplnění schváleného Systému celoměstských cyklotras v poslední aktualizaci (viz příloha č. 6), doporučené cyklotrasy v aktuálních mapových aplikacích, frekventovaná cyklo spojení a deficit propojení (např. data z aplikace Strava),
- veřejná hromadná doprava – popis a prověření stávajícího systému VHS (např. spádovost a kapacity, s využitím dokumentu „Rozvoj linek PID v Praze 2022 – 2032“, ROPID, viz příloha č. 6) a prověří možnosti doplnění, nebo úpravu linek v návaznosti na výše zmíněný dokument,

* Čísla s lomítkem uvedená v závorkách odkazují na kapitoly 5. úplné aktualizace ÚAP (2020).

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

- motorová doprava – intenzity dopravy (zejm. s využitím dat TSK, viz příloha č. 6) a zatížení křižovatek,
- doprava v klidu v řešeném území – parkovací kapacity, prověření deficitů kapacit parkování a reálné potřeby a potřeby dle PSP,
- dostupnost a konkurenceschopnost jednotlivých druhů dopravy s využitím aplikace „Dynamika obyvatelstva“ (IPR, viz příloha č. 6), jízdních řádů a online mapy PID, event. navigačních dat Waze, Strava apod.
- nadřazené dopravní koncepce: územně plánovací dokumentace hl. m. Prahy, Plán udržitelné mobility Prahy a okolí, dopravní generely/analýzy MČ a celoměstské analýzy: ÚAP (viz příloha č. 6),
- doprava v klidu (počty parkovacích stání) pro oblast Sofijského náměstí v návaznosti na širší řešené území a ve vztahu k rozvoji veřejných aktivit v novém plánovaném centru Modřan (obchodních i společenských).
- Sofijské náměstí se v současnosti nachází v poloze pro územní rezervu stanice metra D, se spádovostí části jižního sektoru hl. m. Prahy.

5.1.8. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (700/*)

- posouzení stavu a kapacit jednotlivých typů technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování teplem, plynem, elektrickou energií, elektronické komunikace, kolektory, odpadové hospodářství),
- analýza stavu nakládání s dešťovými vodami, tzv. modro-zeleno-šedá infrastruktura (ve vazbě na modro-zelenou infrastrukturu).

5.1.9. VEŘEJNÁ VYBAVENOST (800/*)

- Veřejná vybavenost (občanská a komerční) – zhodnocení jejích kapacit, spádovosti, analýza pokrytí území stavbami pro školství, zdravotnictví, sociální služby, kulturu, sport (včetně hřišť) a ploch pro rekreaci, s využitím dokumentu „Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti 2023-2050“ (IPR, viz příloha č. 6) a „Demografické studie MČ Praha 4“ a „Demografické studie Praha 12“ (vše viz příloha č. 6).

5.1.10. ZÁMĚRY A MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY (400/*)

- aktuální plánované záměry v území (jejich kapacity a prostorové nároky), pořizované změny ÚP – prověření jejich aktuálnosti (lze i v rámci konzultací viz kap. 6.2.B.), případně doplnění záměrů uvedených v příloze č. 2,
- majetkoprávní vztahy.

5.1.11. ZAPOJENÍ AKTÉRŮ V ÚZEMÍ

- součástí analytické části budou výstupy z konzultací s vlastníky/správcí pozemků a infrastruktury, samosprávou městských částí (MČ Praha 12 a městskými organizacemi).
- analytická část dále zahrne též výsledky participace s místními obyvateli a spolky, kterou zajistí koordinátor participačních aktivit. Výstupy, tj. schéma a popis problémů a hodnot upřesňující požadavky na návrh územní studie z pohledu místních obyvatel, předá zpracovateli pořizovatel. Zpracovatel bude úzce spolupracovat s koordinátorem participace, **mj. při nastavení cílů a formy** participace.

Na základě prověření a analýz jednotlivých tematických okruhů budou zpracovány:

- 5.1.a) problémový výkres zobrazující hodnoty i problémy (případně i příležitosti a hrozby) řešeného území,
- 5.1.b) východiska pro návrh územní studie (schéma výchozího stavu),
- 5.1.c) podrobná analýza typů a charakteristických rysů dané struktury.

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	7

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

II. NÁVRHOVÁ ČÁST

Požadavky na obsah návrhové části jsou uvedeny v kap. 6.1, část II. Kapitola je členěna dle struktury ÚAP (čísla v závorkách).

5.II.1. ŠIRŠÍ VZTAHY NÁVRHU A CELKOVÁ KONCEPCE (000/*)

- Studie navrhne transformaci vymezeného území na nové centrum městského charakteru nacházející se na uzlu hromadné dopravy (výhledově metro dále tramvaj a autobus) a prověří koncepci umístění nové zástavby, dopravy v klidu a umístění a rozsah parků (stávajícího i nového).
- Cílem studie je nalézt možnosti nejvhodnějšího prostorového a funkčního využití vymezeného území založené na:
 - a) citlivém začlenění návrhu do stávajících urbanistických struktur řešeného i širšího území (modernistická struktura „Sídliště Modřany jih“, heterogenní struktura „Tylova čtvrť“, krajina výrazných údolí „Údolí Libušského a Cholupického potoka“),
 - b) podpoření a propojení stávající i plánované zelené infrastruktury (interakční prvky ÚSES, celoměstský systém zeleně a návaznosti na Údolí Libušského, Lhoteckého a Cholupického potoka),
 - c) prostupnosti a minimalizaci bariér v území,
 - d) Identifikaci dopravních vztahů všech druhů dopravy zasahujících do širšího řešeného území,
 - e) respektu ke stávajícím hodnotám řešeného území i území navazujícího,
 - f) východiscích, problémech a hodnotách definovaných v analytické části,
 - g) respektování zákonných limitů ochrany přírody.
- Předmětná kapitola bude doprovázena názornými schémata zobrazujícími celkový přístup k území a urbanistickou koncepci. Její návaznost na širší (okolní) území bude zobrazena ve výkrese širších vztahů návrhu.
- V rámci širších vztahů bude definována spádovost navrhovaného centra.

5.II.2. KRAJINA (100/*) A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- Studie v rámci řešeného území (ve vazbě na kapitolu 5.II.5) navrhne:
 - a) cílové charaktery jednotlivých komponovaných krajinných ploch,
 - b) propojení a návaznosti na stávající prvky volné krajiny,
 - c) opatření, jejichž cílem je zabránění vzniku tepelného ostrova a omezení tohoto jevu na místech, kde již vzniká,
 - d) vodohospodářská opatření,
 - e) zhodnotí vliv navrhovaného řešení na kvalitu ovzduší a akustickou situaci v území.

5.II.3. KOMPOZICE, STRUKTURA A POTENCIÁL MĚSTA (200/* a 400/*)

- A. Studie navrhne zástavbu městského typu s adekvátní hustotou obyvatel s přiměřeným množstvím služeb a občanské vybavenosti a jednoznačně určí:
- 1) hierarchizovanou strukturu uličních prostranství, stavebních a nestavebních bloků,
 - 2) vymezení stavebních bloků pomocí uličních a stavebních čar a míru jejich zastavění,
 - 3) nová propojení v návaznosti na stávající strukturu uliční sítě,
 - 4) maximální výšku zástavby vzhledem k uliční čáře (výškové hladiny, podlažnost, výškové kóty),
 - 5) výstavbu s aktivním parterem oblastech s vyšší koncentrací peších nebo podél významných veřejných ploch či komunikací.

* Čísla s lomítkem uvedená v závorkách odkazují na kapitoly 5. úplné aktualizace ÚAP (2020).

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	8

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

- B. Bude zpracován popis jednotlivých uličních profilů, náměstí, stavebních a nestavebních bloků definujících:
- 1) u uličních profilů jejich požadovaný charakter, šířku a odkaz na výkres uličních profilů,
 - 2) u náměstí jejich požadovaný charakter,
 - 3) u nestavebních bloků (tj. zejm. parků) jejich požadovaný charakter,
 - 4) u stavebních bloků upřesňující požadavky na charakter zástavby.
- C. Studie prověří a navrhne konkrétní požadavky na zástavbu:
- 1) prostorové podmínky vymezování stavebních pozemků ve stabilizovaných i rozvojových územích, kapacitu,
 - 2) typologické vymezení přípustné zástavby (polyfunkční bytové domy a bytové domy), se zdůvodněním případných anomálií v území,
 - 3) klíčové charakteristiky prostorového uspořádání zástavby,
 - 4) další požadavky, vyplývající z analytické části, které mají podstatný vliv na zachování hodnot v území.
- D. Dále studie prověří konkrétní požadavky na nestavební bloky:
- 1) možnost změny rozsahu parku a úpravu funkční plochy parku, umístěného v nároží ulic Československého exilu a Generála Šišky.
- E. Konkrétní požadavky na veřejná prostranství:
- 1) stanovení podmínek uspořádání nově vymezovaných uličních prostranství,
 - 2) bude navržena koncepce hospodaření s dešťovými vodami včetně závlahy pro navrhované vegetační prvky, především pro nově navrhovaná stromořadí v ulicích,
 - 3) rozlišení charakteru „parkových“ a „kamenných“ náměstí,
 - 4) studie identifikuje, a v případě potřeby a na základě poznatků z analytické části navrhne veřejné prostranství vhodné pro komunitní život obyvatel (nebo prvky doplňující stávající veřejný prostranství). Případné veřejné prostranství bude součástí navržené hierarchizované struktury veřejných prostranství.

V rámci této kapitoly bude mj. doloženo schéma zobrazující návrh charakterů jednotlivých prostorů v řešeném území (např. dělení na veřejný / poloveřejný / polosoukromý / soukromý).

5.II.4. VYUŽITÍ ÚZEMÍ (300/*)

Nové centrum bude navrženo jako polyfunkční, městské, primárně obytné území – tj. bydlení s veřejnou vybaveností i pracovními příležitostmi:

- 1) V rámci řešeného území bude prověřeno umístění veřejné vybavenosti, a to jak občanské, tak komerční (viz kap. 5.II.8),
- 2) studie prověří vhodné propojení nově navrhované městské struktury s plochami stávající zástavby,
- 3) studie navrhne maximální intenzity zástavby jednotlivých stavebních bloků a bude-li to účelné, také maximální míru jejich zastavěnosti, a to pomocí stanovení maximální hrubé podlažní plochy bloku [m²], respektive maximálního podílu zastavěnosti bloku [%],
- 4) studie prověří možnost navržení koncepce území jako energeticky soběstačné městské struktury (vít, slunce, geotermální zdroje, energie z odpadní vody, z metra a další, včetně souvisejícího prověření ploch pro možnost využití obnovitelných zdrojů energie),

5.II.5. MODRO-ZELENÁ INFRASTRUKTURA (500/*)

- 1) Součástí modrozelené infrastruktury je vrstva krajinné infrastruktury (MZI) je vrstva krajinné infrastruktury (ve vazbě na kap. 5.II.7) a struktury nestavebních bloků (ve vazbě na kap. 5.II.2).

* Čísla s lomítkem uvedená v závorkách odkazují na kapitoly 5. úplné aktualizace ÚAP (2020).

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	9

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

Návrh územní studie zohlední možnosti zapojení jejich jednotlivých prvků do spojitého systému,

- 2) v rámci studie bude prověřeno umístění prvků modrozelené infrastruktury (viz také kap. 5.II.7), jako jsou např. vsakovací bloky, akumulční a retenční nádrže pro závlahu zeleně, a prvků přírodě blízkých, které podpoří evapotranspiraci a vsakování vody na místě, vznik drobných vodních ploch, zasakovací průlehy, vegetační pásy, polopropustné plochy apod.,
- 3) nad rámec návrhu nestavebních bloků studie dále prověří a navrhne: kompozičně významná stromořadí a významné parkově upravené plochy v uličních prostranstvích, vodní plochy a prvky včetně řešení vodních toků a jejich odtrubnění,
- 4) v koncepci zelené infrastruktury budou zohledněna adaptační opatření „Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu“ „Standardy pro hospodaření se srážkovou vodou“ a „Standardy pro uliční stromořadí (viz příloha č. 6). Studie bude koordinována s IPR v souvislosti s aktuálně zpracovávanou Koncepcí zelené infrastruktury a Generem veřejných prostranství hl. m. Prahy.

5.II.6. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (600/*)

- Budou prověřena řešení dopravy v klidu i v pohybu (pěší, cyklo, automobilová i veřejná hromadná doprava) v území s ohledem na prostupnost, dostupnost (zejm. k zastávkám veřejné dopravy). Cílem řešení je zlepšení podmínek pro nemotorovou dopravu, celostní přístup veřejným prostranstvím, minimalizaci externalit z dopravy a eliminaci bariér.
- Dopravní koncepce bude vycházet z platného ÚP a jeho změn. Dále bude tato koncepce řešena v přímém kontextu se stávající strukturou okolního města a jejími dopravními napojeními. Zároveň studie prověří dopravní koncepci dle návrhu MPP.

5.II.6.A) Pěší a cyklistická doprava

- a) Koncepce bezmotorové dopravy zohlední vazby jak běžné (každodenní), tak rekreační, zejména ve vazbě na Modřanskou roklí, les Kamýk a Lhotecký potok) a podél cyklotrasy A21 k Vltavě, studie zohlední prostor mezi tramvajovou zastávkou a Sofijským náměstím jako uzel tras aktivní mobility,
- b) při návrhu struktury a charakteru uličních prostranství studie zohlední potřebu (dostatečné) pěší prostupnosti území. Síť uličních prostranství bude doplněna cestami/směry pěších v nestavebních blocích a, bude-li to účelné, i předepsanými průchody napříč stavebními bloky. Prostupnost bude navržena ve vazbě na trasy v okolním území a v logických vazbách vůči stávající i navrhované zástavbě a vůči zastávkám veřejné dopravy.
- c) studie zreviduje a doplní cyklistické trasy procházející řešeným územím. U frekventovaných tras navrhne ideální uliční profil či sledované principy (především pro tranzitní směry se předpokládá segregované řešení). Návrh cyklistických tras zohlední a naváže na dokument Systém celoměstských cyklotras hl. m. Prahy, zadávací karty Komise RHMP pro cyklistickou dopravu, případně další koncepční materiály k danému tématu (viz příloha č. 6). Mimo celoměstsky významných tras popsaných výše navrhne studie plošnou prostupnost pro cyklistickou dopravu, možnost příjezdu ke všem navrženým a stávajícím stavbám. Studie také navrhne nová cyklistická spojení, která v území chybí, a posílí stávající využívaná spojení.
- d) Studie prověří posílení prostupů do přírodního území Modřanské rokle.

5.II.6.B) Veřejná hromadná doprava

- a) Studie bude respektovat polohu územní rezervy metra a podmínky pro území a výstavbu, které z ní vycházejí.
- b) Studie navrhne optimální polohy a řešení autobusových a tramvajových zastávek v širším řešeném území a pěší přístup na tyto zastávky. Zároveň studie navrhne vhodný uliční profil v prostoru zastávek MHD.
- c) Studie bude v návrhu počítat s rezervou pro tramvajovou trať a její zastávky na ul. Československého exilu, a navrhne možný profil této ulice.

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	10

5.II.6.C) Doprava v klidu a silniční doprava

- a) Studie navrhne dopravní řešení, které naváže na okolní dopravní síť a zajistí obsluhu všech stávajících staveb, staveb umístěných územním rozhodnutím a navrhované zástavby. V dopravním výkrese bude naznačeno napojení navržených bloků na komunikace.
- b) Studie navrhne a prověří umístění dopravy v klidu v rámci nově navržených staveb (podzemní i nadzemní částí), případně umístění parkovacího domu v lokalitě.
- c) Studie navrhne pravidla pro parkování v klidu v prostoru veřejného prostranství. Bude doplněno schéma profilů vybraných ulic. Pro účely bilanci bude doprava v klidu řešena v souladu s Pražskými stavebními předpisy a navržena s respektem k okolní bytové zástavbě. V rámci cílového řešení se předpokládá, že dojde ke snížení povrchových stání a jejich umístění v rámci nově navržených objektů.
- d) Studie prověří kapacity parkování v klidu ve vazbě na centrum městské části.
- e) Studie prověří v koordinaci s městskou částí výhledové urbanistické úpravy ulic Československého exilu a Generála Šišky, které jsou v přímém kontaktu s řešeným územím.

5.II.7. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (700/*)1) V rámci studie budou navrženy:

- a) napojení stavebních bloků na stávající technickou infrastrukturu (dále také TI),
 - b) liniová vedení TI prioritně sdružovaná ve společných trasách a s trasami dopravní infrastruktury (dále také DI),
 - c) v návaznosti na analytickou část a bilanci potřeb navrhované zástavby budou vyhodnoceny stávající deficity TI a nové nároky na technickou infrastrukturu plynoucí z navrženého řešení,
 - d) ve spolupráci se správci jednotlivých sítí TI identifikovány potřeby posílení či obnovy TI, a to v oblasti zdrojů i páteřních tras,
 - e) identifikovány potřeby podstatných přeložek sítí TI (preferována je minimalizace těchto přeložek),
- 2) Studie navrhne koncepci hospodaření se srážkovými vodami, který bude upřednostňovat jejich využívání, retenci a zasakování v řešeném území (v návaznosti na kap. 5.II.5).
- 3) Řešené území není výrazně limitováno trasami technické infrastruktury, avšak stávající trasy v řešeném i širším území musejí být respektovány (viz příloha č. 2):
- hlavní tepelný napaječ (Sofijské náměstí, ulice Pejevové, Soukalova a Nikoly Vapcarova),
 - vedení optického kabelu uloženém v kolektoru 3. řádu v ulici Nikoly Vapcarova,
 - optický kabel vedený v kabelovodu v rámci parku – Sofijské náměstí,
 - elektronické komunikační vedení včetně ochranných pásem ^{L75},
 - významné vodovodní řady včetně ochranných pásem ^{L61},

5.II.8. VEŘEJNÁ VYBAVENOST (800/*)

- 1) Studie prověří deficity veřejné vybavenosti v řešeném území při zohlednění nově navrhované zástavby a případně navrhne kapacity a umístění potřebných zařízení občanského vybavení.
- 2) V řešeném území bude prověřeno a navrženo umístění pro:
 - a) komerční vybavenost,
 - b) městská knihovna a společenský sál pro městskou část,
 - c) depozitář Městské knihovny (viz. Příloha č. 2),

* Čísla s lomítkem uvedená v závorkách odkazují na kapitoly 5. úplné aktualizace ÚAP (2020).

- d) vzdělávací zařízení – základní školu, mateřskou školu (viz Příloha č. 2), v případě potřeby vymezení ZŠ bude navržena monofunkční plocha veřejného vybavení, nebo plovoucí značka pro umístění veřejného vybavení v rámci jiné plochy,
 - e) dětské a veřejné hřiště, vyplyne-li jejich nedostatečnost z analytické části územní studie,
 - f) prostory pro praktické lékaře, vyplyne-li jejich nedostatečnost z analytické části územní studie,
 - g) další potřebnou vybavenost plynoucí z analytické části územní studie.
- 3) Studie vymezí hrany zástavby s veřejnou vybaveností v parteru. Vybavenost v parteru by měla být přednostně navrhována ve vazbě na hlavní veřejná prostranství.

5.II.9. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ (900/*)

Budou respektovány a upřesněny veřejně prospěšné stavby (dále také VPS):

VPS podle platného ÚP (k 1.12.2024):

- a) 1|VZ|12 – Praha 12 – Modřany – stavba pro sociální péči, ul. Vapcarova
- b) 4|SR|12 – Praha 12 – Modřany – sportovně rekreační areál, areál volného času – U Modřanské rokle, ul., Kolarovova, Čs. exilu.

Pokud dojde k rozporu vymezení VPS mezi ÚP a MPP, bude v rámci studie popsána a odůvodněna zvolená varianta.

Studie prověří potřebu dalších VPS podle stavebního zákona, která budou sloužit jako podklad pro nové vymezení dalších VPS v území v rámci případné změny územního plánu či nového územního plánu.

5.II.10. VYHODNOCENÍ VZTAHU ÚS K PLATNÉ A POŘIZOVANÉ ÚPD

5.II.10.A) Územní studie ve vztahu k platnému územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy:

- 1) Návrh bude věcně zpracován v souladu s regulativy stanovenými ÚP – plochy s rozdílným způsobem využití, plovoucí a pevné značky, indexy míry využití území atd.).
- 2) Součástí územní studie bude kapitola vyhodnocující soulad s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, a to zejm. s jeho regulativy, formou schématu, doložením výpočtů koeficientů podlažních ploch a zeleně (dále také KPP a KZ) a stručného komentáře.
- 3) Hlavní výkres územní studie bude promítnut do výkresu č. 4 platného ÚP (samostatným schématem/výkresem). Kapacity hrubých podlažních ploch (dále také HPP) plynoucí z návrhu ÚS a kapacity HPP z ÚP budou porovnány formou přehledné tabulky s rozepsaným výpočtem KZ a KPP. Zároveň bude doložen soulad s ostatními výkresy a textovou částí ÚP.
- 4) Dospěje-li zpracovatel k závěru, že optimální cílové řešení vyžaduje změnu (změny) územního plánu v dílčích částech území (viz kap. 2), tento námět doloží formou výkresu – území, která územní studie navrhuje ke změně ÚP, budou vyznačena a okomentována. V příslušné kapitole pak budou navržené změny odůvodněny a doplněny o základní změnové bilance.

5.II.10.B) Územní studie ve vztahu k novému územnímu plánu (Metropolitní plán)

- 1) Součástí územní studie bude kapitola obsahující porovnání jejího návrhu s pořizovaným novým územním plánem (MPP) – návrh dle jeho aktuální fáze pořizování, a to zejm. s jeho regulativy obsaženými v krycích listech daných lokalit s vazbou do textové části výroku návrhu nového ÚP ve formě schématu, výpočtů a stručného komentáře. K 1. 12. 2024 se jedná o lokalitu 540 / Sídliště Modřany jih.
- 2) Hlavní výkres územní studie bude promítnut do Koordinačního výkresu, případně do Hlavního výkresu, návrhu nového ÚP (samostatným schématem/výkresem) a bude doplněn komentářem v textové části studie.

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

- 3) Dospěje-li zpracovatel k závěru, že optimální cílové řešení vyžaduje změnu (změny) MP v dílčích částech území (viz kap. 2), tento námět doloží formou výkresu – území, která územní studie navrhuje ke změně MPP, budou vyznačena a okomentována. V příslušné kapitole pak budou navržené změny odůvodněny a doplněny o základní změnové bilance.

5.II.11. ETAPIZACE (PODMÍNĚNOST)

Pro zajištění potřebné koordinace může studie navrhnout vzájemnou podmíněnost staveb či opatření ve vztahu k veřejné infrastruktuře (dopravní, technická, občanská vybavení a veřejná prostranství), využití pozemků, stavbám a opatřením ve formě popisu a schémat. Výkres navržené struktury bude promítnut do schématu majetkoprávních vztahů.

5.II.12. MAJETKOPRÁVNÍ SOUVISLOSTI A EKONOMIE

- Budou prověřeny majetkoprávní souvislosti a případně budou navrženy doporučení a požadavky na úpravy majetkoprávního uspořádání ve formě schématu a tabulky s komentářem.
- Navržená struktura zástavby bude koncipována tak, aby umožňovala v co nejvyšší možné míře prostorovou nezávislost jednotlivých bloků a budoucích záměrů v rámci nich s ohledem na majetkoprávní poměry v území. (V maximální možné míře bude respektována současná vlastnická struktura.)
- Součástí územní studie bude stručné posouzení ekonomických nároků i dopadů na území.

6. OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

6.1. POŽADAVKY NA JEDNOTLIVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

I. ANALYTICKÁ ČÁST

6.I.A. Textová část

- Strukturovaný text doplněný názornými schématy/výkresy obsahující zejm. témata dle kap. 5., část I. („analytická část“) vypracovaný na základě ÚAP, doplňujících průzkumů, rozborů a dostupných informací o území a předaných podkladů,
- Kapitola shrnující východiska pro návrh územní studie (+ schéma tzv. výchozího stavu).

6.I.B. Grafická část

- Tematické výkresy/schématy dle kap. 5., část I. zadání („analytická část“),
nelze-li je čitelně zobrazit v rámci textové části 1:5000/dle uvážení
- Problémový výkres. 1:5000/dle uvážení

II. NÁVRHOVÁ ČÁST

6.II.A. Textová část

- Popis a zdůvodnění návrhu ve struktuře kapitoly 5., část II. zadání („návrhová část“).
- Kapitola shrnující (případně vysvětlující) hlavní zásady a regulativy návrhu.
- Bilance řešeného území – bilanční tabulka (vycházející ze vzoru v příloze č. 4) uvádějící hodnoty stavové: reálný stav (stav ÚP), hodnoty návrhové, a to pro:
 - uliční prostranství (ulice, náměstí) jako celek:
 - výměru [m²]
 - počet parkovacích stání
 - množství (odtok) dešťových vod [l/s] z hektaru plochy
 - pro jednotlivé nestavební bloky:
 - výměru bloku [m²]
 - množství (odtok) dešťových vod [l/s] z hektaru plochy
 - pro jednotlivé stavební bloky:

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	13

- a) výměru bloku [m²]
 - 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 [m²]
 - 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 [m³/h] a elektrické energie [kW]
 - i) množství (odtok) dešťových vod [l/s] z hektaru plochy
 - j) produkci odpadu [t/rok]
- 4) Kartogramy zatížení dopravní sítě (stavové i návrhové hodnoty) s ohledem na varianty výhledového řešení komunikační sítě. Kartogramy budou zajištěny zpracovatelem ÚS, avšak zpracovány Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, jemuž zpracovatel ÚS poskytne potřebné podklady a součinnost.
- 5) Životní prostředí
- Stručně (text, tabulka, schéma) bude zhodnoceno řešení a jeho vlivy na okolí, popřípadě město v oblastech:
- a) příroda a krajina (zábory ZPF a PUPFL aj.),
 - b) kvalita ovzduší – zhodnocení imisní situace pro relevantní polutanty,
 - c) hluk – zhodnocení akustické situace – tepelný ostrov.

6.II.B. Grafická část

- | | |
|---|------------------|
| 1) Výkres širších vztahů návrhu | 1:10 000/schéma |
| 2) Hlavní výkres (regulace, viz následující odst. 2) | 1:2 000 |
| 3) Výkres prostorového řešení (urbanistická situace/ideová struktura) | 1:2 000 |
| 4) Výkres modro-zelené infrastruktury | 1 : 2 000/schéma |
| 5) Výkres dopravní infrastruktury | 1 : 2 000/schéma |
| 6) Výkres technické infrastruktury | 1 : 2 000/schéma |
| 7) Detaily veřejných prostranství | 1 : 500 |
| 8) Uliční profily vybraných ulic (nadzemní i podzemní uspořádání) | 1 : 500 |
| 9) Nadhledová perspektiva hmotového řešení | |
| 10) Vizualizace prostorově odlišných částí území z pohledu chodce | |
| 11) Výkres navržených změn ÚP, je-li to účelné (viz kap. 5.II.10.4) | 1 : 5 000/schéma |
| 12) Zákres navržené struktury do majetkoprávních vztahů | schéma |

- Měřítko výkresů jsou dána jako optimální, je možné je (po dohodě s pořizovatelem) uzpůsobit z důvodu zlepšení srozumitelnosti jednotlivých výkresů nebo lepšího znázornění jednotlivých témat. Seznam výkresů a textovou část je možno z téhož důvodu doplnit o další schémata či výkresy.
- Zobrazení návrhu v hlavním výkrese (regulativy) bude vycházet z jasného členění území na uliční prostranství (ulice, náměstí), nestavební bloky (parky aj.) a stavební bloky. Grafické zobrazení hlavního výkresu bude průběžně konzultováno s pořizovatelem.

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

6.2. DALŠÍ POŽADAVKY NA OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Studie bude vycházet z podrobnosti katastrální mapy (polohopisu).

V návrhu budou zohledněna všechna pravomocná územní rozhodnutí, nebo povolení záměru v řešeném území a v jeho bezprostřední návaznosti.

Pojmosloví navržené podrobné regulace nebude striktně vázáno na platný územní plán. Její systém i použité termíny budou v maximální možné míře vycházet z PSP.

Územní studie bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy a metodikami (základní uvedeny v příloze č. 6).

6.2.A. FORMA ODEVZDÁNÍ ÚS

- 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 je uveden v příloze č. 5).
- 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.

6.2.B. ZAPOJENÍ AKTÉRŮ V ÚZEMÍ

V průběhu zpracování studie (v analytické i návrhové části) bude probíhat participace veřejnosti a zpracovatel studie bude v tomto ohledu úzce spolupracovat s koordinátorem participace.

Aktéři v území (veřejnost, představitelé samosprávy, správci a majitelé technické a dopravní infrastruktury, majitelé pozemků, investoři) budou dále zapojeni v rámci „projednání“ návrhu územní studie.

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	15

7. OBVYKLE POUŽITÉ ZKRATKY

ČSN	Česká státní norma
DPS	dokumentace pro povolení stavby
HMP	Hlavní město Praha
HPP	hrubá podlažní plocha
IAD	individuální automobilová doprava
VHD	veřejná hromadná doprava
IPR	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
k. ú.	katastrální území
KPP	koeficient podlažních ploch
KZ	koeficient zeleně
MČ	městská část
NP	nadzemní podlaží
OP	ochranné pásmo
parc. č.	parcelní číslo
PDS	Pražská developerská společnost
PPR	Památková rezervace v hl. m. Praze
PSP	Pražské stavební předpisy 12/2024 (Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze)
PUPFL	pozemek určený k plnění funkcí lesa
P + R	parkoviště park and ride, „parkuj a jed“
RHMP	Rada hl. m. Prahy
ROPID	Regionální organizátor integrované dopravy
SP	společné, stavební povolení
TI	technická infrastruktura
TSK	Technická správa komunikací a. s.
TT	tramvajová trať
ÚAP	územně analytické podklady hl. m. Prahy
ÚP	územní plán hl. m. Prahy
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklady
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZHMP	Zastupitelstvo hl. m. Prahy
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

8. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Situační zakres s vymezením řešeného území

Příloha č. 2 - Soupis vybraných informací o území

Příloha č. 3 - Legenda hlavního výkresu

Příloha č. 4 - Bilanční tabulka

Příloha č. 5 - Standard datových podkladů pro zpracování ÚS

Příloha č. 6 - Soupis ÚPP a ÚPD, městských strategií, dokumentů a podkladů potřebných pro zpracování ÚS

Příloha č. 7 - Základní předpisy a literatura

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	17

Příloha č. 1 – Situační zákres s vymezením řešeného území

Hranice řešeného území

Hranice širšího řešeného území



0 0,07 0,15 Kilometry

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

Příloha č. 2 – Soupis vybraných informací o území

A. HODNOTY ÚZEMÍ (DLE VÝKRESU 0.1 – HODNOTY ÚZEMÍ, ÚAP 2020)

- a) Majetek ve veřejném vlastnictví,
- b) osa údolí,
- c) místní park,
- d) čtvrt'ový park,
- e) přírodní park (širší území),
- f) národní přírodní památky (NPP),
- g) významné krajinné prvky ze zákona – lesy ^{L08},
- h) vedlejší svahy (širší území).

B. LIMITY ÚZEMNÍ (DLE VÝKRESU 0.2 – LIMITY, ÚAP 2020)

- a) Přírodní park ^{L01},
- b) Významné krajinné prvky ze zákona – lesy ^{L08},
- c) Vzdálenost 50 m od kraje lesa ^{L09} (jižní a severní část území),
- d) ÚSES – regionální biocentrum,
- e) Významné vodovodní řady včetně ochranných pásem ^{L61},
- f) místní komunikace III. třídy – Československého exilu a Generála Šišky ^{L33}
- g) památné stromy včetně ochranných pásem ^{L12}.

C. PROBLÉMY ÚZEMÍ (DLE VÝKRESU 0.4 – PROBLÉMY K ŘEŠENÍ, ÚAP 2020)

- a) Nevyvážená koncentrace činností ve městě,
- b) zatrubněné úseky vybraných potoků,

D. AKTUÁLNÍ ZÁMĚRY A PROJEKTY

Tabulka zobrazuje aktuální plánované záměry, které jsou v následujícím schématu orientačně zakresleny.

ozn. v obr.	název	blížeší informace	k. ú.	fáze	ozn. v ÚPP nebo ÚPD
1	Koncese Prior Praha 12	Polyfunkční komplex budov v místě bývalého obchodního centra Prior. Komplex bude obsahovat funkce: obchodní centrum s komercí, administrativní prostory/ordinace, bydlení ve vlastnictví MČ a bydlení na prodej, parkování. Podlažnost 8-10 NP.	Modřany	Architektonická studie	
2	Teplárna Modřany	polyfunkční soubor zahrnující bydlení, veřejně komerční funkci, obchodní parter logicky uspořádaný vzhledem k veřejným prostranstvím, pohybu chodců a zásobování; maximální podlažnost 8 nadzemních podlaží + 1–2 ustupující podlaží s případnými nárožními prvky, hrubá podlažní plocha cca 21.420 m ²	Modřany	Architektonická studie	
3.	Revitalizace Sofijského náměstí a přilehlého parku, včetně technické infrastruktury	Revitalizace parku Sofijské nám. Včetně vsakovací jímky, doprovodné zeleně, komunikací, sítě nízkého napětí (0,4 kV), veřejné osvětlení + přípojky, rozvodné sítě, samostatného vodovodu a uliční stoky jednotné kanalizace	Modřany	2019 Společné územní a stavební řízení 2019 - 2022, studie Perspektiv 2024	
4.	Výsadba dřevin v Praze 12 v roce 2024	Výsadby dřevin na stávajících plochách veřejné zeleně, doplnění stromového a keřového patra, zvýšení stability stávající zeleně a zvýšení druhové a věkové rozmanitosti. Dále dojde k dosadbě stávajícího a výsadbě nového stromořadí podél cyklostezky do Dolních Břežan mezi poli. Tím bude vytvořen souvislý liniový prvek, který podpoří migraci organismů.	Modřany	Získání dotace na projektovou dokumentaci.	
5.	Přírodní park Modřany – Povodňová (r. 2023)	vznik přírodního parku na místě neupravené plochy zeleně; výstavba parkové cestní sítě, modelace terénu, sadové úpravy a instalace městského mobiliáře a herních dětských prvků	Modřany	V realizaci	
6.	Areál nad Modřanskou roklí	Tělocvična, restaurace, venkovní fitness park, ubytovna	Modřany	podána žádost o stavební povolení	
7.	Depozitář knihovny	Zadání od hl. m. Prahy pro Depozitář knihovny umístěný v objektu stávající pošty v rámci záměru revitalizace objektu pošty, která je umístěna v řešeném území studie.	Modřany	záměr	

Příloha č. 3 – Legenda hlavního výkresu

(Aktuální verze v digitální podobě bude předána při podpisu smlouvy.)

Hlavní výkres regulace 1:2000

STRUKTURA	
100/ KRAJINA	
	orná půda
	louka a pastvina
	sad
	les
	jiná plocha přírodě blízká
	jiná plocha – ostatní
	vodní plocha a vodní tok
	orientační prvek v krajině
200/ KOMPOZICE A 400/ POTENCIÁL	
	uliční čára
	uliční prostranství (ulice a náměstí)
	stavební blok
	specifická vegetační plocha ve stavebním bloku (např. park ve volné zástavbě, vnitroblok, předzahrádka, ...)
	nestavební blok
	specifický charakter nestavebního bloku (např. zahrada, park přírodě blízký, lesopark, ...)
	kompozičně významná vodní plocha
	kompozičně významná vegetace (např. stromořadí, skupiny stromů/solitéry, vegetační pásy, ...)
	rozhraní hodnot podlažností
	dominanta / kompozičně významná budova
	aktivní parter
STAVEBNÍ ČÁRY A PROSTOROVÁ REGULACE	
	stavební čára – uzavřená
	stavební čára – uzavřená s možností přerušení
	stavební čára – otevřená
	stavební čára – volná
	regulace stavebního bloku
	– m² HPP
	– % zastavěnost bloku
	hladiny dle PSP
	(možnost určení max. počtu NP pro danou hladinu)
	část dominance s určením max. výšky v metrech
IDENTIFIKACE PRVKŮ	
	identifikace uličního profilu
	identifikace náměstí
	identifikace nestavebního bloku
	identifikace stavebního bloku
	
	

INFRASTRUKTURA	
500/ MODRO-ZELENÁ INFRASTRUKTURA	
	vymezení ÚSES
600/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	
	obruha
	vozovka
	tunel
	cesta / pěšina
	bezmotorové propojení pevnou trasou (veřejné)
	bezmotorové propojení dvou bodů (veřejné)
	bezmotorové napojení bloku / vstup do krajiny
	tramvajová trať (osa kolejí)
	železniční trať (osa kolejí)
	trasa metra (osa)
	autobusová zastávka / autobusové nádraží
	tramvajová zastávka / tramvajová vozovna
	výstup z metra / depo metra
	přívaz / říční přístav
	železniční stanice či zastávka / nádraží
	letišťe
	záchytné parkoviště P+R
800/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST	
	označení bloku s umístěním zařízení školství
	označení bloku s umístěním zařízení pro sport a rekreaci
	označení bloku s umístěním zařízení zdravotních a sociálních služeb
	označení bloku s umístěním zařízení správy
	označení bloku s umístěním zařízení kultury
	označení bloku s umístěním zařízení obchodu
PODKLADNÍ VRSTVY	
	hranice řešeného území
	hranice městských částí
	parcelní kresba a zástavba s pravomocným ÚR
	vrstevnice po 1 m – stav

[illegible]

..... soulad s platným ÚP SU HMP (výpočty HPP a koeficientů jednotkových vodů musí být užito) bude dohledem oddělení tabákové a promrzanými údaji z této tabulky
... ze definovat další typy využití
..... Blahší tabulka obsahuje také další součase údaji k dřívě v křídle, potřebu vody, tepla, plynu, elektrické energie, produkce spalovaných vod, produkce odpadu
veně (+ prázdné buňky) k doplnění/výpočtu

Příloha č. 5 – Standard datových podkladů pro zpracování ÚS

STANDARD DATOVÝCH PODKLADŮ PRO DIGITÁLNÍ 3D MODEL ÚZEMNÍCH STUDIÍ ZALOŽENÝ NA PRINCIPECH 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)
- případně 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



IPR
PRAHA

Příloha č. 6 – 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, dostupný na:
http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_plan_ovani/uzemni_plan/index.html;
- 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, dostupný z:
http://www.praha.eu/public/ac/23/4/2927994_960904_Metodicky_pokyn_2019.pdf;
- c) **Zásady územního rozvoje** hl. m. Prahy, vydané opatřením obecné povahy č. 08/2009 schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/59 ze dne 17. 12. 2009, ve znění později vydaných aktualizací č. 1 – 7, 9 a 11 dostupné na:
http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_plan_ovani/zasady_uzemniho_rozvoje_hmp;
- d) 5. úplná aktualizace **Územně analytických podkladů** hl. m. Prahy 2020 (ÚAP kraj a obec hl. m. Praha) ze dne 17. 6. 2021, usnesení ZHMP č. 28/17, dostupná na: <http://uap.iprpraha.cz/>;
- e) veřejně přístupná verze **návrhu Metropolitního plánu** (dle § 50 stavebního zákona), dostupná na: <https://plan.praha.eu/>;
- f) nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, **Pražské stavební předpisy**, v platném znění, dostupné na: <https://iprpraha.cz/stranka/29/prazske-stavebni-predpisy>
- 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_veřejnych_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) **Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze v roce 2022** zveřejněná v červnu 2023, dostupná na: <https://iprpraha.cz/stranka/4168>;
- 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;
- 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_Usneseni_c.3113_verze_1.1_VEREJNE_verejna_kopie_TED_.pdf, případně v interaktivní formě na: [https://app.iprpraha.cz/apl/app/mapa-online/?service\[\]=366](https://app.iprpraha.cz/apl/app/mapa-online/?service[]=366);

- o) **Strategie aktivní mobility v Praze**, schválená usnesením RHMP č. 1859 zde 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 zde 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;
- 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 vektorové formě zde:
<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)
- 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 www.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 www.iprpraha.cz/stranka/3948.
- aa) Informace, případně dokumentace k jednotlivým záměrům v území v rozsahu potřebném pro zpracování ÚS, budou předány při podpisu smlouvy.

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12.03.2025
MODŘANY – SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	

Příloha č. 7 – Základní předpisy a literatura

- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.
- Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy „PSP“).
- Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
- 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.
- Vyhláška Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.
- Vyhláška č. 131/2024 Sb. O dokumentaci staveb, 17.5.2024.
- ČSN 73 6053. Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel.
- ČSN 73 6102. Projektování křižovatek na silničních komunikacích v platném znění. Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, Praha.
- ČSN 73 6110. Projektování místních komunikací v platném znění.
- ČSN 75 6101. Stokové sítě a kanalizační přípojky v platném znění. Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, Praha.
- ČSN 75 9010. Vsakovací zařízení srážkových vod v platném znění. Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, Praha.
- Metodika vymezení územního systému ekologické stability. Ministerstvo životního prostředí, březen 2017.
- 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, 24. 7. 2017.
- Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.
- 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, 10. 4. 2017.

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	26