

KONCEPČNÍ A
NÁVRHOVÁ ČÁST

PLZEŇSKÁ

verze 03|2026



vypracovali:

ARCHUM ARCHITEKTI

a

perspektiv

Údaje o projektu

Název: Koordinační studie s regulačními prvky
Místo: Praha 5
Katastrální území: Smíchov, Košíře a Motol
Číslo zakázky: 202458
Fáze: Hrubopis návrhu

Identifikační údaje

Zadavatel

Městská část Praha 5
sídlo: nám. 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5
IČO: 0063631
DIČ: CZ00063631

zastoupení:

Bc. Lukáš Herold, starosta

Kontaktní osoba

Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D., vedoucí Odboru územního rozvoje
E-mail: lukas.vacek@praha5.cz

Ing. Petra Vlášková, vedoucí oddělení koncepce rozvoje

E-mail: petra.vlaskova@praha5.cz

Zpracovatel/Autor

ARCHUM architekti s.r.o.
sídlo: Oldřichova 299/23, 128 00, Praha 2
IČ: 01894871
DIČ: CZ 018 94 871 (plátce DPH)
E-mail: archum@archum.cz

Kontaktní osoba

Ing. arch. Michal Petr
Telefon: +420 737 291 441
Email: petr@archum.cz

Studio Perspektiv s.r.o.

sídlo: Rohanské nábřeží 717/4, 186 00 Praha 8
IČ: 02696622
DIČ: CZ 269 66 22 (plátce DPH)
E-mail: kristyna.stara@perspektiv.cz

Kontaktní osoba

Ing. arch. Kristýna Stará, Ph.D.
Telefon: +420 723 888 857
E-mail: kristyna.stara@perspektiv.cz

Řešitelský tým

Ing. arch. Michal Petr (ARCHUM architekti)
Ing. arch. Petra Křivánková (ARCHUM architekti)
Ing. arch. Julie Bílá (ARCHUM architekti)
Ing. arch. Kateřina Valentová Nesládková (ARCHUM architekti)

Ing. arch. Kristýna Stará, Ph.D. (Studio Perspektiv)

Ing. arch. Branislav Kožej (Studio Perspektiv)

Koordinační studie Plzeňská prověřuje aktuálnost dříve zpracované urbanistické studie v kontextu nového plánovacího rámce, rozvojových záměrů a demografických prognóz. Pracuje s vyšší mírou detailu, respektuje rozvojové limity a kapacity vymezené Metropolitním plánem a zároveň je návrhově snižuje. Studie identifikuje budoucí potřeby území vyplývající z jeho rozvojového potenciálu a slouží jako podklad chránící veřejné zájmy, aniž by určovala přesné umístění jednotlivých funkcí. Cílem je koordinované, koncepční a dlouhodobě udržitelné uspořádání území.

Návrh vychází z podrobné analýzy řešeného území, která předcházela jeho formulaci, a směřuje k vytvoření celistvého městského prostředí plynule a citlivě navazujícího na přilehlé části města, především na charakter městské třídy Plzeňské ulice ve východní části území. Ambicí je obnova kvalitního a funkčního propojení s krajinou, historií místa a městem samotným, a to zejména prostřednictvím rehabilitace pěších tras, posílení pěších vazeb, cíleného doplnění zástavby a návrhu odpovídajících veřejných prostranství a prvků občanské vybavenosti.

Identitu místa, označovaného jako „Motolské údolí“, zásadním způsobem určuje jeho morfologie a kontrastní topografie s vysokými estetickými i ekologickými hodnotami. Urbanistický přístup proto usiluje o ochranu přírodních a historických hodnot a současně o jejich citlivé využití pro rekreační i ekologické účely. Rozmanitost a bohatost území představují základní hodnoty, které jsou návrhem respektovány a na něž je navázáno.

Zároveň je umožněno přiměřené zahuštění zástavby a vhodné zobytnění území, což je klíčovým předpokladem pro udržení kvalitní občanské vybavenosti. Absence občanské a kulturní infrastruktury je totiž již v současné době vnímána jako zásadní problém celé lokality.

„Protažení města na západ“

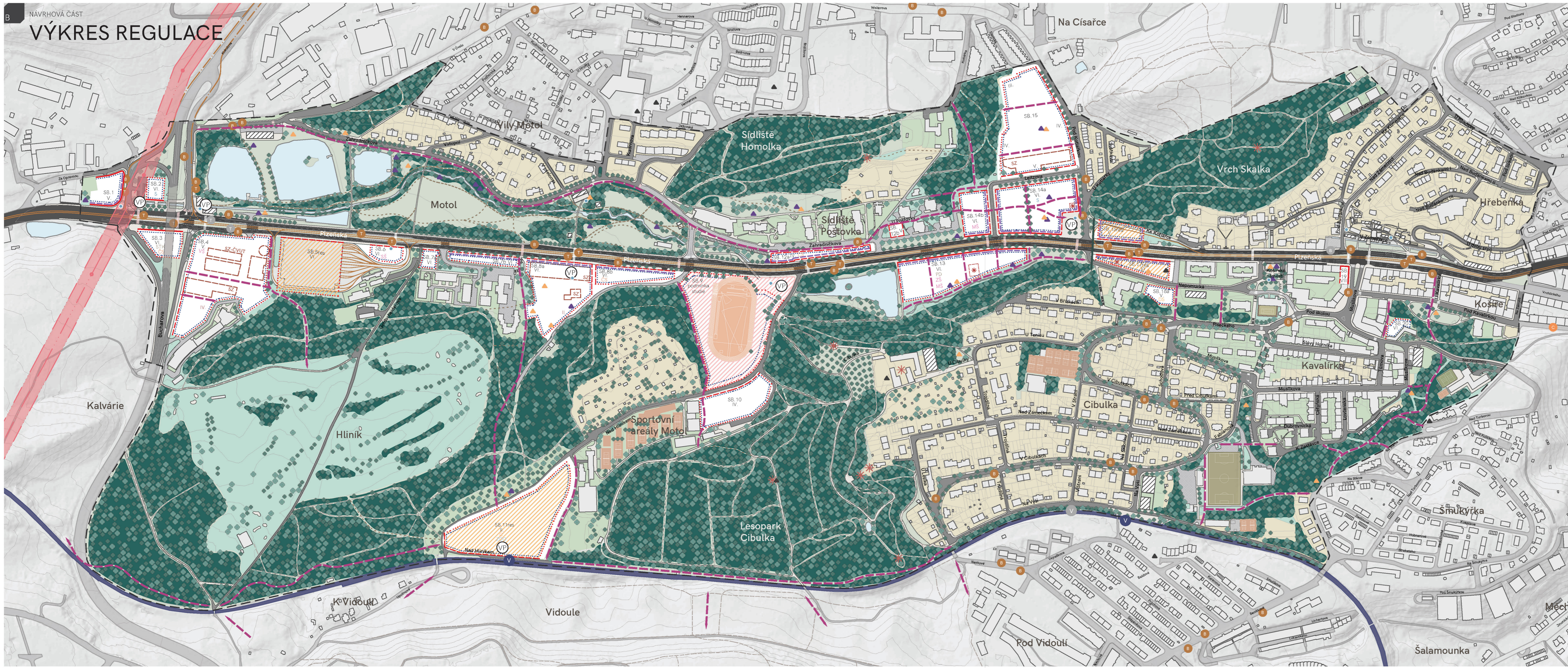
Koncepce návrhu vychází z principu doplnění Plzeňské ulice hraniční linií nové zástavby. Východní část území je formována intenzivnější, místy oboustrannou zástavbou, zatímco směrem k západu je struktura postupně rozvolňována a redukována na jednostrannou zástavbu, která umožňuje přímé zapojení a otevření ploch zeleně do městské struktury.

V nově koncipovaném prostoru kolem Plzeňské ulice vznikají tři hlavní těžiště lokálního až nadmístního významu. Jedná se o prostory definované významnými příčnými kříženími, které mají potenciál stát se centry s aktivním obchodním parterem a občanskou vybaveností. Dalším těžištěm zůstává prostor navazující na památkovou zónu Buďánka, jejíž úprava a doplnění byla řešena samostatným návrhem. Významnou roli hraje rovněž prostor v okolí budoucího atletického areálu (dnešní chrtí závodíště), který bude tvořit vstupní bránu do parku Cibulka a zároveň bude propojen s Plzeňskou ulicí podchodem vedeným podél Motolského potoka.

Východní a západní část území

Řešené území lze z hlediska charakteru zástavby při Plzeňské ulici rozdělit na východní a západní část, přičemž pomyslným rozhraním je nově navržená vodní nádrž při napojení na park Cibulka a komunikaci Nad Hliníkem. Východní část se vyznačuje kompaktnější městskou strukturou se zahuštěnou zástavbou, doplněnou menšími parkovými plochami (např. Košířské náměstí, park Pod Kavalírkou). Naproti tomu západní část je doplněna zástavbou převážně při jižní hraně Plzeňské ulice, zatímco severní hrana se otevírá směrem do přírodního prostředí parku Motolka, který zde tvoří přirozenou krajinnou kulisu.

Snahou je vytvoření symbiózy města a přírody, v níž kvalita zástavby vychází ze své bezprostřední blízkosti k přírodním plochám, zatímco těmto plochám je ponechán dostatečný prostor a kvalita pro jejich trvalé zakotvení ve struktuře města. Jen s pomocí těchto principů může zeleň plnit plnohodnotně své ekosystémové služby a být součástí systému modrozelené infrastruktury. Nezbytnou podmínkou je proto maximální a funkční pěší propojení jednotlivých ploch zeleně napříč celým územím, které zajistí jejich dostupnost i jejich pevnou integraci do každodenního života obyvatel.



LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

- řešené území
- zájmové území
- vrstevnice 5m
- stávající zástavba
- stávající komunikace z kn
- pochozí plocha
- plocha sportu
- vysoká zeleň - stromy, keře
- městská zeleň
- poloveřejná zeleň
- polosoukromá městská zeleň
- soukromá zeleň
- stávající pěší vazby
- osa tramvajových kolejí
- zastávka tram-přesun, zrušena
- zastávka bus-přesun, zrušena
- zastávka vlak- přesun, zrušeno
- železnice
- přechod
- místo zájmu
- dětské hřiště, sportovní hřiště, venkovní posilovna atd.
- vodní plocha
- limit VVN
- zájmová komunikace

NÁVRH

- SB. 13 označení stavebního bloku
- SB. 16res označení stavebního bloku jako územní rezerva
- podmínka studie označení stavebního bloku s podmínkou územní studie
- I,II,III... výšková regulace bloku dle MPP
- stavební čára uzavřená
- stavební čára otevřená
- stavební čára volná
- regulační čára MZI
- výšková dominanta
- důležité pěší propojení
- podmínka propojení ÚSES
- navrhované cesty
- stávající záměry ve stavebním bloku
- zástavba záměry
- přechod pro chodce
- plovoucí značky:
 - MŠ mateřská škola
 - ZŠ základní škola
 - SŠ střední škola
 - C kemping/glamping
 - ČS čerpací stanice
 - PD parkovací dům
 - STK stanice technické kontroly
 - DS domov seniorů
 - S supermarket
- VP veřejný prostor
- dětské hřiště, sportovní hřiště, venkovní posilovna atd.
- odpočinkové místo s posezením
- vodní prvek
- zastávky MHD:
 - T tram
 - B bus
 - V vlak

0 50 100 250 m
1:5000

DOPRAVA

PROSTUPNOST ÚZEMÍ

Dominantní linií celého řešeného území je Plzeňská ulice, historicky významný komunikační koridor směřující od centra Prahy západním směrem. Od 19. století postupně nabývala městského charakteru a její novodobé narovnání vedlo ke vzniku tzv. „Nové Plzeňské třídy“, původně zamýšlené jako modernistická městská komunikace s bulvárním charakterem. Tento koncept však nebyl nikdy plně realizován a Plzeňská ulice si dlouhodobě uchovává převážně tranzitní charakter „výpadovky“ propojující centrum města s okrajovými čtvrtěmi (Řepy, Stodůlky aj.).

Současně je v řešeném území patrný výrazný nepoměr v hustotě a kvalitě cestní sítě – zatímco východní část disponuje jemnější strukturou propojení, západní část je zatížena existencí rozsáhlých, neprůchozích areálů a ploch, které znemožňují plynulou prostupnost. Nedostatek pěších propojení je důsledkem necelistvého a nekonceptního přístupu v minulých dekádách.

Návrhové principy

- Cílem návrhu je transformace Plzeňské ulice z tranzitní komunikace na kvalitní městskou třídu, která přestane působit jako bariéra a stane se integrujícím prostorem. Tato proměna stojí na několika hlavních principech:
- Potačení dopravní dominance doplněním městské zeleně (stromořadí, aleje, zatravněný tramvajový pás), městského mobiliáře a zklidňujících prvků.
- Doplnění zástavby s aktivním parterem, která zajistí živý uliční prostor a nabídne nové funkce.
- Posílení příčných pěších a cyklistických propojení směrem k hlavním rekreačním a přírodním lokalitám (park Motolka, vrch Hliník, lesopark Cibulka, Vidoule, vrch Skalka).
- Integrace Motolského potoka do veřejného prostoru – jeho přístupnost a čitelnost v území se stane krajinářským a rekreačním motivem.

Veřejná prostupnost a bezbariérovost

Území musí být zcela prostupné pro veřejnost ve všech směrech, bez výškových a fyzických bariér.

Zajištění bezbariérového přístupu je požadováno nejen v rámci pěších a cyklistických tras, ale také v napojeních na veřejná prostranství, zastávky MHD a přilehlé funkční celky. Prostupnost má být jak fyzická, tak vizuální, s důrazem na čitelnost, orientaci a celkovou srozumitelnost pohybu v území. Navržen je nový podchod pod Plzeňskou ulicí v návaznosti na budoucí atletický areál, který umožní prodloužení a propojení cyklotras sever–jih bez nutnosti křížení s povrchovou dopravou. Tento prostup sleduje trasu Motolského potoka a navazuje na dřívější koncepční záměry.

Nadřazenost veřejné dopravy a přestupní uzly

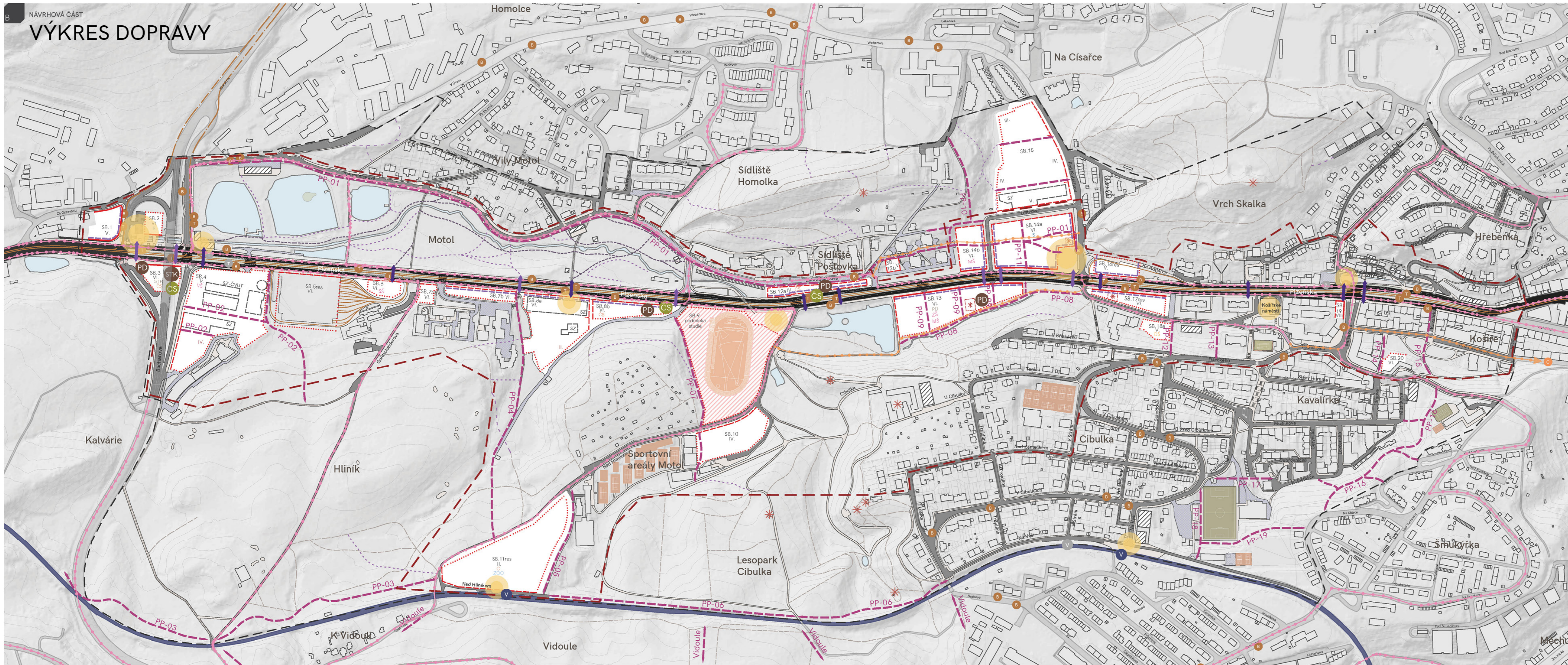
Dopravní organizace v území vychází z principu prioritizace veřejné dopravy před individuální automobilovou dopravou. Klíčovým bodem je přestupní uzel v místě křížení Plzeňské ulice s Bucharovou, kde je posílen význam veřejného prostoru a umožněn komfortní přestup mezi tramvajovou a autobusovou dopravou. Docházkové vzdálenosti jsou minimalizovány, přestupní body mají být kryté, navigačně srozumitelné a prosté kolizí s automobilovou dopravou.

Návrh dále zohledňuje plánovanou výstavbu tramvajové trati na Vypich, která významně posílí dostupnost lokality a podpoří rozvoj Plzeňské jako skutečné městské třídy.

Klíčové prostupy a propojení

V rámci území je nezbytné vytvořit podmínky zejména pro:

- reprezentativní vstup do rekreačního areálu Hliník a lesoparku Cibulka v místě křižovatky Plzeňské s ulicí Nad Hlínkem,
- bezkolizní překonání Plzeňské ulice mezi Motolskou nivou a Hlínkem (např. podchodem podél Motolského potoka),
- průchod celoměstsky významných pěších a cyklistických tras mezi Řepy, Vidoulí, Smíchovem a Skalkou,
- propojení systému zeleně z Cibulky směrem na Skalku,
- zajištění prostupů od Plzeňské ulice do zeleně směrem na Hliník a Vidoulí (zejména východně od vozovny Motol, v prostoru zastávky Hotel Golf a západně od areálu chrtího závodiště).



NÁVRHOVÁ ČÁST
VÝKRES DOPRAVY

LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

- řešené území
- zájmové území
- vrstevnice 5m
- stávající zástavba
- stávající komunikace z kn
- přechod-stávající
- stávající pěší vazby
- pěší komunikace
- osa tramvajových kolejí
- cyklotrasa
- vodní plocha
- zástavba záměry
- zastávka tram-přesun, zrušena
- zastávka vlak- přesun, zrušeno

NÁVRH

- zájmová komunikace
- komunikace s omezením rychlosti
- zatravněný tramvajový pás
- přechod
- veřejný prostor
- parkování dům
- stanice technické kontroly
- čerpací stanice
- důležité pěší propojení
- navrhované cesty
- cyklotrasa
- návrh pokračuje až do Jinonické ulice
- osa tramvajových kolejí - záměr tram Vypich
- zastávka tram
- zastávka bus
- zastávka vlak



MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVOU VODOU

Základní principy návrhu systému MZI

Návrh systému modrozelené infrastruktury (MZI) v řešeném území vychází z potřeby citlivě hospodařit se srážkovou vodou, zlepšovat lokální koloběh vody a současně zajišťovat příznivé mikroklimatické podmínky. S těmito primárními cíli je úzce spojena i schopnost systému čistit srážkovou vodu a podporovat široké spektrum ekosystémových služeb. Tyto služby jsou možné pouze tehdy, pokud je hospodaření se srážkovou vodou funkčně propojeno s vegetačními prvky.

Kontrola srážkoodtokového procesu je proto navržena prostřednictvím prvků hospodaření se srážkovou vodou (HDV), které jsou přímo napojeny na systém zeleně. Přístup k návrhu reflektuje specifické podmínky lokality, snaží se využít jejich silných stránek a minimalizovat slabiny prostředí.

Z hlediska podpory mikroklimatických funkcí je hlavní strategií výsadba stromořadí podél klíčových komunikací. Upřednostňovány jsou velkorysné druhy stromů, které díky výrazné transpiraci a schopnosti stínit zpevněné povrchy přispívají ke zmírnění teplotních extrémů. Vhodná péče o jejich kořenový prostor a zajištění dostatku srážkové vody pak umožňuje, aby kromě základních regulačních funkcí poskytovaly i další služby – kulturní, rekreační či sociální – a zároveň posilovaly biodiverzitu. Nedílnou součástí systému zůstávají i plošné vegetační prvky, zejména travnaté plochy, které spoluutvářejí funkční základ MZI.

Celkový návrh je v souladu s platnými městskými standardy – především se Standardem pro plánování, výsadbu a péči o uliční stromořadí a se Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy. Principy hospodaření se srážkovou vodou vycházejí jak z místních geomorfologických a hydrologických podmínek, tak i z požadavků na efektivní odvodnění, zakládání vegetace a optimalizaci nákladů na založení i údržbu zelených prvků v konkrétním kulturně-sociálním prostředí.

Koordinace podzemní infrastruktury a výsadby stromů

Trasy inženýrských sítí jsou navrhovány s ohledem na zajištění dostatečného objemu půdy pro výsadbu vzrostlých stromů. Každý strom v uličním prostoru vyžaduje minimální prokošenitelný objem 12–15 m³, přičemž je doporučeno použít strukturální substráty nebo technologie umožňující prorůstání kořenů (např. RootSpace, Silva Cell). Minimální odstupy od podzemních sítí musí odpovídat platným standardům HMP, přičemž soustředění technické infrastruktury do tzv. technologických koridorů uvolňuje prostor pro kořenové systémy a zlepšuje podmínky pro zeleň.

Výsadba stromů probíhá v rostlém či ekologicky obnoveném terénu a vyžaduje dostatečnou světlou výšku koruny nad komunikacemi, aby byla zachována funkční průchodnost a zajištěno chlazení a mikroklimatická stabilita. Stromořadí je napojeno na systém hospodaření se srážkovými vodami – např. vsakovací rigoly, podzemní zásobníky nebo zvláštňovací hrdla – což umožňuje synergické propojení MZI a stromové výsadby.

Pohledové a fyzické propojení s Motolským potokem

Řešení území musí respektovat Motolský potok jako významný krajinnářský a ekologický prvek. Návrh proto zahrnuje:

- vytvoření vizuálního kontaktu s tokem prostřednictvím otevřených průhledů a výhledových os,
- zajištění veřejného přístupu k toku v souladu s technickými a bezpečnostními podmínkami,
- podporu zapojení toku do městské struktury jako součást modrozelené infrastruktury, včetně revitalizace břehů, doprovodné vegetace a propojení s retenčními prvky.

Tím se Motolský potok stává součástí veřejného prostoru a současně významným ekologickým a rekreačním prvkem.

Návrh systému MZI v řešené lokalitě

Pro aplikaci opatření HDV nabízí městské standardy širokou škálu prvků, které lze kombinovat s vegetačními prvky do uceleného systému MZI. Pro jednotlivé typy veřejných prostranství byly vybrány nejvhodnější řešení, přičemž je nutné ověřit proveditelnost každého dílčího objektu.

Na veřejných prostranstvích je prioritou minimalizace srážkového odtoku již v místě jeho vzniku. Toho lze dosáhnout omezením zpevněných ploch, volbou propustných materiálů a podporou vsakování do vegetačních ploch. Odtok, který vzniká, je směřován k vegetačním prvkům, které podporují evapotranspiraci a současně fungují jako filtry. Mikromodelace terénu a využití půdních vrstev přispívají k předčištění vody a jejímu transportu do podzemních rýh. Nadbytečná srážková voda je regulována a v některých částech území lze využít její akumulaci pro závlahu.

V soukromých blokových pozemcích se doporučuje hospodaření se srážkovou vodou přímo na parcelách vlastníků, včetně vegetačních střešních či omezení nepropustných ploch. Nadbytek vody lze zadržet v podzemních rýhách nebo akumulačních nádržích, pokud je jejich využití prakticky efektivní.

S ohledem na očekávané extrémní srážky doporučuje návrh řešit i odtok mimo běžné HDV, např. kombinací povrchových retenčních prostor a nouzových odtokových tras.

Doporučené prvky HDV pro lokalitu

Průlehy – mělké povrchové retenční objekty s půdním filtrem, do kterých je odváděna voda z chodníků a komunikací. Jsou kombinovány s podzemními rýhami, zatravněny a doplněny výsadbou stromů. Dimenzování respektuje poměr odvodňované plochy k filtrační ploše (Ared/Avsak < 15).

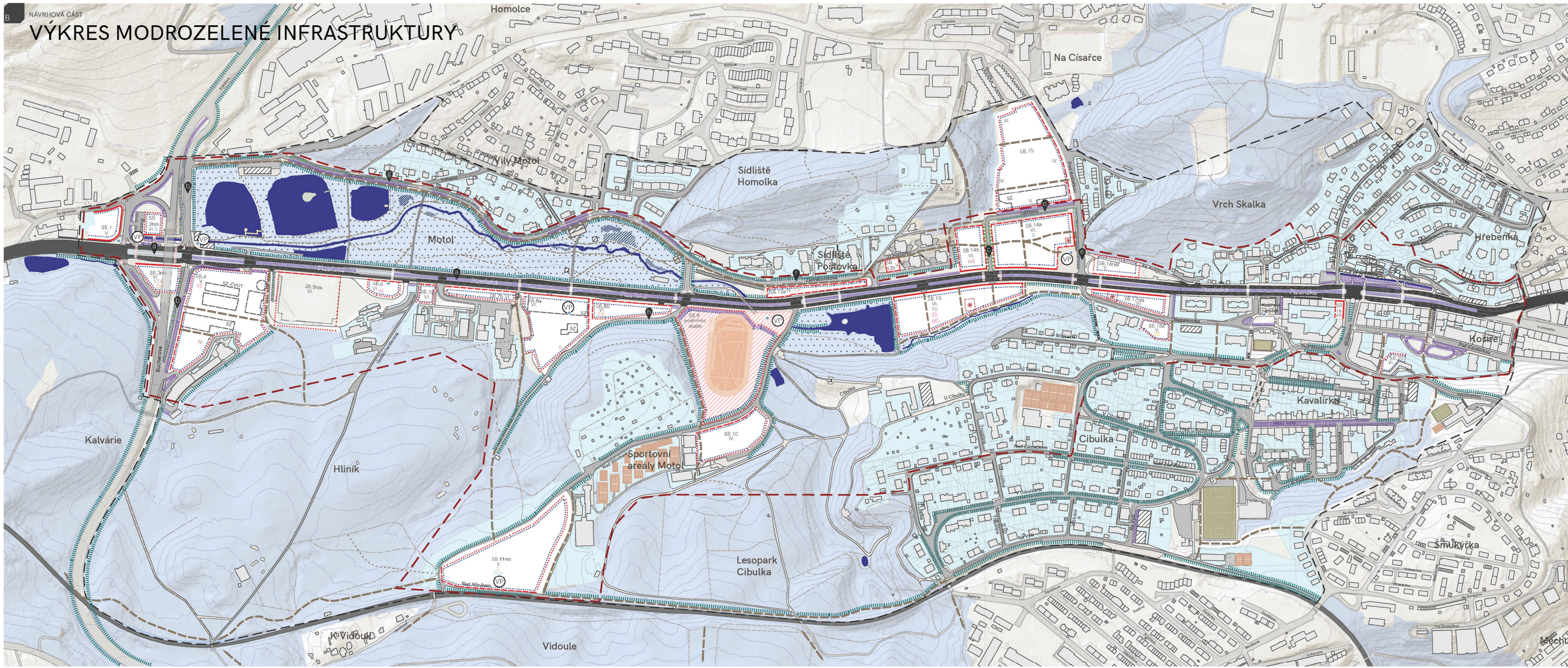
Podzemní rýhy – retenční tělesa s prokošenitelným substrátem, napojená na průlehy nebo propustné kryty. Regulovaný odtok je veden primárně do jednotné kanalizace, případně do akumulačních nádrží. Požadavky zahrnují prázdnění 70 % objemu do 24 hodin a regulovaný odtok max. 0,5 l/s.

Zpevněné propustné povrchy – porézní nebo perforované povrchy umožňující vsakování, např. TTE panely. Slouží k prevenci odtoku vody u zdroje, přebytek je odváděn do podzemních rýh.

Konstruované plochy pro vsakování – plochy s půdním filtrem, kde se voda zadržuje, vsakuje a čistí vegetací. Dimenzování zohledňuje poměr odvodňované plochy k filtru (Ared/Avsak < 5) a maximální sklon 1:10.

Akumulační nádrže – u zahradkářských kolonií či větších sportovních areálů lze kombinovat přirozený vsak s akumulací a následně vodu využít pro závlahu, přebytek by pak byl regulovaně odváděn do vegetace. Nádrže by byly napojeny na předčištěnou vodu z průlehů a podzemních rýh.

NÁVRHOVÁ ČÁST
VÝKRES MODROZELENÉ INFRASTRUKTURY



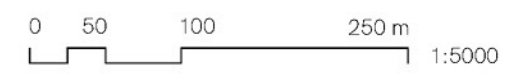
LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

- řešené území
- zájmové území
- vrstevnice 5m
- zástavba z katastru nemovitostí
- zástavba záměry
- vodní plocha
- plocha vsaku
- nížina s vodotečí
- solitérní zástavba se vsakem na pozemku

NÁVRH

- doplnění prvků MZI
- regenerace a posílení prvků MZI
- označení uličního profilu
- vodní prvek
- plovoucí značka - veřejný prostor
- mokřad



VEŘEJNÝ PROSTOR

VYBAVENOST

Veřejný prostor v oblasti Plzeňské ulice je navrhován jako kvalitní a atraktivní prostředí, které propojuje městský život s přírodními a rekreačními plochami Motolského údolí. Cílem návrhu je vytvořit bezpečné, přístupné a funkčně rozmanité prostředí, podporující aktivní pobyt, setkávání obyvatel i návštěvníků a přirozenou integraci přírody do městské struktury. Principy návrhu vycházejí z metodik hl. m. Prahy, zejména z Manuálu tvorby veřejných prostranství a Standardů péče o městskou zeleň, a zároveň respektují specifika místního terénu, vodních toků, historických a kulturních hodnot.

Aktivní uliční parter a pobytové funkce

Objekty přiléhající k veřejným prostranstvím jsou koncipovány s aktivním parterem zahrnujícím obchody, kavárny, galerie a vstupy institucí. Tyto prostory jsou přímo orientovány do ulice, bez bariér a s přímým napojením na veřejný prostor. Aktivní parter podporuje atraktivitu a bezpečnost veřejného prostoru, přispívá k jeho živosti po celý den a podtrhuje městský charakter lokality.

Veřejný prostor je navržen jako plnohodnotné pobytové prostředí vybavené kvalitním městským mobiliářem, doplněné stromovou výsadbou, vodními prvky a dalšími prvky krajinářského designu. Prostor je strukturován tak, aby nabízel klidové zóny, místa pro setkávání a možnost aktivního pohybu pro různé věkové skupiny. Současně je veřejný prostor propojen s přírodními lokalitami a parky, čímž podporuje ekologickou funkci území a zajišťuje přirozený kontakt s vodními prvky a zelení.

Tři centra veřejného života

V rámci Plzeňské ulice se vymezují tři hlavní centra veřejného života. Prvním je prostor křížení Plzeňské ulice s ulicemi Pod Kottlářkou a Nepomucká. Tento prostor slouží jako klíčový přestupní bod MHD a pěší propojení k Vrchu Skalka a parku Cibulka. Zástavba je řešena formou polo-uzavřených až otevřených bloků s vnitřní zelení, zatímco uliční fronta vytváří kompaktní městský charakter s aktivním parterem a občanskou vybaveností.

Druhé centrum, prostor „Kemp Plzeňská“, navazuje na park Motolka a vrch Hlíník. Zástavba při jižní hraně ulice zahrnuje polyfunkční objekty s aktivním obchodním parterem, zatímco zadní plán je vyhrazen parkové ploše s možností sportovně-rekreačních aktivit, jako jsou pumptrack, workout, skatepark a zahradní restaurace. Tento prostor podporuje pobytovou funkci a propojuje městské aktivity s rekreací.

Třetí lokalitou je prostor Plzeňská x Bucharova, původně dopravní nehostinný uzel, který je zároveň klíčovým přestupním bodem MHD a nástupním bodem do parku Motolka a k Motolským rybníkům. Zbytkové plochy jsou navrženy pro nové veřejné funkce, vytvářejí signifikantní vstupní prostor a využívají přirozenou linii vodoteče Motolského potoka pro orientaci a propojení s parkem.

Integrace přírody a zelené infrastruktury

Celé řešené území respektuje existenci přírodních a parkových ploch. Východní část je kompaktnější, s menšími parkovými plochami, západní část umožňuje přímou návaznost na park Motolka. Tento přístup podporuje symbiózu města a přírody, kdy kvalita zástavby je zvýrazněna přítomností přírodních ploch a přírodním prvkům je ponechán prostor pro trvalé ukotvení. Pěší a cyklistické propojení napříč územím je zásadní pro bezpečný a pohodlný pohyb, dostupnost zeleně a návaznost na rekreační a sportovní zázemí.

Sportovně-rekreační a volnočasová lokalita Pod Hlíníkem je navržena jako otevřená plocha s možností doplnění aktivit, které nenarušují přírodní kvalitu prostředí. Prostor zahrnuje nové funkce, jako jsou přírodovědná stanice, kavárny, zahradní restaurace nebo glamping, a sportovní areály, které harmonicky zapadají do celkové struktury území a podporují multifunkční využití.

Motolské údolí disponuje výraznými přírodními hodnotami, jako jsou horizontálně lemované zelené plochy, lesy, vodní prvky a rybníky, přístupné pěším a cyklistům. Propojení přírodních lokalit do souvislého systému zeleně umožňuje rozvoj pěších tras, zvyšuje biodiverzitu a podporuje rekreační a komunitní využití prostoru. Návrh klade důraz na obnovu historické zeleně, renaturaci vodních toků a šetrné začlenění nových staveb a dopravních projektů.

Závěr

Navrhované řešení veřejného prostoru a vybavenosti vytváří harmonické a funkčně rozmanité prostředí, které propojuje aktivní městský život s přírodními a rekreačními prostředími. Aktivní partery, kvalitní pobytové zóny, propojení s přírodními plochami, sportovními a rekreačními lokalitami spolu s udržitelným využitím zelené infrastruktury umožňují vytvořit atraktivní, bezpečný a dostupný veřejný prostor pro všechny uživatele. Tento přístup zajišťuje dlouhodobě udržitelný rozvoj lokality, posiluje identitu místa a podporuje kvalitu života obyvatel i návštěvníků.

VEŘEJNÝ PROSTOR

VYBAVENOST - MATEŘSKÉ ŠKOLY, ZÁKLADNÍ ŠKOLY, SUPERMARKETY

Z hlediska dostupnosti veřejné vybavenosti je navrženo několik opatření, které snižují zatížení nově navržených obytných objektů na veřejnou infrastrukturu.

V případě mateřských škol bylo celkově navrženo 225 nových míst, z toho 75 míst v nové mateřské škole navržené v bloku SB.13 a dalších 150 míst v nové mateřské škole v bloku SB.14b, která zároveň nahradí stávající mateřskou školu v Nepomucké ulici. Díky tomu se kapacita veřejných mateřských škol v území dorovnává s poptávkou a s predikcí počtu obyvatel na rok 2045, která předpokládá pokles poptávky po mateřských školách, plně pokryje tuto poptávku.

Co se týče základních škol, v území je plánovaná nová základní škola u železniční zastávky Praha-Cibulka. K této základní škole v návrhu přidáváme novou základní školu v bloku SB.13 se stejnou kapacitou. Výsledkem je pokrytí navýšení poptávky po místech v základních školách vívem navýšení obytné výstavby.

V případě supermarketů navrhujeme umístit nové supermarkety v západní části území, konkrétně v bloku SB.02 a v novém centru území v bloku SB.14 a SB.15. S predikcí 40 024 obyvatel pro rok 2045 to znamená 8 005 obyvatel na jednu prodejnu, výrazné zlepšení oproti stávajícímu stavu (14 800 obyvatel na jednu prodejnu). Navíc se taktéž mimořádně zlepšila i územní dostupnost, a to z 75 % územně pokrytých obytných budov na 90 %.

Občanská vybavenost je v řešeném území lokalizována na základě kapacitní analýzy vycházející z aktuálně identifikovaných potřeb, z podkladů poskytnutých městskou částí v červnu 2025 a z výpočtu maximálního objemu HPP určeného k bydlení umístitelného v jednotlivých urbanistických blocích. Současně jsou zohledněny majetkoprávní limity, přičemž jsou posuzovány výhradně pozemky ve vlastnictví hlavního města či městské části, případně pozemky sveržené do její správy. Návrh respektuje platný územní plán i připravovaný metropolitní plán. Prostorová distribuce značek v následujícím mapovém podkladu reflektuje dlouhodobou územní potřebu a představuje modelové rozmístění z hlediska dostupnosti v docházkové vzdálenosti; nejde tedy o závazné umístění požadované kapacity do konkrétního bloku.

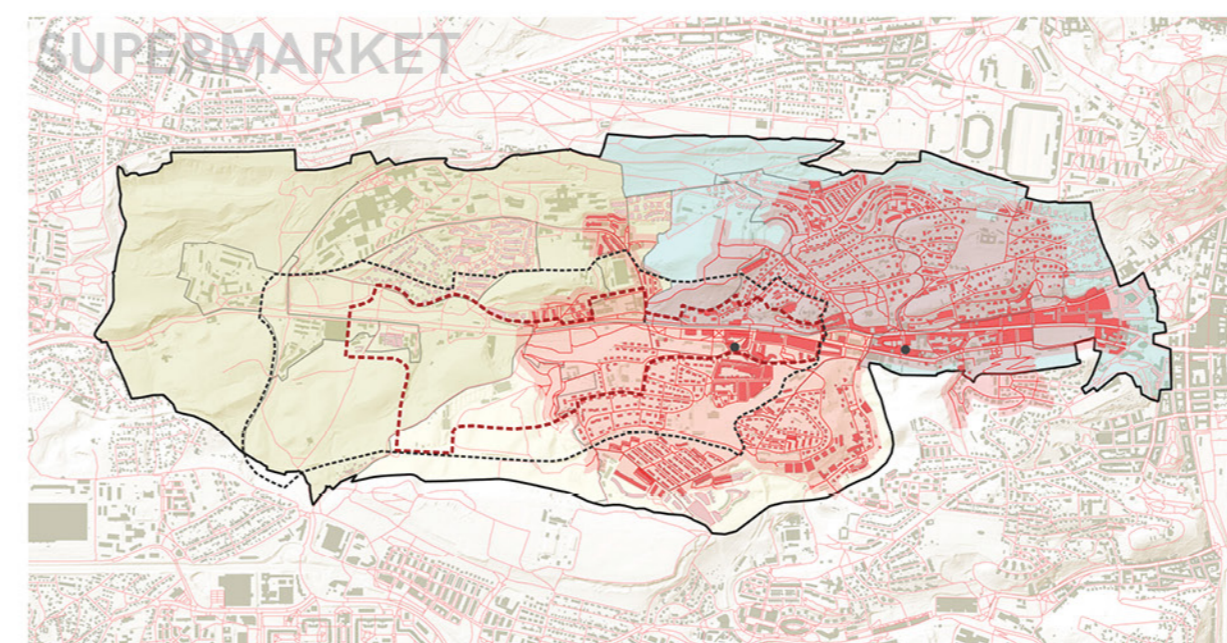
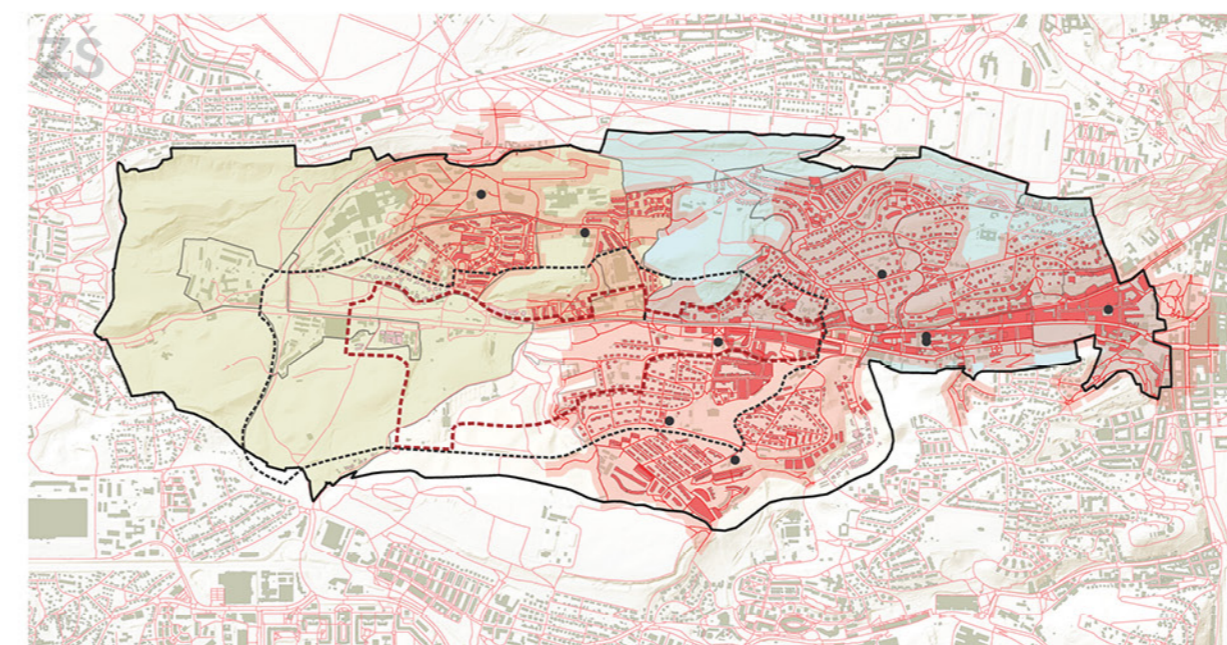
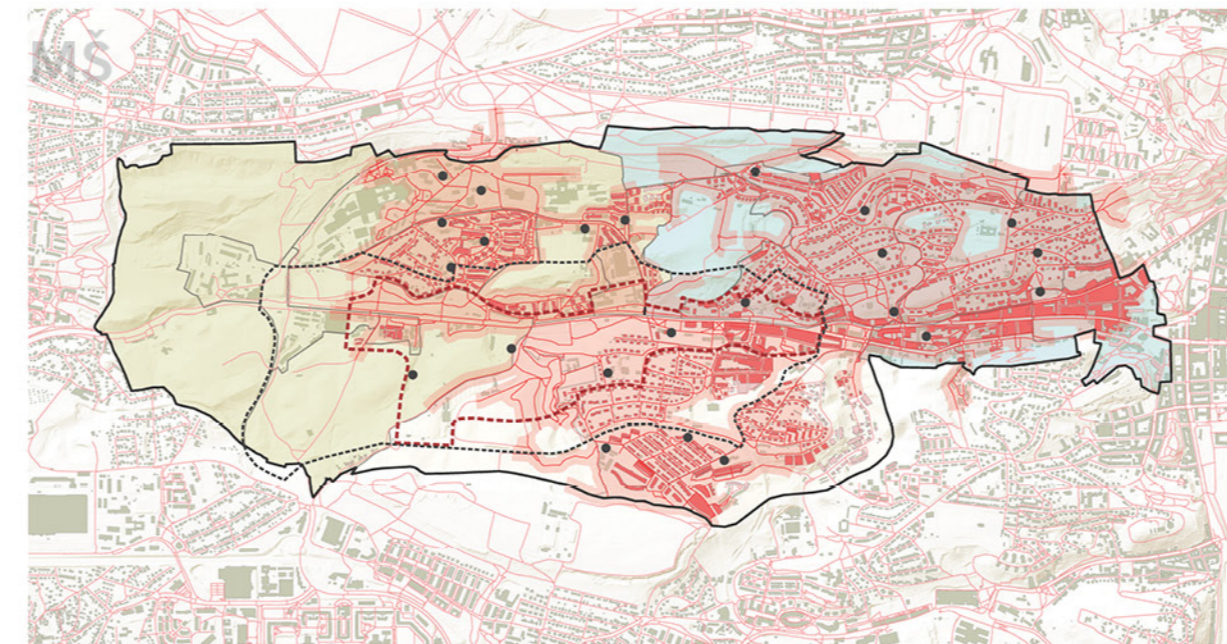
Porovnání - naplnění kapacity škol								
	2023				2045			
	Naplnění kapacit MŠ veřejné [%]	Naplnění kapacit MŠ celkem [%]	Naplnění kapacit ZŠ veřejné [%]	Naplnění kapacit ZŠ celkem [%]	Naplnění kapacit MŠ veřejné [%]	Naplnění kapacit MŠ celkem [%]	Naplnění kapacit ZŠ veřejné [%]	Naplnění kapacit ZŠ celkem [%]
Sociodemografická analýza 2023	105%	76%	107%	103%	94%	69%	113%	109%
Koordináční studie bez rezerv	-	-	-	-	90%	69%	108%	104%
Koordináční studie s rezervami	-	-	-	-	93%	71%	111%	107%

Územní dostupnost mateřských škol																													
Celkem obytných budov					1 482	93%																							
Počet budov s dostupností MŠ do 600 m					1 374	93%																							
Číslo na výkrese	Název MŠ	Druh zařízení	Kapacita	Mikroregion	Počet obyvatel (2023)	Počet obyvatel ve věku 3-5 let (2023)	Kapacity veřejné	Naplnění kapacit veřejné [%]	Kapacity celkem	Naplnění kapacit celkem [%]	Počet obyvatel 2045	počet obyvatel 2045 3-5 let	Naplnění kapacit veřejné [%]	Naplnění kapacit celkem [%]	Přírůstek obyvatel z navrhované zástavby ve studii	Podíl věkové skupiny 3-5 let - 3,33%**													
1	MŠ Začít spolu	soukromá	94	Motol	9 745	329	487	68%	708	46%	11 167	290	59%	41%	4 352	145													
2	MŠ Motol	pouze pro hosp. dělí	-																										
3	MŠ V Úvalu	soukromá	35																										
4	MŠ Stuničko	veřejná	74																										
5	MŠ Kudrnova	veřejná	112																										
6	MŠ Weberova	veřejná	76																										
7	MŠ Bambinínium	soukromá	48																										
8	Lesní škola Blátné dělí	soukromá	14																										
9	Ekoložka Vidoule	soukromá	30																										
10	Nová MŠ blok SB.13	veřejná	75																										
11	Nová MŠ blok SB.14a	veřejná	150																										
12	MŠ Stuničko - oddlužené pracoviště Nepomucká 1253/5	veřejná	25	Košíře	11 501	392	280	140%	295	133%	13 436	352	126%	119%	1 355	45													
13	MŠ Trojdičná	veřejná	143																										
14	MŠ Stuničko - oddlužené pracoviště Naskov 1214/5	veřejná	56																										
15	MŠ Staviček	soukromá	15																										
16	MŠ Stuničko - hlavní pracoviště Beniškov 989/3	veřejná	56																										
17	Studio Letňanka	soukromá	12																										
18	Mimškolka U Spítky	soukromá	10																										
19	MŠ Nad Palatou	veřejná	81																										
20	MŠ Nad Palatou - oddlužené pracoviště Pod lipkami 3183/5	veřejná	53														Na Hřebenkách	14 244	487	424	115%	546	89%	16 851	442	104%	81%	184	6
21	MŠ Podbělohorská	veřejná	168																										
22	MŠ Andilek	soukromá	60																										
23	MŠ Podbělohorská*	veřejná	50																										
24	MŠ GENIUS Srnichov	soukromá	40																										
25	MŠ Holečkova	veřejná	72																										

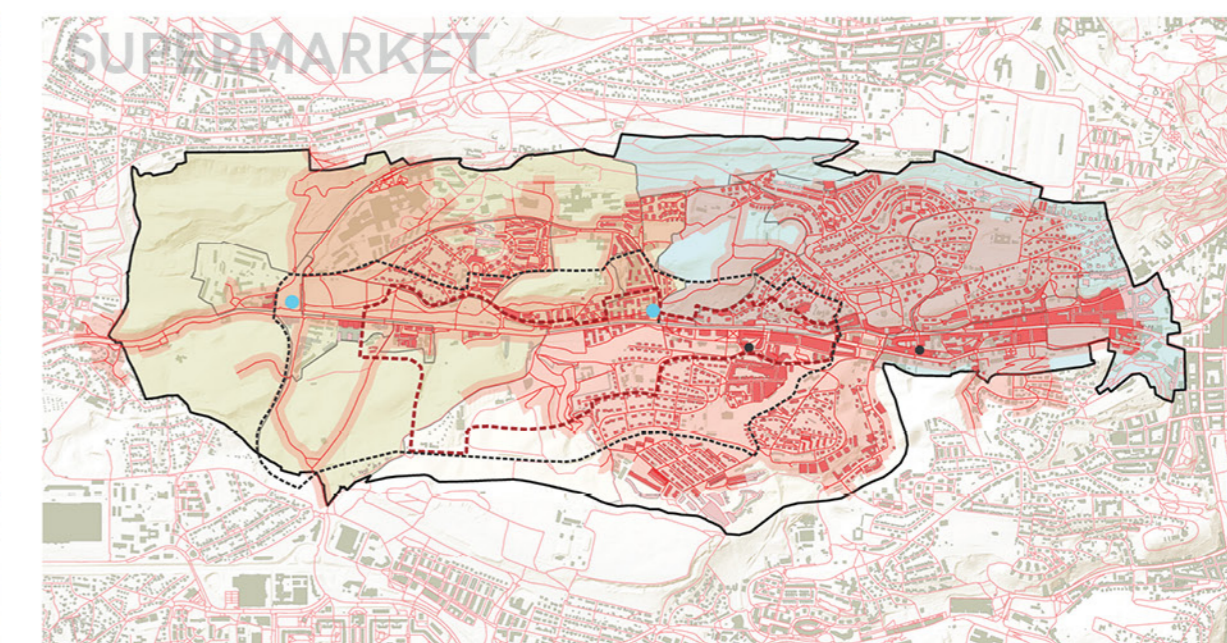
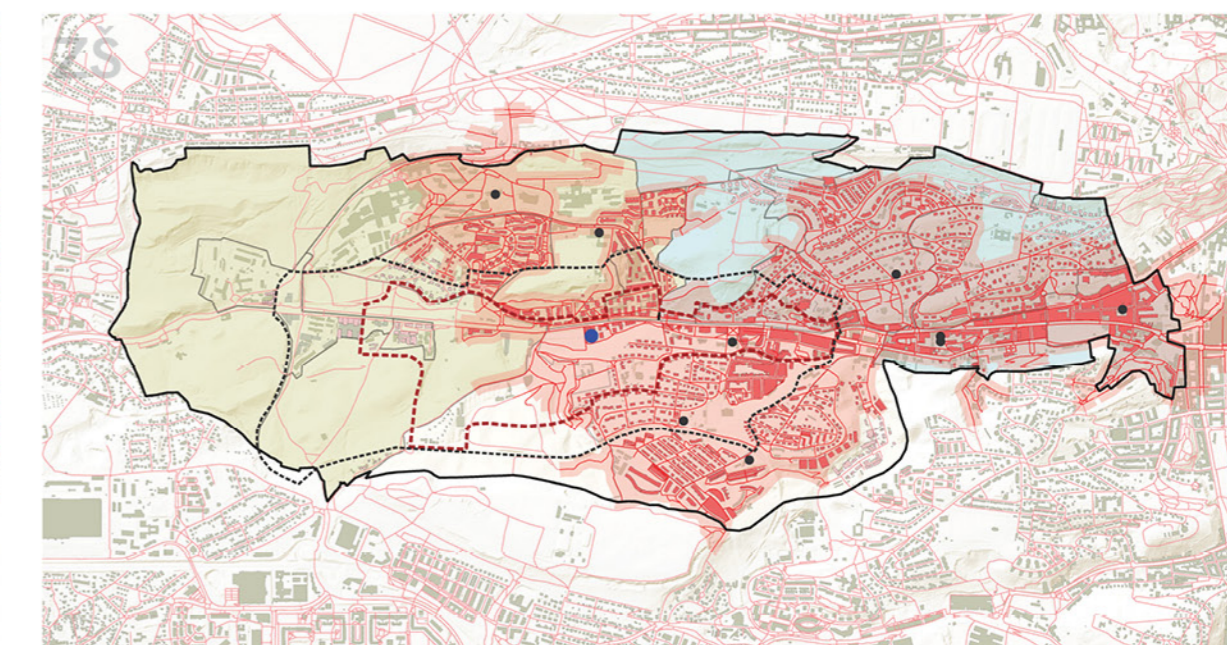
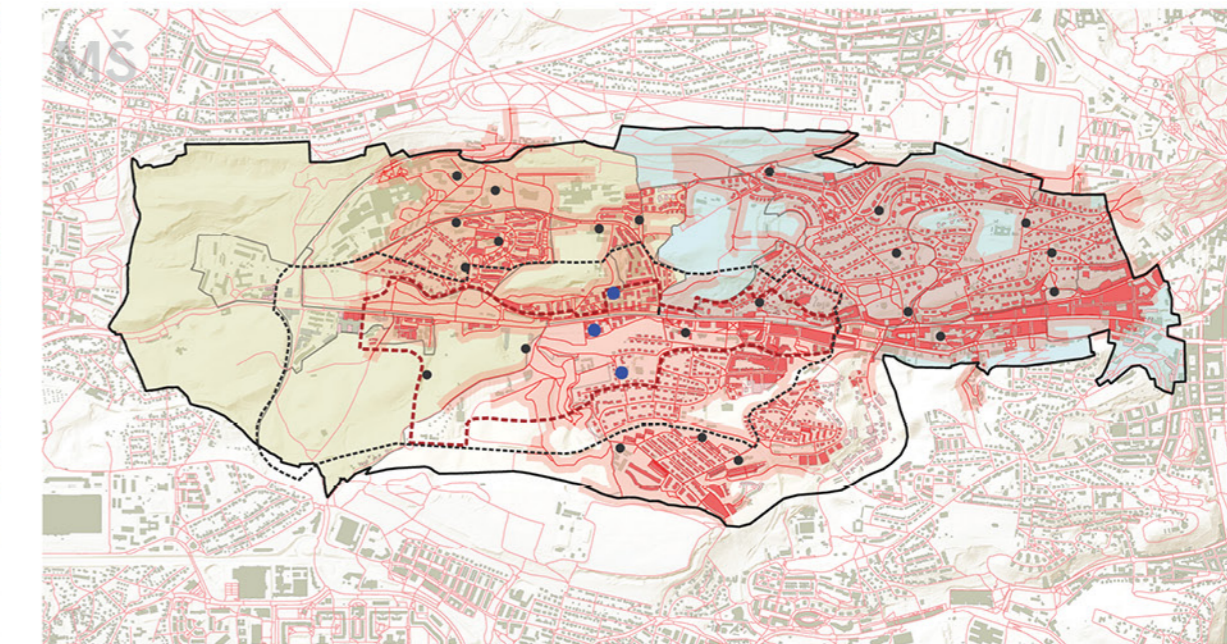
Územní dostupnost základních škol																
Celkem obytných budov					1 482	84%										
Počet budov s dostupností ZŠ do 800 m					1 246	84%										
Číslo na výkrese	Název MŠ	Druh zařízení	Kapacita	Mikroregion	Počet obyvatel (2023)	Počet obyvatel ve věku 6-14 let (2023)	Kapacity veřejné	Naplnění kapacit veřejné [%]	Kapacity celkem	Naplnění kapacit celkem [%]	Počet obyvatel 2045	počet obyvatel 2045 6-14 let	Naplnění kapacit veřejné [%]	Naplnění kapacit celkem [%]	Přírůstek obyvatel z navrhované zástavby ve studii	Podíl věkové skupiny 6-14 let - 9,75%**
1	ZŠ Motol	pouze pro hosp. dělí	-	Motol	5 393	937	720	130%	720	130%	11 167	969	135%	135%	4 352	424
2	ZŠ Weberova	veřejná	720													
3	ZŠ Nepomucká + ZŠ Beniškov	veřejná	669													
4	ZŠ Na Výši	veřejná	570	Košíře	10 146	1 096	1 809	61%	1 809	61%	11 853	1 155	64%	64%	1 355	132
5	Nová ZŠ blok SB.13	veřejná	570													
6	ZŠ Podbělohorská	veřejná	260													
7	ZŠ Pod Radnicí	veřejná	160	Na Hřebenkách	14 060	1 354	670	202%	770	176%	16 633	1 445	216%	188%	184	18
8	ZŠ Andilek	soukromá	100													
9	ZŠ Grafická	veřejná	250													

*zatím nefunkční
**podíl vychází ze sociodemografické studie

STAV



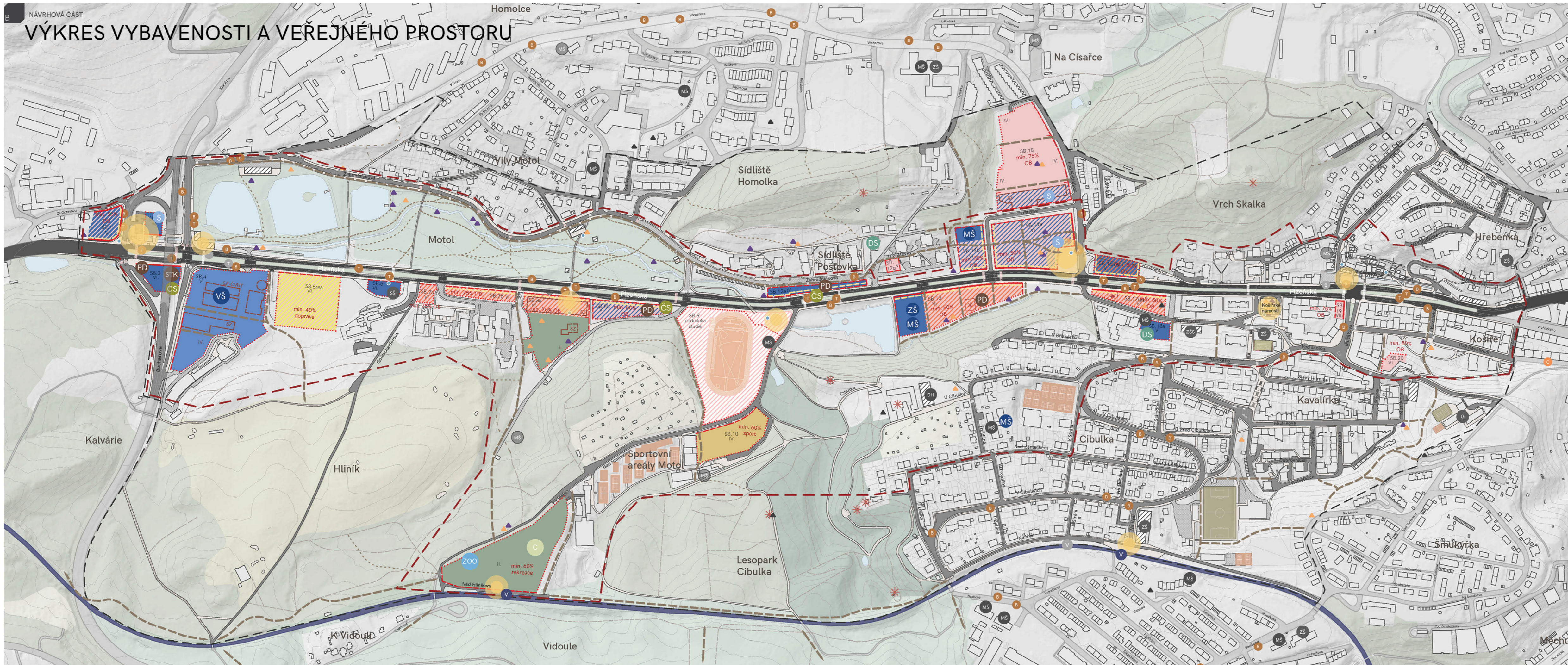
NÁVRH



- hranice řešeného území
- hranice zájmového území
- oblast Motolského údolí
- mateřská škola - stav
- mateřská škola - návrh
- pěší trasy
- docházková vzdálenost 600m od MŠ
- budovy mimo dostupnost
- budovy v dostupnosti
- mikroregion Košíře
- mikroregion Motol
- mikroregion Na Hřebenkách

- základní škola - stav
- základní škola - návrh
- docházková vzdálenost 800m od ZŠ

- supermarket - stav
- supermarket - návrh
- docházková vzdálenost 1200m od Supermarketu



LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

- řešené území
- zájmové území
- vrstevnice 5m
- stávající zástavba
- stávající komunikace z kn
- zástavba záměry
- komunikace řešené území
- přechod

NÁVRH

- výšková dominanta
- zelená střecha
- dětské hřiště, sportovní hřiště, venkovní posilovna atd.

CHARAKTER BLOKU

hlavní

- obytný
- občanská vybavenost
- veřejná vybavenost (podíl VV)
- rekreace
- sport
- doprava

doplňkový

- obytná
- občanská vybavenost
- administrativa

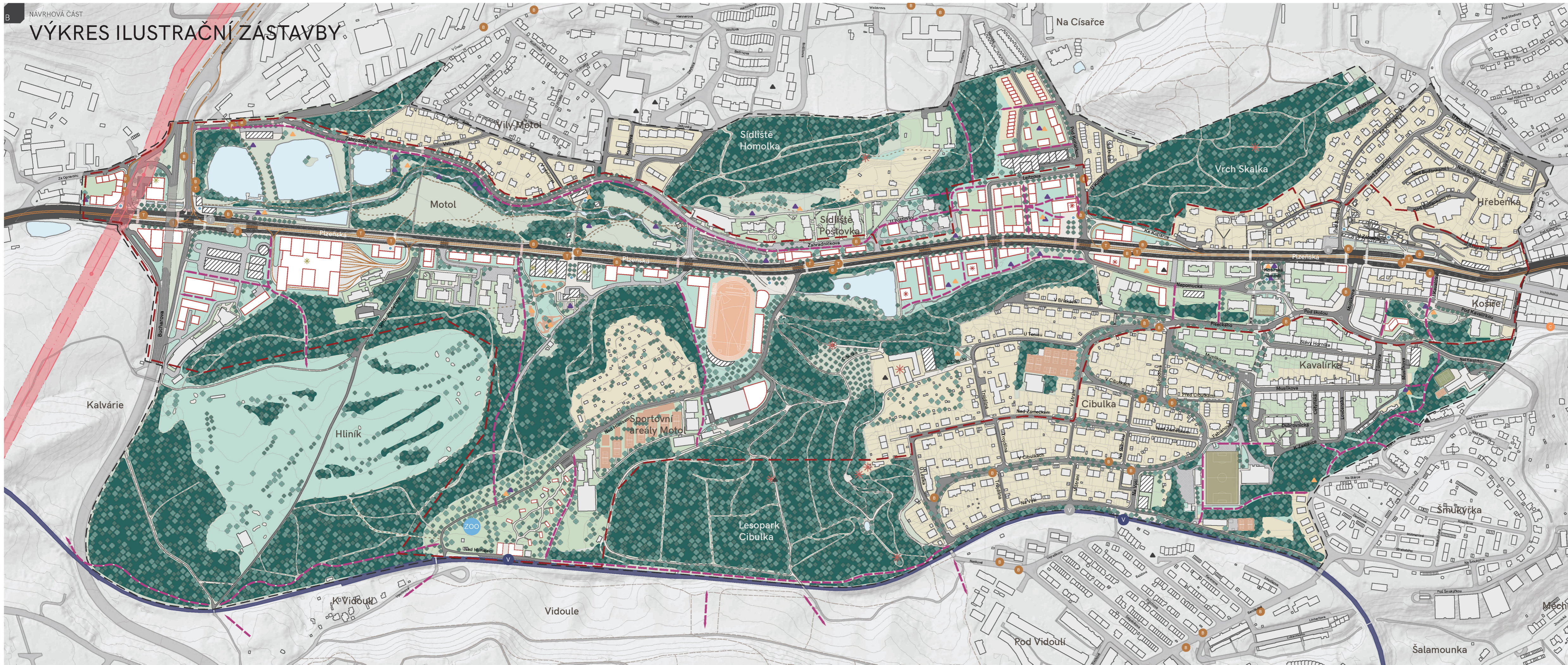
VYBAVENOST - POTŘEBA V ÚZEMÍ

- MŠ mateřská škola
- ZŠ základní škola
- VŠ vysoká škola
- DS domov seniorů
- C kemp/glamping
- ČS čerpací stanice
- PD parkovací dům
- STK stanice technické kontroly
- S supermarket
- ZOO minizoo/stanice přírodovědců

Symboly:

- železnice
- vodní plocha
- místo zájmu
- dětské hřiště, sportovní hřiště, venkovní posilovna atd.
- veřejná / soukromá mateřská škola
- veřejná / soukromá základní škola
- základní škola speciální
- střední škola
- víceleté dvoustupňové gymnázium
- dětská paliativní péče
- odpočinkové místo s posezením
- vodní prvek
- veřejný prostor

0 50 100 250 m
1:5000



LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

- řešené území
- zájmové území
- vrstevnice 5m
- stávající zástavba
- stávající komunikace z kn
- pochozí plocha
- plocha sportu
- vysoká zeleň - stromy, keře
- městská zeleň
- poloveřejná zeleň
- polosoukromá městská zeleň
- soukromá zeleň
- stávající pěší vazby
- osa tramvajových kolejí
- zastávka tram-přesun, zrušena
- zastávka bus-přesun, zrušena
- zastávka vlak- přesun, zrušeno
- železnice
- přechod
- místo zájmu
- dětské hřiště, sportovní hřiště, venkovní posilovna atd.
- limit VVN
- vodní plocha

NÁVRH

- zástavba ilustrační
- zástavba záměry
- výšková dominanta
- zelená střecha
- důležité pěší propojení - návrh
- přechod
- zájmová komunikace
- plovoucí značky:
 - dětské hřiště, sportovní hřiště, venkovní posilovna atd.
 - odpočinkové místo s posezením
 - vodní prvek
 - minizoo/stanice přírodovědců
- zastávky MHD:
 - tram
 - bus
 - vlak

0 50 100 250 m 1:5000

PŘÍLOHY

Koordinační studie Plzeňská - výpočet HPP																															
Kód bloku	Výšková hladina	Rozmezí výšky	Cetkové HPP [m ²]	Koeficient zetěně	Bydlení min [%]	Bydlení max [%]	Obchod a služby min [%]	Obchod a služby max [%]	Administrativa min [%]	Administrativa max [%]	VŠ + věda a výzkum min [%]	VŠ + věda a výzkum max [%]	Krátkodobé ubytování max [%]	MŠ HPP [m ²]	MŠ plocha pozemku min [m ²]	ZŠ HPP [m ²]	ZŠ plocha pozemku min [m ²]	SŠ HPP [m ²]	Soc. zařízení HPP [m ²]	Sport HPP min [%]	P+R HPP min [m ²]	P+R HPP max [m ²]	STK HPP [m ²]	Čerpací stanice	DPP HPP min [%]	DPP HPP max [%]	Sklady HPP max [%]	Výroba nerušící HPP max [%]			
SB.01	V	12-21 metrů	15 000	0,2	50	75	5	20	20	50	0	0	0																		
SB.02	VI	16-26 metrů	10 000	0,2	0	0	50	80	0	25	0	0	0																20	20	
SB.03	VI	16-26 metrů	12 500	0,2	0	0	20	25	0	0	0	0	0									3 500	5 000	1 000	ANO				20	20	
SB.04	VI	16-26 metrů	50 000	0,2	0	0	0	20	0	20	75	90	0																20	20	
SB.05res	VI	16-26 metrů	50 000	-	0	40	0	10	0	0	0	0	0														40	60	10		
SB.06	VI	16-26 metrů	12 500	0,2	0	0	0	10	0	20	0	0	20					3 750									20	50			
SB.07(a+b)	VI	16-26 metrů	15 000	0,2	75	90	5	25	0	90	0	0	0																		
SB.08a	VI	16-26 metrů	12 500	0,2	75	90	5	25	0	0	0	0	50																		
SB.08b	VI	16-26 metrů	12 500	0,2	50	50	5	10	0	0	0	0	15									3 000	4 000		ANO						
SB.09	VI	16-26 metrů	SOUTĚŽ	-	0	0	0	0	0	20	0	0	20									80									
SB.10	IV	9-16 metrů	20 000	-	0	0	0	10	0	0	0	0	30									60									
SB.11res	II	0-9 metrů	2 500	0,75	0	0	10	40	0	10	0	0	80																		
SB.12a	V	12-21 metrů	12 500	0,25	0	25	5	10	0	40	0	0	0										2 500		ANO						
SB.12b	V	12-21 metrů	2 500	0,25	75	100	0	25	0	0	0	0	0																		
SB.13	VI	16-26 metrů	40 000	0,2	50	75	0	7,5	0	0	0	0	0	500	2 000	6 500	6 000						2 500								
SB.14(a+b)	VI	16-26 metrů	50 000	0,2	50	75	5	12,5	0	10	0	0	0	1 250	4 000																
SB.15	V	12-21 metrů	25 000	0,25	75	90	5	20	0	10	0	0	0																		
SB.16res	VI	16-26 metrů	7 500	0,25	25	50	25	50	25	75	0	0	0																		
SB.17res	VI	16-26 metrů	12 500	0,25	50	75	10	25	10	50	0	0	0																		
SB.18a	VI	16-26 metrů	3 500	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0																		
SB.19	VI	16-26 metrů	5 000	-	40	50	0	10	0	0	0	0	0																		
SB.20	VI	16-26 metrů	4 000	-	75	90	10	25	0	10	0	0	0																		
SB.21	IV	9-16 metrů	2 500	-	80	100	0	10	0	10	0	0	0																		
Σ bez rezerv			292 500			146 475																									
Σ s rezervami			365 000			179 600																									

Návrh metropolitního plánu - rozvojové plochy									
Název transformační plochy	Rozloha [m ²]	Způsob využití	Zmax - Maximální zastavění budovami	Zz - koeficient základního zastavění budovami	Vz - koeficient základní podlažnosti	HPPreg - regulované množství hrubých podlažních ploch [m ²] = Rozloha * Zz * Vz	Maximální zastavění budovami Zmax [m ²] = Rozloha * Zmax	max. HPP pro bydlení [m ²]	Poznámka
411/169/2331	33 754	obytný	55%	25%	5	42 193	18 565	42 193	
411/169/2448	27 037	obytný	55%	25%	3	20 278	14 870	20 278	
411/169/2449	32 805	obytný	65%	35%	6	68 891	21 323	62 391	260 stání P+R = 6500 m ²
411/519/2325	5 545	obytný	80%	50%	5	13 863	4 436	13 863	
411/168/2241	164 654	obytný	55%	25%	4	65 862	90 560	65 862	Počítáno pouze na 2/5 plochy - zbytná plocha mimo řešené území
411/168/2392	42 458	obytný	70%	25%	4	42 458	29 721	42 458	
411/168/2636	21 986	obytný	80%	50%	4	43 972	17 589	43 972	
Σ						297 515	197 063	291 015	

Porovnání HPP			
	Cetkové HPP [m ²]	max. HPP bydlení [m ²]	min. HPP MŠ a ZŠ [m ²]
Metropolitní plán	297 515	291 015	poz.
Koordinační studie bez rezerv	292 500	146 475	8 250
Koordinační studie s rezervami	365 000	179 600	8 250

poz.: Vybavenosti MŠ a ZŠ je zajištěna podmínkou dohody v území/plánovací smlouvou s MČ P5.

ARCHUM ARCHITEKTI
perspektiv

2025