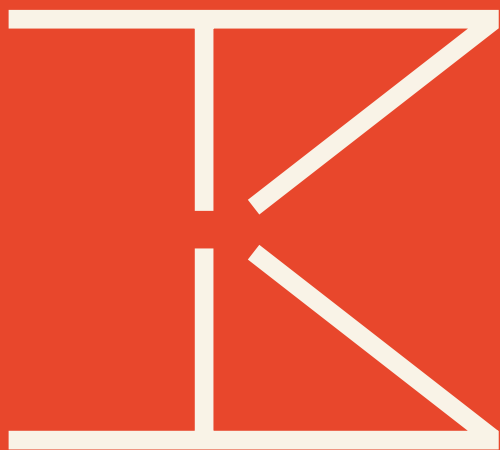
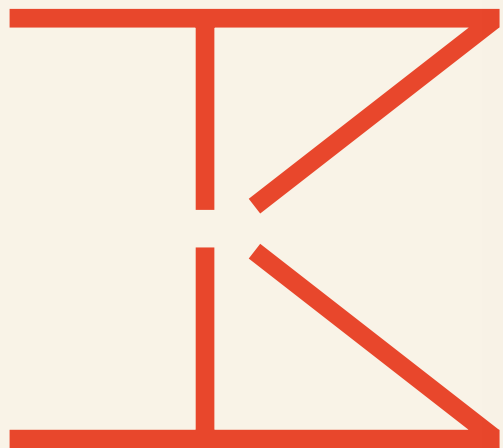




**URBANISTICKO-
ARCHITEKTONICKÁ SOUTĚŽ
KODAŇSKÁ 1441
PRAHA — ČESKÁ REPUBLIKA**

RÁMCOVÉ ZADÁNÍ



URBANISTICKO- ARCHITEKTONICKÁ SOUTĚŽ KODAŇSKÁ 1441

RÁMCOVÉ ZADÁNÍ



DARAMIS



ON
plan | Umění
plánovat.
Společně.

1	ÚVOD	6
1.1	Úvodní slovo hlavní město Praha	7
1.2	Úvodní slovo městská část Praha 10	8
1.3	Úvodní slovo Daramis	9
2	ZÁKLADNÍ INFORMACE	10
2.1	Předmět soutěže	11
2.2	Území řešené v soutěži	11
2.3	Vlastnické vztahy v řešeném území	13
3	VÝCHODISKA PRO NÁVRH	14
3.1	Kontext	15
3.2	Historie území	15
3.3	Plánovací historie	22
3.4	Analytická východiska	25
3.5	Limity v území	29
3.6	Záměry v území	33
3.7	Výstupy ze zapojení veřejnosti do mapování území	35
4	TÉMATA A ÚKOLY K ŘEŠENÍ	36
4.1	Struktura a charakter zástavby	37
4.2	Funkční mix	38
4.3	Veřejná prostranství a zelená infrastruktura	39
4.4	Doprava a mobilita	40
4.5	Technická infrastruktura a energetická koncepce budov	41

ÚVOD

1.1 ÚVODNÍ SLOVO HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Když jsme s investorem Daramis zahájili jednání nad budoucí podobou této lokality, stávající administrativní komplex Chemapol-Investa byl již určen k demolici. Jako architekt jsem přemýšlel, jak ztrátu hodnotného domu, který v roce 1964 vzešel z architektonické soutěže, nejlépe nahradit. Za důstojnou a jednoznačnou cestu nového využití území považuji soutěž s důrazem na kvalitu celkového urbanistického řešení.

Jsem rád, že se nám v rámci plánovací smlouvy s investorem podařilo nalézt shodu na uspořádání soutěže včetně zahrnutí městských pozemků tak, aby i hlavní město Praha získalo návrh městského bytového domu.

Otevřený dialog a dohoda se všemi aktéry ukazuje cestu, jak v Praze může vznikat kvalitní městská zástavba, která navíc oživí danou lokalitu.

Velmi se těším na výsledky.

Petr Hlaváček

*náměstek primátora hl. m. Prahy
pro oblast územního a strategického rozvoje*

1.2 ÚVODNÍ SLOVO MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

Stojíme na prahu výjimečné proměny rozsáhlého území Vršovic. V širším kontextu řešené lokality se nachází řada záměrů, které zásadním způsobem promění svým architektonicko-urbanistickým pojetím výraz dotčeného území. Projekt Kodaňská 1441 bude v tomto směru pravděpodobně největším počinem. Z pohledu naší městské části se jedná o záměr, který přinese novou kvalitu veřejného života do dotčené lokality, zejména podél ulice Kodaňská. Dotvoření blokové struktury tolik charakteristické pro převažující část Vršovic na místě stávajícího solitérního objektu vnímáme jako adekvátní soudobou reakci na přirozený urbanistický rozvoj pražské metropole.

Důležitým aspektem, který přispěje ke kultivaci místa ve prospěch všech místních obyvatel, je návrh promyšlené prostupnosti uvažovanou městskou strukturou doplněnou o živý parter.

Součástí záměru je též realizace nové mateřské školy v navrhovaném „vnitrobloku“. Je zcela zásadní, že spolu s výstavbou rezidenčního souboru jde ruku v ruce i investice do sektoru veřejného vybavení města. Proto jako městská část považujeme za důležité soustředit se v návrhu nejen na kvalitu samotného objektu školky, ale i její zahrady jako pobytového prostoru pro předškoláky. Jsem proto rád, že se nám společně daří přispívat k rozvoji Vršovic směrem, který přináší nové možnosti a kvalitu života pro všechny obyvatele.

Martin Valovič

starosta městské části Praha 10

1.3 ÚVODNÍ SLOVO DARAMIS

Vyhlášení urbanisticko-architektonické soutěže představuje důležitý krok v přípravě projektu Kodaňská 1441. V rámci jednání s hlavním městem Praha a městskou částí Praha 10 jsme dospěli k dohodě, která vytvořila pevný základ pro soutěžní zadání a nastavila jasný směr dalšího rozvoje projektu.

Naším cílem je vytvořit moderní, živý a udržitelný městský blok, který nabídne nejen kvalitní bydlení, ale také dobře fungující veřejné prostory přirozeně navazující na okolní část Vršovic. Věříme, že soutěž přinese inovativní a citlivá řešení, která budou respektovat jedinečný charakter této lokality a zároveň odpovídat na potřeby současného městského života.

Jsme přesvědčeni, že výsledky soutěže přispějí k dalšímu rozvoji této části města a pomohou vytvořit prostor, kde se budou obyvatelé i návštěvníci cítit dobře a rádi se sem budou vracet.

Těšíme se na kreativní a kvalitní návrhy, které ze soutěže vzejdou.

Omri Sivor

zakladatel společnosti Daramis

2

ZÁKLADNÍ INFORMACE

2.1 PŘEDMĚT SOUTĚŽE

Předmětem soutěže je najít a ocenit optimální urbanisticko-architektonické řešení pro doplnění urbanistické struktury Vršovic dostavbou bloku vymezeného ulicemi Kodaňská, Kavkazská a Moldavská, včetně jeho zasazení do navazujícího území. Blok bude tvořen především bytovou zástavbou s obchody a službami v části parteru, které aktivují přilehlé ulice a vhodně doplní vybavenost Vršovic. Předmětem řešení je i návrh mateřské školy dle požadavku pražské samosprávy. V rámci soutěže se bude řešit také doplnění sítě veřejných prostorů Vršovic vybudováním prostranství a průchodů skrz stavební blok.

Návrh by měl skloubit požadavky a aspirace MČ Praha 10, hlavního města Prahy a soukromého vlastníka, společnosti KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o. ze skupiny Daramis (dále jen Daramis).

2.2 ÚZEMÍ ŘEŠENÉ V SOUTĚŽI

Soutěžní lokalita se nachází v k. ú. Vršovice v městské části Praha 10. Území, které bude v soutěži řešeno je rozděleno na dvě zóny – řešené území a zájmové území, které se liší požadavky na řešení v soutěži a tím, jak budou v dané zóně výsledky soutěže využity,

území	vymezení	rozsah řešení	využití výsledků
řešené území	vymezeno ulicemi Kodaňská, Kavkazská a Moldavská shodné s Regulačním výkresem, který je přílohou plánovací smlouvy	komplexní urbanismus území, architektura všech objektů a veřejných prostranství	v části, jejímž investorem bude Daramis (zástavba a veřejná prostranství na pozemcích Daramis, vč. mateřské školy) jako podklad pro navazující stupně projektové dokumentace a realizaci záměru v části, kde bude investorem město podklady pro výběrové řízení na zpracovatele navazujících stupňů projektové dokumentace
zájmové území	severní hrana ulice Kodaňská s průchodem do ulice 28. pluku	konceptní řešení dostavby severní hrany ulice Kodaňská a pěšího propojení do ulice 28. pluku	inspirativní podklad pro rozhodování samosprávy o dalším rozvoji území

2.3 VLASTNICKÉ VZTAHY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Většinovým vlastníkem pozemků v řešeném území je společnost KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o., která je součástí skupiny Daramis. Východní cíp a jižní hrana řešeného území je ve vlastnictví hlavního města Prahy. To je i většinovým vlastníkem přilehlých veřejných prostranství.

Schéma 1 Vymezení řešeného a zájmového území, autor: ONplan, 2025

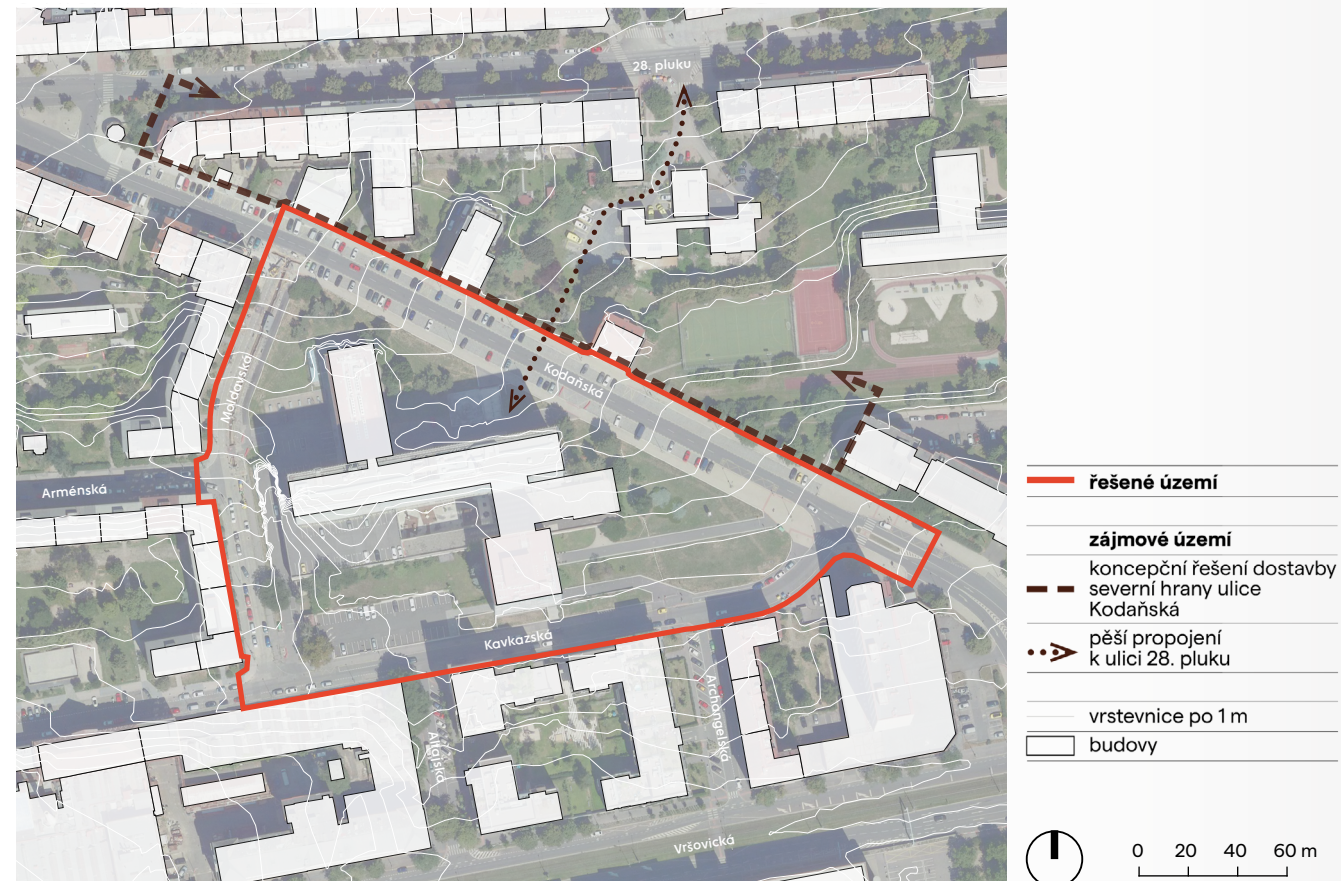
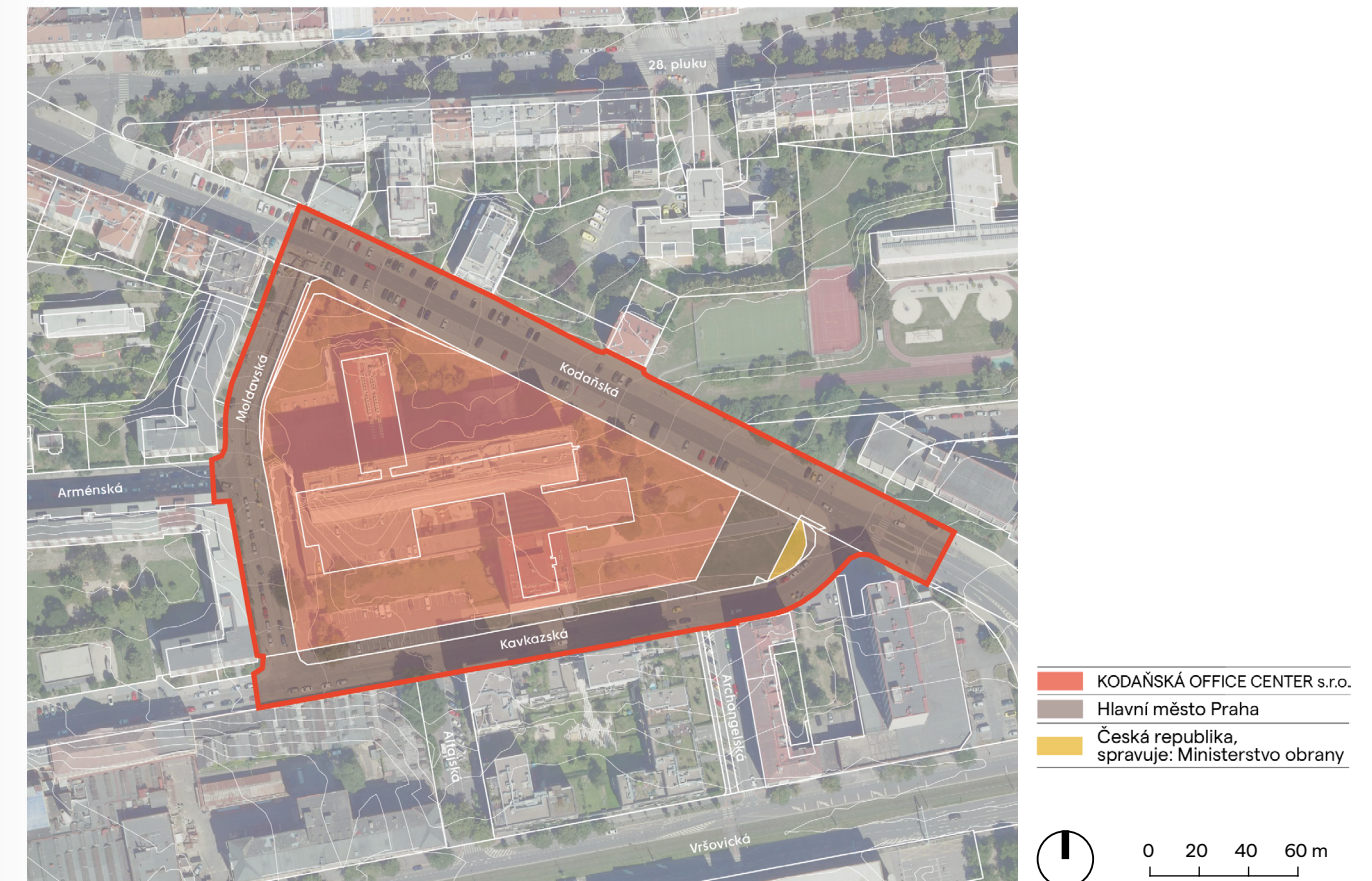


Schéma 2 Vlastnické vztahy v řešeném území, autor: ONplan, 2025



3

VÝCHODISKA PRO NÁVRH

3.1 KONTEXT

Vršovice jsou dnes živou a převážně rezidenční městskou čtvrtí v širším centru Prahy. Mísí se zde tradiční bloková struktura se zástavbou z druhé poloviny 20. století.

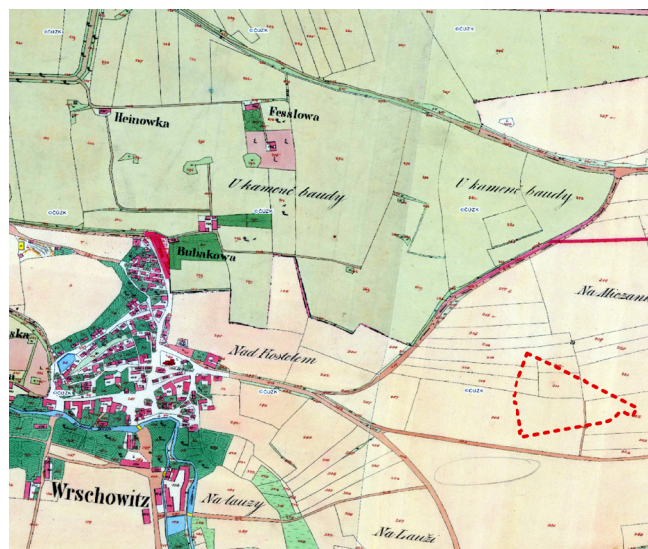
Ulice Kodaňská tvoří jednu z hlavních komunikací čtvrti, propojuje Vršovice s Vinohrady. Její okolí představuje přechod mezi kompaktní městskou zástavbou a oblastí novější zástavby, bývalých výrobních areálů, administrativy a sportovního areálu v okolí stadionu Slavia. Řešené území leží právě na tomto rozhraní a nabízí příležitost doplnit městskou strukturu o nový blok, který přispěje ke kultivaci prostředí a podpoří současný rozvoj Vršovic.

3.2 HISTORIE ÚZEMÍ

Vršovice prošly během posledních dvou století pozoruhodnou proměnou – od zemědělské vsi na okraji Prahy po plnohodnotnou městskou čtvrť s vlastní identitou. Následující přehled zachycuje hlavní etapy tohoto vývoje, které utvářely urbanistickou strukturu i charakter území kolem dnešní Kodaňské ulice.

DO 19. STOLETÍ VRŠOVICE JAKO ZEMĚDĚLSKÁ VES

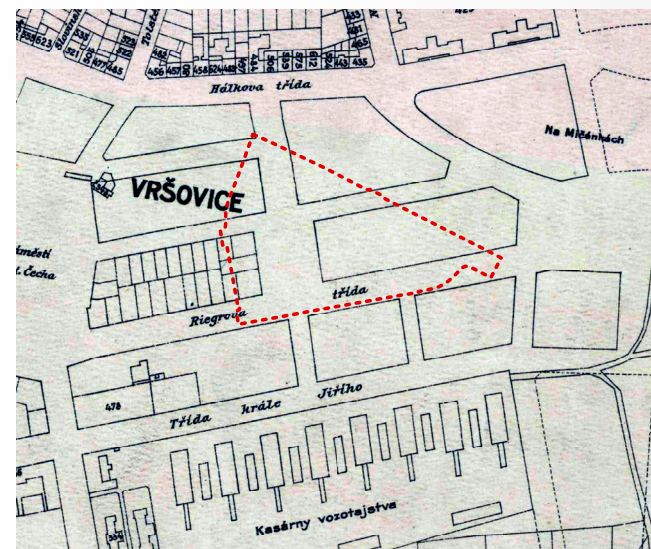
Původní historické Vršovice, které se nacházely mezi Vršovickým náměstím a Havlíčkovými sady, byly zemědělskou vsí s vlastním kostelem sv. Mikuláše. Okolní pole, statky a zahrady tvořily typickou krajinu v předpolí hlavního města Prahy. Právě zde začíná příběh místa, které se během 20. století promění k nepoznání.



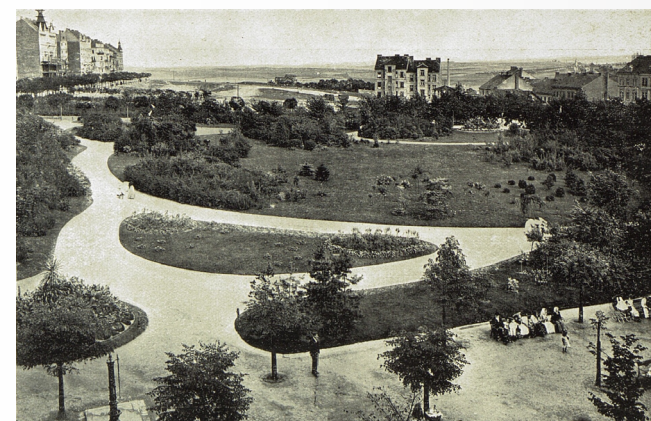
Obrázek 1 Indikační skica stabilního katastru (1842) ukazuje umístění řešeného území v tehdy čistě zemědělské krajině Vršovic, zdroj: dveprahy.cz

PŘELOM 19. A 20. STOLETÍ Z VESNICE SE STÁVÁ MĚSTO

Začátkem 20. století se ve Vršovicích začínají objevovat první velké továrny, například Koh-i-noor Waldes, Feiglovka vyrábějící košile a jemné prádlo či továrna obuvnické firmy Helia. Přibývají vojenské kasárny, ulice se zaplňují domy a tehdy ještě samostatná obec získává novou, městskou tvář. Do Velké Prahy byly Vršovice začleněny v roce 1922.



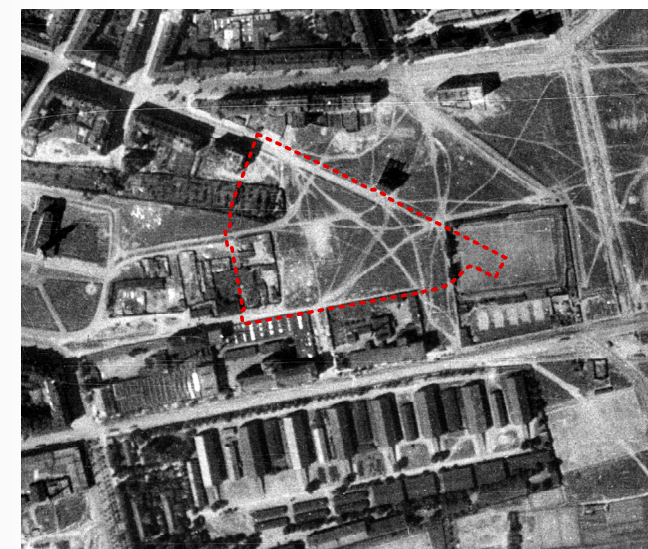
Obrázek 2 Orientační plán královského hlavního města Prahy a obcí sousedních (1909–1914), na plánu je patrný původní návrh blokové struktury, který v okolí řešeného území nebyl realizován, zdroj: dveprahy.cz



Obrázek 3 Vršovický park byl založen v roce 1908 na místě bývalé viniční usedlosti. Park se nachází mezi ulicemi Kodaňská, Moskevská a Slovenská. Pohled směrem k ještě neexistujícím objektům kostela sv. Václava a Chemapolu, zdroj: Světozor, 1910

1. POLOVINA 20. STOLETÍ FORMOVÁNÍ STÁVAJÍCÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY VRŠOVIC

V okolí dnešní Kodaňské ulice bylo postaveno jen několik nových domů (např. Kodaňská č. p. 850). Výrazným prvkem se stal moderní kostel sv. Václava (1930) na dnešním náměstí Svatopluka Čecha. Historicky významný je také fotbalový stadion Ďolíček AFK Vršovice, pozdější Bohemians Praha, otevřený již v roce 1914.



Obrázek 4 Ortofoto mapa (1938) ukazuje již rozestavěnou uliční frontu směrem na západ okolo Kodaňské ulice, ve východním cípu řešeného území je patrné původní umístění fotbalového stadionu Ďolíček, zdroj: dveprahy.cz



Obrázek 5 Letecký snímek kostela sv. Václava z 30. let. Na východní straně ještě nestojí pokračující bloková zástavba. V pozadí již vidíme osamělý dům v Kodaňské ulici č. p. 850, zdroj: Slavné stavby Prahy 10, kolektiv autorů, ISBN 978-80-87073-16-2, nakladatelství Foibos 2009

Třída Krále Jiřího
(později SNB)

Vinohradská
vodárna

Škola
„Faiglovka“

Textilní
továrna Feigl
„Faiglovka“

Čechovo
náměstí (ještě
bez kostela)

Vozatajská
kasárna

Kohinorka

budoucí
poloha budovy
Chemapol-
Investa

Roháčovy
kasárny

Tesla
(Helia)

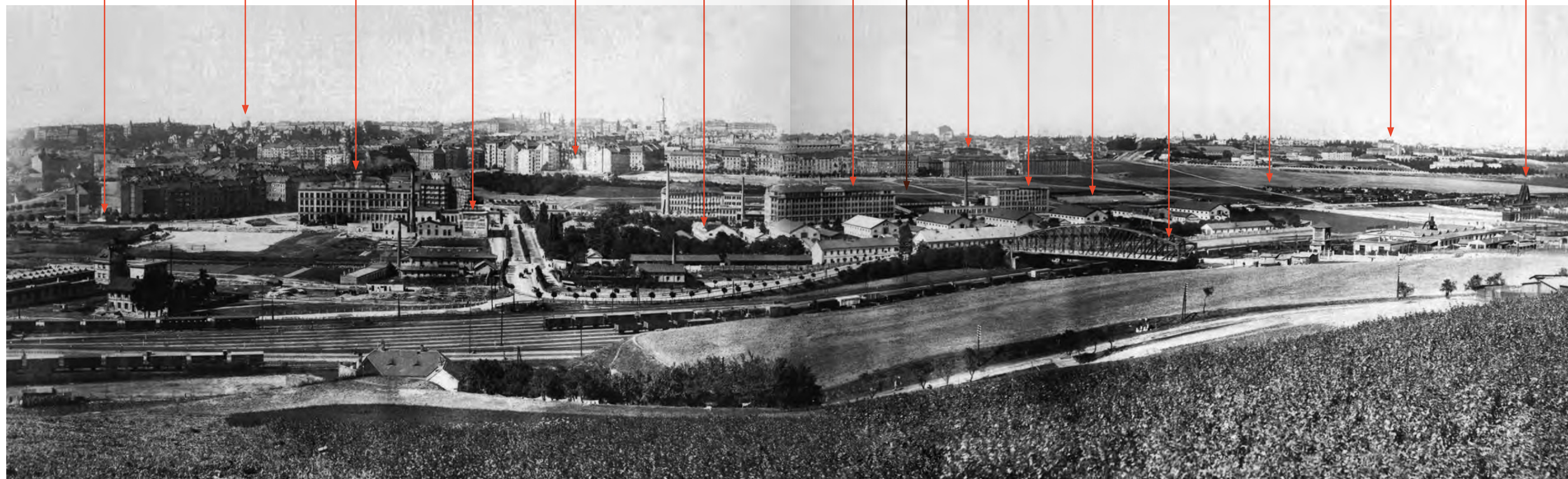
Původní
hřiště AFK
Vršovice
(Bohemians)

Viadukt přes
dráhu

Budoucí
Bělocerskevsá
ulice

Vinohradská
nemocnice

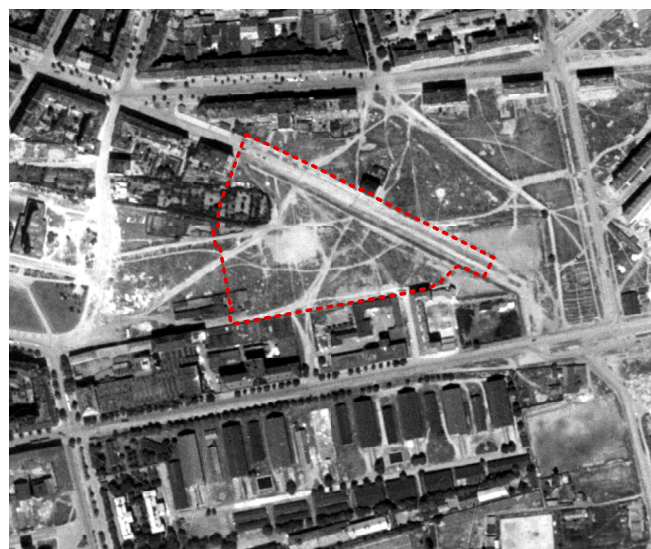
Vstupní brána
Edenu



Obrázek 6 Panoramatický snímek oblasti Nových Vršovic z Bohdalce cca z roku 1925, zdroj: Archiv hl. m. Prahy

POLOVINA 20. STOLETÍ VÝSTAVBA V OKOLÍ KODAŇSKÉ 1441

V 50. letech postupně vzniká zástavba západně od řešeného území, ale oblast kolem Kodaňské 1441 zůstává volným prostorem s množstvím přirozeně vzniklých cest a pěšin. Teprve v 60. letech se začíná rýsovat trojúhelníkový pozemek určený pro budoucí budovu Chemapolu.



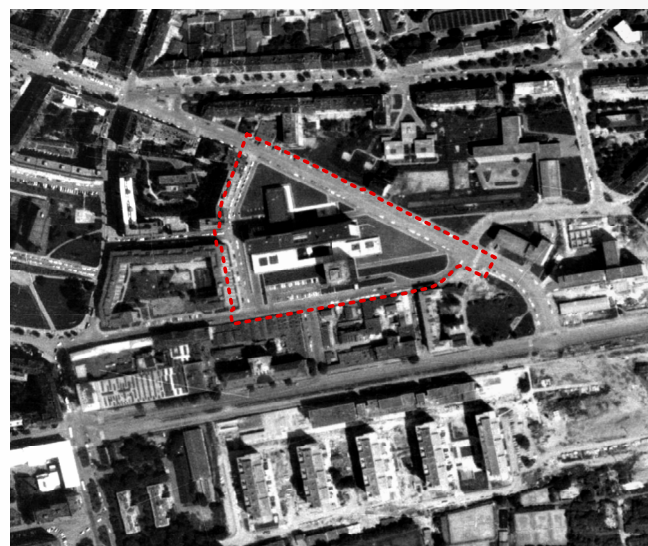
Obrázek 7 Ortofoto mapa (1953) ukazuje rozestavěné Vršovice, hotovy jsou bloky směrem na západ podél Kodaňské ulice, na jih od řešeného území je vidět areál Koh-i-noor a kasárny, zdroj: dveprahy.cz

60–70. LÉTA 20. STOLETÍ VÝSTAVBA CHEMAPOLU

Okolí řešeného území je již z větší části zastavěno. Mezi lety 1966–1970 byla na pozemku vystavěna budova Chemapolu podle návrhu Zdenky Marie Novákové a Dagmar Šestákové. V 70. a 80. letech budova Chemapol-Investa sloužila jako administrativní centrum pro podniky zahraničního obchodu Chemapol a Investa a stala se pro mnoho obyvatel symbolem moderní doby.



Obrázek 8 Ortofoto mapa (1966) ukazuje novou zástavbu mezi řešeným územím a náměstím Svatopluka Čecha, patrný je počátek výstavby budovy Chemapol-Investa v řešeném území, zdroj: dveprahy.cz



Obrázek 9 Ortofoto mapa (1975) ukazuje v řešeném území administrativní areál Chemapol-Investa, na jih od Vršovické ulice, zdroj: dveprahy.cz

Chemapol-Investa

V roce 1964 proběhla anonymní architektonická soutěž na novou administrativní budovu. Vítězný návrh připravily dvě architektky – Zdenka Marie Nováková a Dagmar Šestáková. Stavba byla realizována v letech 1966–1970 italskou firmou FEAL, která přinesla zkušenosti s moderním skeletovým systémem a závěsným skleněným pláštěm.

Budova patřila k tehdejším ukázkám progresivní architektury, ale její osud provázela smůla. Během výstavby ji poškodil požár a po dokončení nebyla veřejně oceněna kvůli emigraci jedné z autorek do zahraničí.



Obrázek 10 Budova Chemapol-Investa vystavěná v letech 1966–1970, autorkami návrhu byly Zdenka Marie Nováková a Dagmar Šestáková, autor: Zdenka Marie Nováková, zdroj: wikipedia.org

Na přelomu tisíciletí dostal Chemapol barevný fasádní nátěr od francouzského umělce Yaacova Agama, většina původních interiérů byla nahrazena novým řešením, zmizela i většina původních uměleckých děl, například původní reliéf Miloslava Chlupáče a socha Zdeňka Palra.



Obrázek 11 Budova Chemapol-Investa, dnes Kodaňská 4D Center, s barevnou fasádou, zdroj: kodanska-4d.cz

21. STOLETÍ KODAŇSKÁ SE MĚNÍ

Administrativní budova Chemapol-Investa, dnes Kodaňská 4D Center, se stále využívá, ale její význam již není tak zásadní jako v době vzniku. Po ukončení výroby v nedalekém Koh-i-nooru v roce 2022 se celé území kolem Kodaňské stává předmětem diskusí o nové podobě. Místo má potenciál navázat na bohatou historii Vršovic a otevřít další kapitolu jejich rozvoje. Předpokládáný vznik nového bloku bude vycházet z výsledků architektonické soutěže, která určí jeho podobu a vztah k okolní zástavbě.



Obrázek 12 Ortofoto mapa (1996), zdroj: dveprahy.cz

3.3 PLÁNOVACÍ HISTORIE

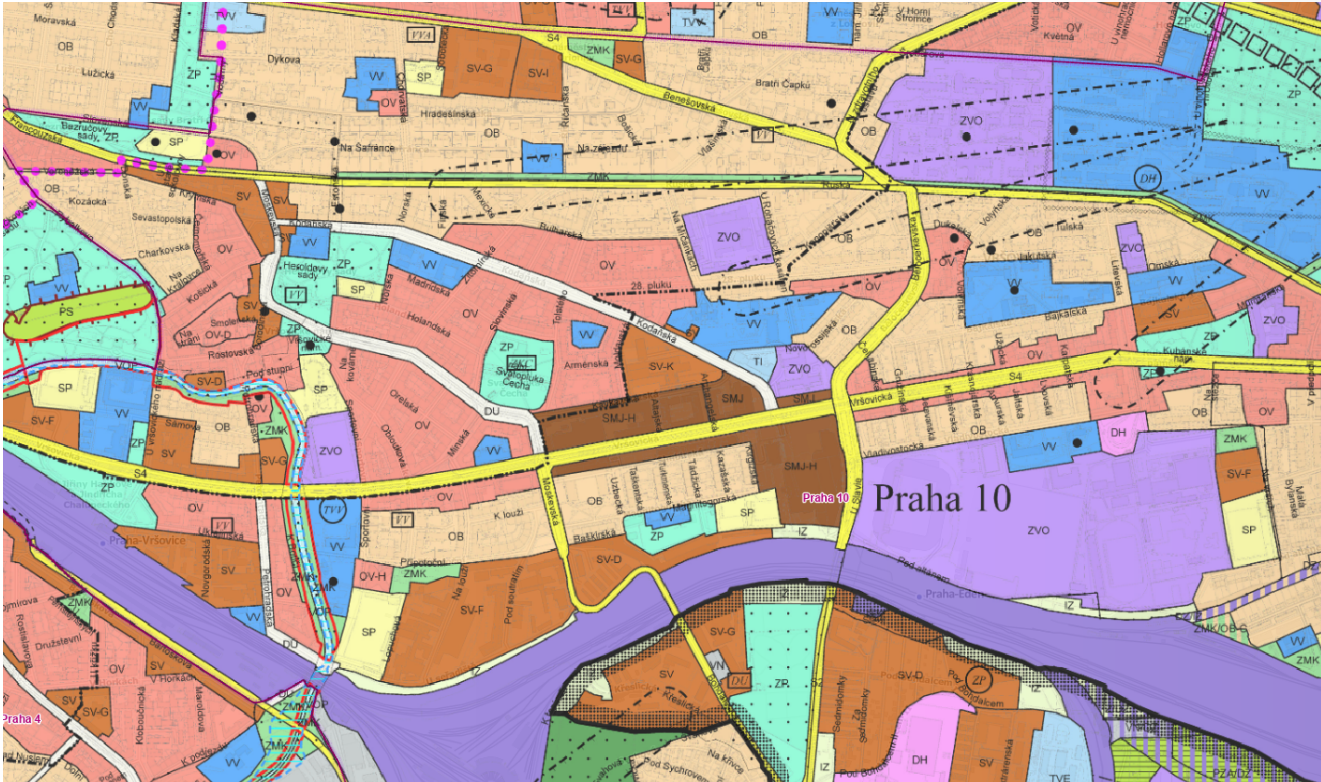
Změna územního plánu

V Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy bylo (do vydání změny viz níže) řešené území součástí stabilizovaného území, funkční plochy „ZVO – ostatní“.

Společnost Daramis Management s. r. o. podala podnět na změnu územního plánu (Z 3294/18), který navrhoval přearažení řešeného území na funkční plochu SV – všeobecné smíšené, určenou pro polyfunkční zástavbu s koeficientem K. Změna pod označením Z 3294/18 byla schválena usnesením ZHMP č. 23/9 ze dne 24. 4. 2025 a vydána OOP č. 239/2025.

Na základě této změny byla plocha vymezená ulicemi Kodaňská, Kavkazská a Moldavská (o ploše 19 697 m²) zařazena do plochy s rozdílným způsobem využití SV všeobecné smíšené, s koeficientem využití K.

Obrázek 13 Promítnutí změny Z 3294/18 do výkresu č. 4. ÚPSÚ hl. m. Prahy, zdroj: <https://praha.eu/aktualne-porizovane-zmeny-uzemniho-planu>



Metropolitní plán

V Preambuli Plánovací smlouvy bod F je uvedeno očekávání smluvních stran, že tato Smlouva i Změna územního plánu budou v souladu s principem kontinuity územního plánování v co nejvyšší míře zohledněna v připravovaném novém Metropolitním plánu.

V návrhu metropolitního plánu pro společné jednání je řešené území vedeno jako přestavbová plocha, jejíž budoucnost je řešena v plánovací smlouvě.

Plánovací smlouva s hlavním městem Praha

Dne 1. dubna 2025 byla uzavřena plánovací smlouva mezi hlavním městem Praha a společností KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o. (v zastoupení DARAMIS MANAGEMENT s.r.o.), která stanovuje podmínky spolupráce při přípravě a realizaci investičního záměru „Obytný blok Kodaňská“ (dále jen Plánovací smlouva).

Ve smlouvě jsou mimo jiné definovány základní parametry záměru:

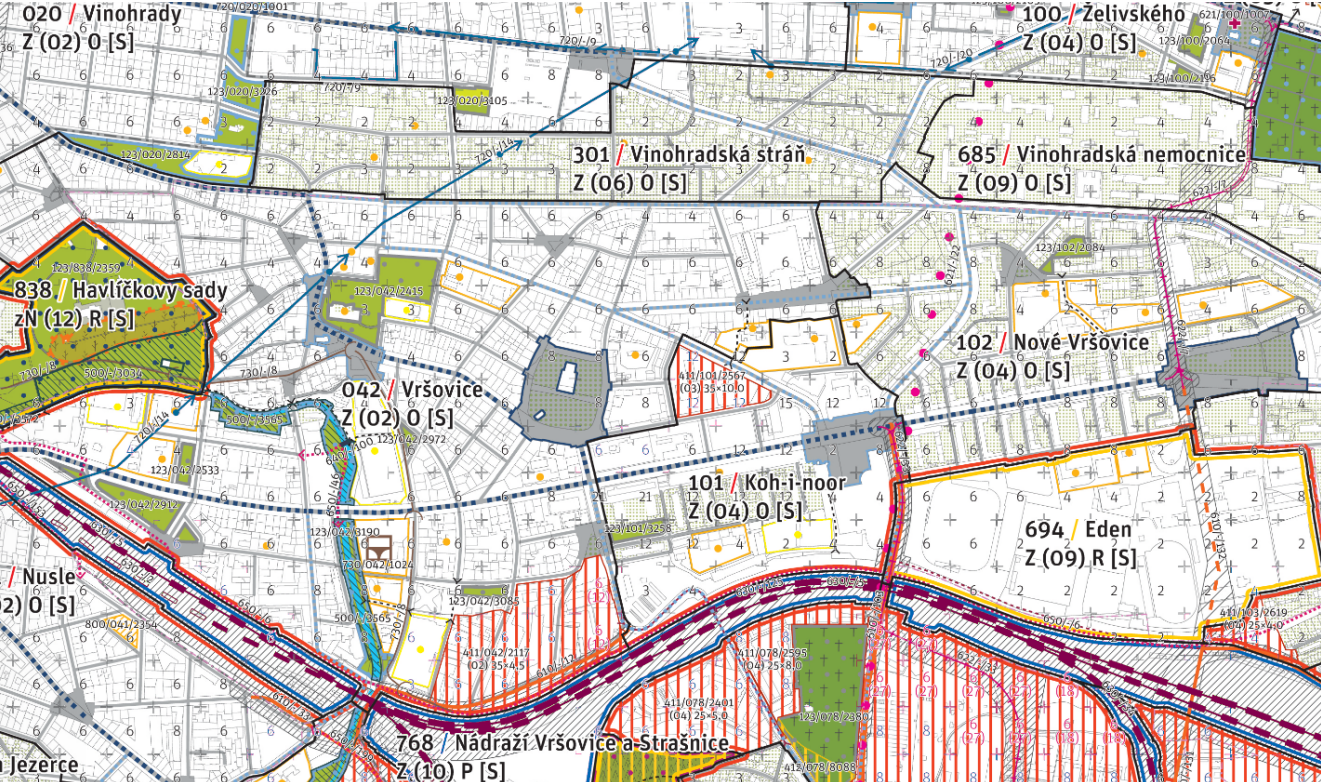
- maximální kapacita HPP záměru investora je 56.531 m²,

- v příloze č. 2 je Regulační výkres, který nastavuje regulativy a požadavky na investiční záměr a využití pozemků (dále jen Regulační výkres); podrobnosti jsou uvedeny v kapitole 3.7 Limity v území,
- další požadavky plánovací smlouvy jsou součástí kapitoly 4 Téma a úkoly k řešení tohoto Rámcového zadání.

Ve smlouvě jsou dále nastaveny předmět a způsob plnění investora dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území. Kromě finančního plnění ve výši 50 613 225 Kč ve prospěch městské části Praha 10 se ve smlouvě investor zavázal k následujícímu nefinančnímu plnění:

- Investor vyprojektuje a zrealizuje stavbu mateřské školy, kterou následně (současně s pozemkem, na kterém bude postavena) převede do vlastnictví hlavního města, které ji následně poskytne ve prospěch MČ Praha 10. Ve smlouvě jsou stanoveny parametry a rámcový stavební program mateřské školy;
- investor uspořádá urbanisticko-architektonickou soutěž, jejímž předmětem bude zpracování urbanisticko-architektonické studie území, a to včetně vazeb na okolí a umístění městského provozně nezávislého objektu na pozemku ve vlastnictví Prahy.

Obrázek 14 Výřez koordinačního výkresu Metropolitního plánu pro opakované společné jednání, zdroj: <https://plan.praha.eu/>



Smlouva o spolupráci s MČ Praha 10

Smlouva o spolupráci mezi městskou částí Praha 10 a společností KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o. byla uzavřena 6. dubna 2022. Předmětem této smlouvy je ustavení vzájemné spolupráce při přípravě a realizaci projektu „Obytný blok Kodaňská“ (Dále jen Smlouva o spolupráci).

Společnost KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o. se zavázala poskytnout finanční příspěvek ve výši 50 613 225 Kč, který může být upraven v závislosti na finální ploše hrubé podlahové ploše projektu.

Dne 27. března 2025 byl podepsán Dodatek č. 1 ke smlouvě o spolupráci mezi městskou částí Praha 10 a KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o., který reaguje na změnu územního plánu a Plánovací smlouvu mezi investorem a hlavním městem Praha. Tento dodatek stanovuje, mimo jiné, že:

- nově je přílohou č. 1. smlouvy o spolupráci s MČ Praha 10 Regulační výkres, který je přílohou Plánovací smlouvy mezi investorem a hlavním městem Praha,
- přílohou č. 2 smlouvy o spolupráci se nově stávají základní podmínky pro zadání soutěže, které jsou součástí Plánovací smlouvy mezi investorem a hlavním městem Praha.

Demoliční výměr

Pro demolici objektu bylo dne 24. 7. 2024 vydané rozhodnutí o povolení odstranění stavby, které umožňuje odstranit administrativní budovu „Kodaňská Office Center“ a současně schvaluje umístění a povolení dočasného zařízení staveniště, včetně specifikací dočasných staveb (např. buněk, ostryhy a oplocení).

Dle tohoto povolení budou bourací práce probíhat v 5 etapách:

1. sanace azbestu dle Rámcového projektu sanace azbestu, zajištění rozpínací stanice VN proti vniku azbestových vláken do vnitřních prostorů,
2. odstranění nadzemních objektů ve vytvořených kontrolovaných pásmech pro zamezení úniku azbestových vláken,
3. odstranění podzemního objektu, odstranění zpevněných ploch na terénu,
4. úprava a vyčištění pozemku,
5. odstranění rozpínací stanice VN vč. zpevněné plochy příjezdové komunikace, které budou odstraněny až po realizaci a povolení užívání nové rozpojovací stanice, která bude součástí nově navrženého objektu.

Koncepční podklady pro návrh veřejných prostranství

Návrh veřejných prostranství by měl zohlednit koncepční materiály hlavního města Prahy a městské části Praha 10, především:

- Strategický plán hl. m. Prahy (IPR Praha, 2016)
- Plán udržitelné mobility Prahy a okolí (hl. m. Praha, 2019)
- Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu (Magistrát hl. m. Prahy, 2020)
- Strategie rozvoje veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014)
- General cyklistické dopravy hl. m. Prahy (IPR Praha, aktualizace 2019)
- Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014)
- Katalog doporučených prvků veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2022)
- Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy (ČVUT v Praze, 2021)
- Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu (IPR Praha, odborná pracovní skupina pro stromořadí, 2021)
- Umělecká díla na veřejných prostranstvích hl. m. Prahy (IPR Praha, 2018)
- Koncepce povrchů tramvajových tratí hl. m. Prahy (IPR Praha, 2016) – Standard zastávek PID (ROPID, ČVUT FD, IPR Praha, 2018)
- General veřejných prostranství Prahy 10 (UNIT architekti, 2016)

3.4 ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Cílem kapitoly je popsat hlavní hodnoty a problémy řešeného území. Představená analýza byla výchozím podkladem pro formulaci jednotlivých témat soutěže a úkolů k řešení. Podrobné informace o území budou zpracovány v publikaci Informace o území, která bude předána vybraným účastníkům soutěže spolu s výzvou k účasti v soutěži.

HODNOTY ÚZEMÍ

Příroda a krajina

1. **Blízkost významných ploch městské zeleně**
V blízkosti řešeného území se nachází Heroldovy a Havlíčkovy sady a niva Botiče, které jsou čtvrtově významnými plochami zeleně se značným rekreačním potenciálem pro obyvatele Vršovic.
2. **Drobné prvky zeleně v rámci navazujících veřejných prostranství**
Skupiny stromů a keřů v travnatých plochách v řešeném území a řada zelených vnitrobloků v okolí přispívají ke zlepšení mikroklimatu.
3. **Prostupnost řešeným územím**
Přestože v okolí objektu Chemapolu nejsou kromě nástupů do objektu oficiálně zřízeny cesty pro pěší, lidé volně prochází přes travnaté plochy v řešeném území.
4. **Stromořadí v Kodaňské ulici**
Oboustranné stromořadí v Kodaňské ulici má výraznou krajinářskou i kompoziční hodnotu a zlepšuje mikroklima této ulice.
5. **Reliéf Vinohrad**
Výrazně svažité terén v okolí řešeného území nabízí zajímavé výhledy směrem na Bohdalec i do centra města.

6. **Stromořadí v ulici 28. pluku**
Oboustranné stromořadí v ulici 28. pluku posiluje charakter městské třídy a vytváří příjemné mikroklima.

Veřejná prostranství

7. **Náměstí Svatopluka Čecha**
Významné veřejné prostranství s klidovou částí u kostela sv. Václava a osovým přístupem od Moskevské ulice, které má potenciál pro zvýšení pobytoových kvalit.
8. **Průhled Arménskou ulicí**
Vizuální osa od řešeného územní směrem na kostel sv. Václava posiluje identitu místa a jeho vazbu na Vršovice.
9. **Pěší propojení k základní škole**
Vazba mezi Kodaňskou a Novorossijskou ulicí směrem k základní škole je důležitým lokálním propojením.

Urbanismus a architektura

10. **Bloková struktura Vršovic s jasně definovanou uliční sítí**
Bloková struktura Vršovic je předmětem památkové ochrany a zároveň jejich významnou hodnotou. Jasně definované uliční fronty vytvářejí přehledné městské prostředí. Řešené území leží v blízkosti spojení dvou hlavních os Vršovic – Kodaňské a Vršovické ulice.
11. **Památkový kontext**
Území je součástí ochranného pásma Památkové rezervace hl. m. Prahy.
12. **Vazba na stávající zástavbu**
Řešené území navazuje na stabilizovanou zástavbu s rozvinutou občanskou vybaveností. Vysoká hustota zalidnění zároveň umožňuje uvažovat o doplnění městských funkcí, např. mateřské školy či obchodů a služeb v parteru objektů.
13. **Budova Kodaňská 4D Center, dříve Chemapol-Investa**
Budova Chemapol-Investa je architektonicky hodnotnou stavbou a dominantou území.
14. **Kašna – Kamenná skladba (Karel Kronych)**
Kamenná skladba je umělecké dílo ve veřejném prostoru, který spoluvytváří identitu místa.
15. **Bývalý areál Koh-i-noor**
Majitel aktivně připravuje přestavbu areálu Kooh-i-noor na bydlení a občanskou vybavenost. Součástí projektu je i vznik nových propojení ulic Vršovické a Kavkazské.

Funkce

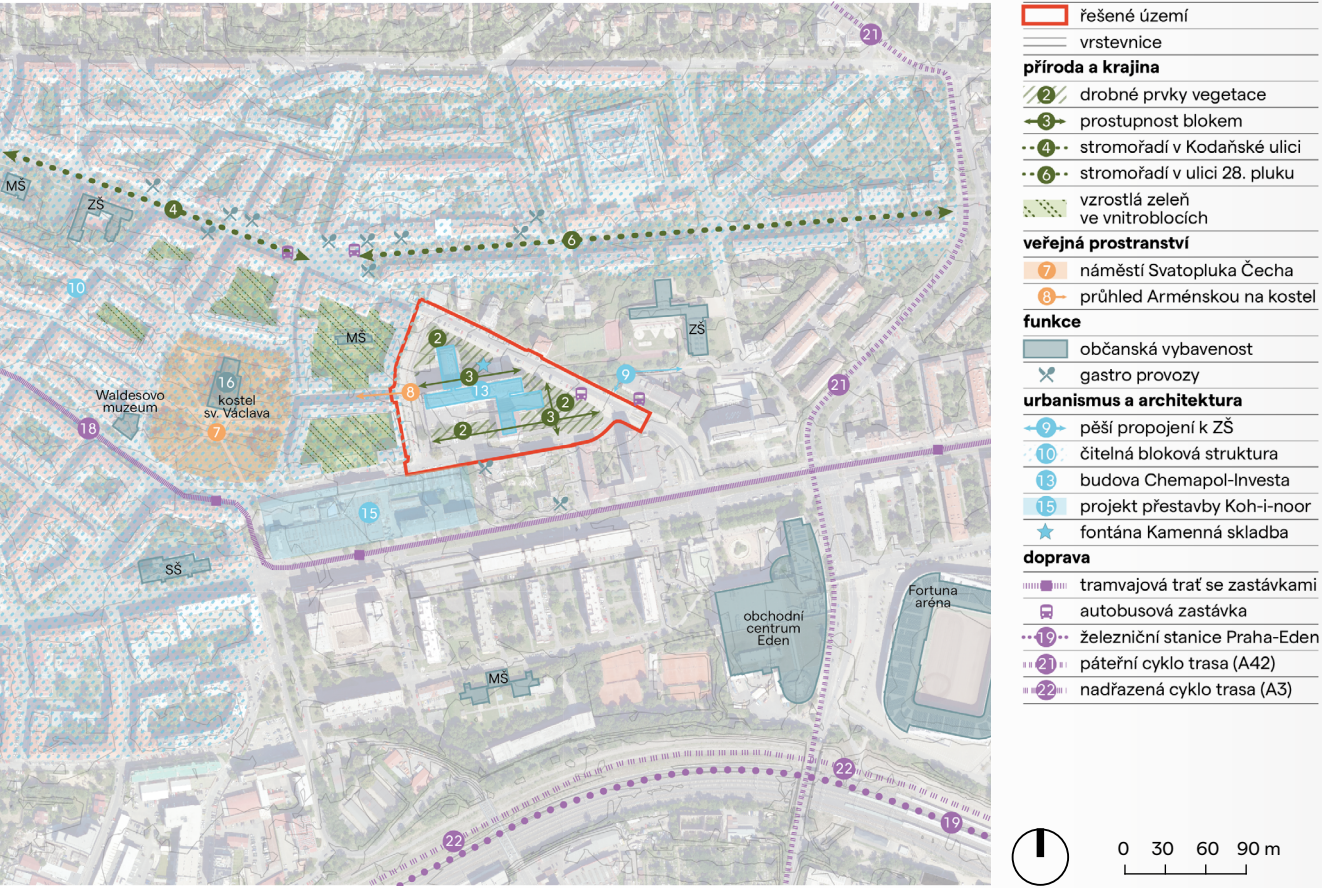
16. Kostel sv. Václava

Kostel svatého Václava je dominantou a významným orientačním bodem Vršovic a významnou konstruktivistickou stavbou. Postaven byl podle projektu architekta Josefa Gočára.

17. Funkční pestrost

Kombinace bydlení, administrativy a občanské vybavenosti vytváří živé městské prostředí s vysokou atraktivitou pro obyvatele. Na Vršovické a Kodaňské ulici je řada obchodů, služeb, v blízkosti řešeného území je základní škola. V docházkové vzdálenosti se nachází obchodní centrum Eden.

Schéma 3 Hodnoty v území, autor: ONplan, 2025



Doprava a mobilita

18. Veřejná doprava

Území je velmi dobře obslouženo městskou hromadnou dopravou. V docházkové vzdálenosti jsou 2 zastávky tramvají, přímo v řešeném území na Kodaňské ulici zastávka autobusu.

19. Železniční stanice Praha-Eden

Ve vzdálenosti cca 1 km od řešeného území je železniční stanice Praha-Eden. Železniční doprava tak významně rozšiřuje možnosti městské i příměstské mobility.

20. Pěší prostupnost

Hustá uliční síť doplněná průchody skrz některé bloky podporuje každodenní pohyb pěšky.

21. Blízkost páteřních cyklotras

V blízkosti řešeného území prochází páteřní cyklo trasa A42, která by v budoucnu měla spojit jih a sever Prahy. Jižně od řešeného území se plánuje vybudování nadřazené cyklotrasy A3, která bude součástí tzv. drážní promenády, řešené území tak bude propojeno s celoměstským systémem cyklotras.

PROBLÉMY ÚZEMÍ

Příroda a krajina

- Ekologická zátěž po bývalém průmyslovém využití**
Kontaminace půdy a podzemních vod v areálu Koh-i-noor jako pozůstatek dřívější výroby.
- Chybějící návaznost na městskou síť zeleně**
Území je izolované od Gröbovky (Havlíčkových sadů) a Heroldových sadů, chybí propojení se širším krajinným zázemím formou stromořadí, vegetačních pásů v ulicích, či menších zelených ploch.
- Absence ekologických a retenčních prvků**
Nedostatečné vsakování srážkových vod, minimum stromů a přírodních prvků v okolních ulicích, včetně těch, které vymezují řešené území.
- Nevhodné mikroklimatické podmínky**
Přehřívání, prašnost a nedostatek stínu snižují kvalitu pobytu v ulicích v okolí, včetně těch, které vymezují řešené území.
- Nekoncepční zeleň v řešeném území**
Vegetační prvky v řešeném území působí nahodile, bez jasné koncepce. Zeleň není dostatečně udržovaná. V méně exponovaných částech řešeného území a na severní straně Kodaňské se objevují náletové dřeviny i invazivní rostliny.
- Sociálně problematické jevy**
V okolí Kodaňské ulice, především na její severní straně na zarostlých pozemcích a prázdných domech se vyskytují osoby bez domova.

Veřejná prostranství

- Úzký uliční profil a stav ulice Moldavské**
Příčný profil ulice a oboustranné parkování vytváří nedostatečný prostor pro průjezd IZS a popelářů. V ulici není zeleň, chodníky nejsou spojitý a jsou ve špatném stavu.
- Dopravní charakter Kodaňské ulice**
Silná dopravní zátěž a tranzitní funkce potlačují bytový charakter a snižují kvalitu prostředí. V ulici chybí zeleň a v létě se přehřívá. Pohyb po ní není příjemný.
- Neucelená uliční fronta Kodaňské ulice**
Výškově i objemově nejednotná zástavba s prolukami potlačuje význam Kodaňské jako jedné z hlavních městských tříd Vršovic.

10. Kavkazská ulice podřízena dopravě

Kavkazská ulice, přestože je hlavní pěším propojením na tramvajovou zastávku Čechovo náměstí, má velmi nízkou pobytovou kvalitu, chybí zeleň, chodníky mají nekvalitní povrch.

11. Brownfield Koh-i-noor

Areál Koh-i-noor je ve špatném stavu, řada budov se rozpadá. Areál vytváří směrem ke Kavkazské ulici „mrtvou fasádu“.

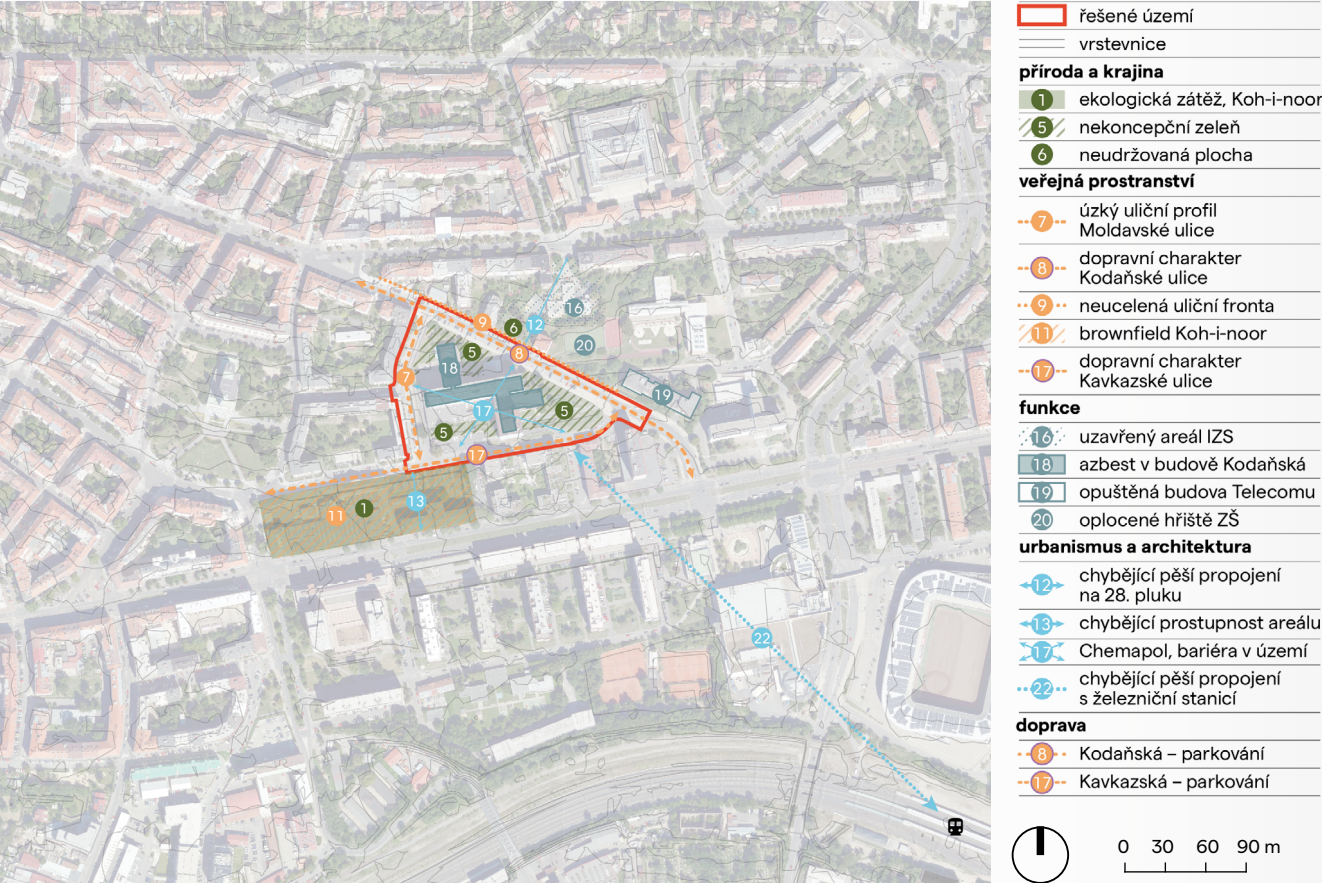
Architektura a urbanismus

- Chybějící pěší propojení Kodaňská – 28. pluku**
Blok vymezený ulicemi Kodaňská a 28. pluku, jehož součástí je i areál záchranné služby je významnou bariérou v území. Chybí pěší propojení ulic Kodaňská a 28. pluku.
- Chybějící pěší propojení skrz areál Koh-i-noor**
Uzavřený areál Koh-i-noor je bariérou v území. Chybí propojení Moldavské ulice na Vršovickou.
- Neaktivní partery**
Uzavřené přízemí domů v ulicích Moldavská a Kavkazská bez služeb a komunitních funkcí snižuje jejich atraktivitu pro pěší.
- Nízká kvalita veřejných prostranství**
Veřejná prostranství v řešeném území a jeho okolí nejsou vybavena mobiliářem, povrchy jsou ve špatném stavu; prostory neplní společenskou ani pobytovou funkci.
- Areál záchranné služby**
Provozní hluknost a dopravní pohyb negativně ovlivňují kvalitu bydlení v okolí.
- Budova Kodaňská 4D Center jako bariéra**
Objekt neformuje přilehlé ulice a je bariérou v území.
- Budova Kodaňská 4D Center není vhodná ke konverzi na bydlení**
Konstrukce objektu je staticky nevyhovující, její rekonstrukce a konverze na bydlení by byla technicky velmi těžko proveditelná a ekonomicky náročná. Součástí konstrukce objektu je azbest aplikovaný formou nástřiku na ocelové konstrukce. Odstranění azbestu v rámci rekonstrukce objektu je technicky prakticky nemožné.
- Opuštěná budova bývalého Telecomu**
Nevyužívaný objekt snižuje bývalého Telecomu degraduje ulici Kodaňskou a vytváří prostředí pro sociálně-patologické jevy.
- Uzavřené školní hřiště**
Školní hřiště je uzavřené, veřejnost jej nemůže využívat.

Doprava

21. **Parkování na úkor veřejného prostoru**
Kolmé oboustranné parkování v Kodaňské a oboustranné parkování v Moldavské ulici zabírá prostor pro zeleň a chodce, ulice slouží především dopravě.
22. **Nekvalitní pěší propojení k železniční stanici Praha-Eden**
Nekvalitní pěší spojení na železniční stanici Praha-Eden omezuje využitelnost železniční dopravy.

Schéma 4 Problémy v území, autor: ONplan, 2025



3.5 LIMITY V ÚZEMÍ

Cílem kapitoly je popsat limity, které byly propsány do rámcového zadání soutěže a které je třeba zohlednit v návrzích. Podrobné informace k limitům budou zpracovány v publikaci Informace o území, která bude předána vybraným účastníkům soutěže spolu s výzvou k účasti v soutěži.

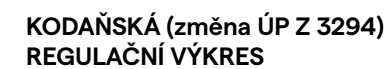
LIMITY VYPLYVAJÍCÍ Z PLÁNOVACÍ SMLOUVY

Závazným limitem návrhu je maximální možná míra využití vyplývající ze stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy v platném znění s výměrou funkční plochy 19 697 m² a maximálním koeficientem KPP 3,2.

- Závazným limitem soutěže je maximální kapacita:
- HPP záměru investora maximálně 56 531 m², včetně mateřské školy (1390 m²),
 - HPP městského objektu 6 317 m² HPP.

Základní prostorovou regulaci území je nastavuje Regulační výkres, který je přílohou č. 2 Plánovací smlouvy.

V Plánovací smlouvě se připouští, že Regulační výkres lze na základě výsledků soutěže změnit. Případné nedodržení limitů nastavených v Regulačním výkresu však musí být zdůvodněno a dostatečně obhájeno. Zároveň musí být návrh realizovatelný i v případě, že změnu Regulačního výkresu nebude možné s hlavním městem Praha a městskou částí Praha 10 projednat.



_____ parcelní kresba

 hranice řešeného území
 uliční čára

uliční čára (dle § 4 PSP, odst. 1)
Uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici
uličních prostranství a bloků.

SBXX	kód stavebního bloku
------	----------------------

(dle § 2 PSP, písm. a)
Stavební blok je ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, určená převážně k zastavění budovami. Zpravidla je ohraničeno uličním prostranstvím a vymezeno uliční čarou.

 stavební čára uzavřená

(dle PSP § 14, odst. 4, písm. a)
Čára vymezující hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,

1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
2. která musí být v celé své délce úplně souvisle zastavěná.

***** stavební čára polouzavřená
(dle PSP § 14, odst. 4, písm. b)
Čára vymezující hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,

1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
2. která může být v celé své délce úplně souvisle zástavěná.

..... stavební čára volná
(dle PSP § 14, odst. 5, písm. b)
Čára vymezující hranici zastavitelné a nezastavitelné
části bloku.

1. jejíž zástavba může libovolně ustupovat a
2. která může být přerušovaná stavebními
mezerami.

výšková hladina
(dle PSP § 18, odst. 1 a 2, a PSP § 20, odst. 1)
Výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov. Regulovaná výška budovy je vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy.

(V) hladina V 12 m – 21 m
 (VII) hladina VII 21 m – 40 m
 x NP maximální počet podlaží

Regulovanou výšku budovy lze přesáhnout
v případech definovaných v § 20 PSP.

- specifické nároží

V místech, která jsou ve výkrese označena jako specifické nároží je umožněno odlišné ztvárnění nároží (zkosení, zaoblení, ustoupení, apod.)
Stavební čáry nesmí být překročeny, maximální hloubka ustoupení od průsečíku stavebních čar je 6 m.

 aktivní partner

V místech, která jsou ve výkrese označena jako aktivní parter se požaduje umístit úroveň podlahy 1. NP v návaznosti na přilehlé uliční prostranství tak, aby bylo možné zpřístupnit tyto prostory z uličního prostranství. Aktivní parter je požadován minimálně na 30 % délky označené hrany bloku.

stromořadí / výsadbový pás

cyklistická infrastruktura
v přidruženém dopravním prostoru

místní plošné veřejné prostranství
vymezené v rámci stavebního bloku

← — ○ bezmotorové propojení bodu (místa) a strany bloku

 umístění mateřské školy
v rámci stavebního bloku

ZÁKONNÉ LIMITY V ÚZEMÍ

V kapitole jsou popsány hlavní limity, které se uplatňují v řešeném území a jeho okolí. Podrobnější informace budou popsány v publikaci Informace o území, která bude předána vybraným účastníkům soutěže spolu s výzvou k účasti v soutěži.

Všechny dále uvedené limity byly zohledněny v Regulačním výkresu, který byl projednán s relevantními orgány státní správy a odbornými organizacemi (např. NPÚ).

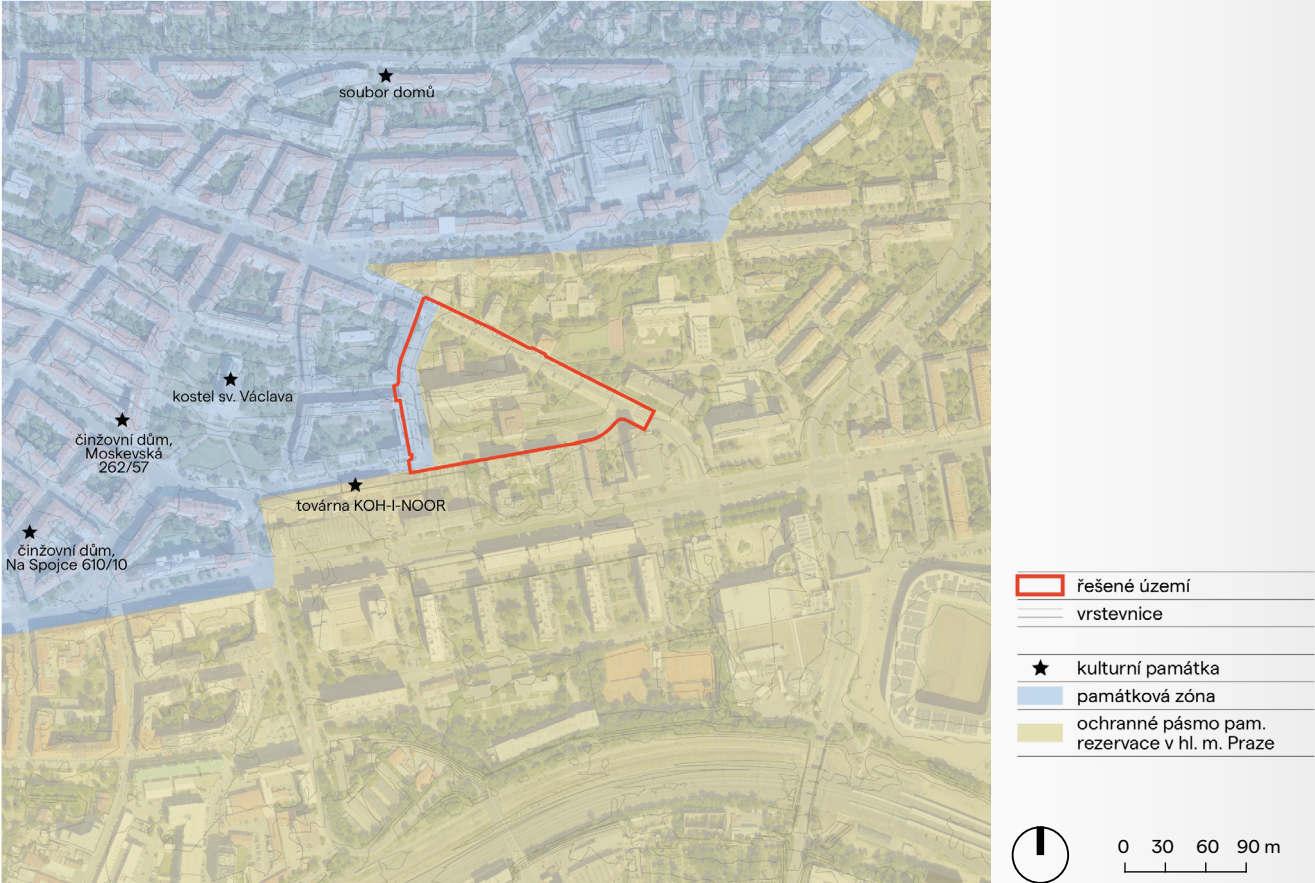
Ochrana kulturního a historického dědictví

- Řešené území je součástí ochranného pásma Památkové rezervace v hl. m. Praze.
- Ulicí Moldavskou prochází hranice Městské památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice. Řešené území není její součástí.

Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury

- Řešené území je zasaženo běžnými ochrannými pásmy technické a dopravní infrastruktury.

Schéma 6 Limity v území, autor: ONplan, 2025



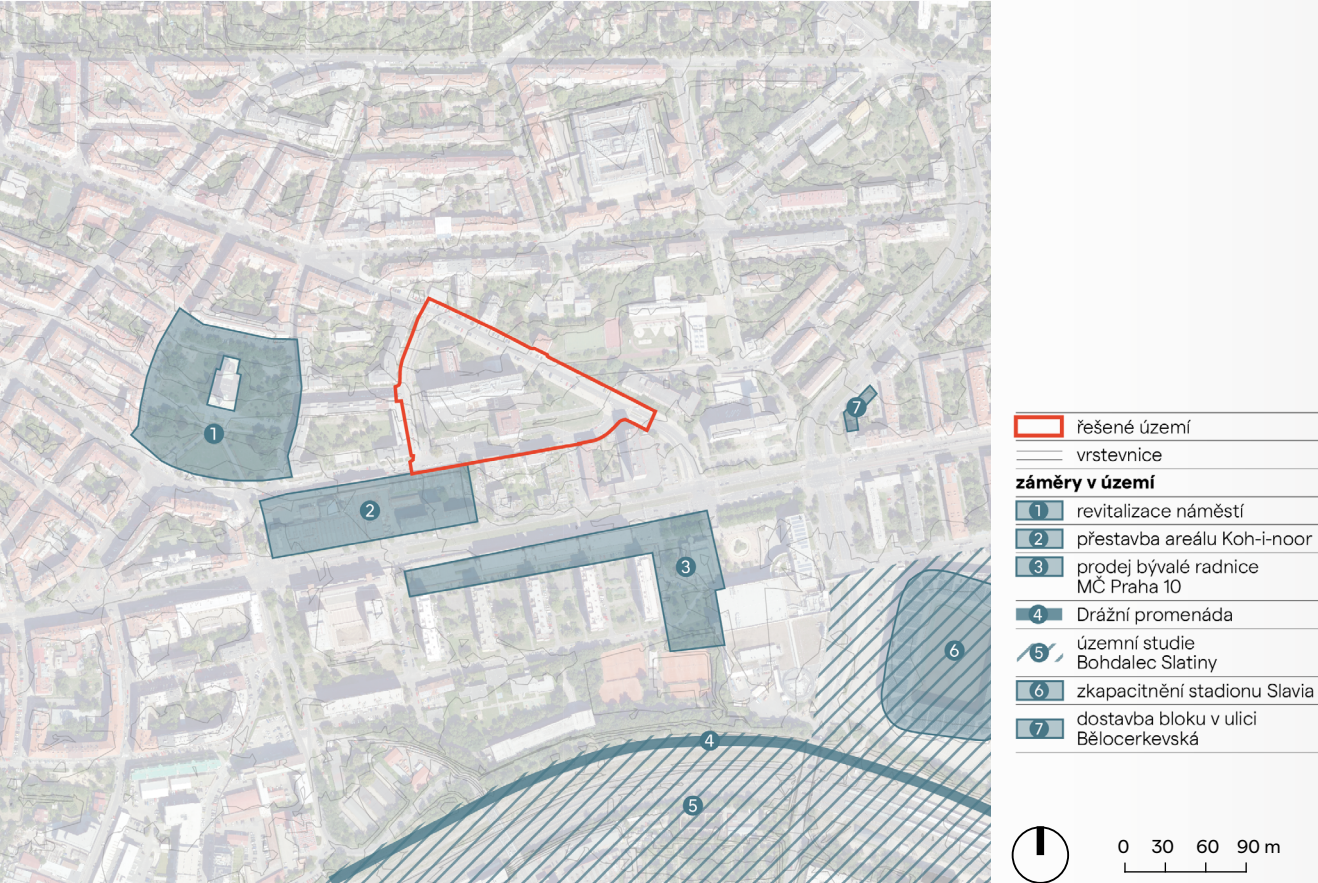
3.6 ZÁMĚRY V ÚZEMÍ

V této kapitole jsou shrnuty klíčové záměry v území, které je nutné v návrhu nového bloku Kodaňská 1441 a jeho zasazení do širšího území zohlednit. Podrobnější informace a podklady k záměrům budou předány vybraným účastníkům soutěže spolu s výzvou k účasti v soutěži.

záměr		investor	fáze přípravy	koordinace s rozvojem území
1	Revitalizace náměstí Svatopluka Čecha	MČ Praha 10	soutěž	vliv na širší vazby území
2	Přestavba areálu Kooh-i-noor	PSN s.r.o.	DSP	nutné zohlednit v návrhu pěší vazby a reagovat na rozmístění funkcí a podobu areálu
3	Radnice MČ Praha 10 a kulturní dům Eden	MČ Praha 10	prodej	vliv na širší vazby území
4	Drážní promenáda	HMP, TSK	pravomocné ÚR	vliv na širší vazby území
5	Územní studie Bohdalec Slatiny	ÚZR	soutěž na zpracovatele	vliv na širší vazby území
6	Zkapacitnění stadionu Slavia	soukromý investor	idea	vliv na širší vazby území
7	Dostavba bloku v ulici Bělocerkevská	soukromý investor	studie + povolená demolice garáží	vliv na širší vazby území



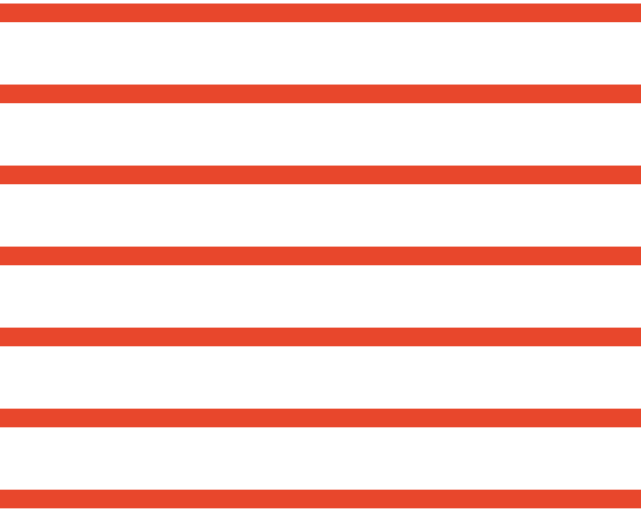
Schéma 7 Záměry v území, autor: ONplan, 2025



3.7 VÝSTUPY ZE ZAPOJENÍ VEŘEJNOSTI DO MAPOVÁNÍ ÚZEMÍ

Veřejnost byla do přípravy zadání soutěže zapojena prostřednictvím setkání nad mapou, které proběhlo 23. 10. 2025. Zúčastnilo se ho cca 25 občanů. Zároveň bylo možné v průběhu října a listopadu komentovat současný stav území, jeho hodnoty, problémy, ale i potřeby, které je možné v rámci projektu řešit, prostřednictvím online dotazníku s mapou.

Výstupy byly pečlivě vyhodnoceny a shrnuty v samostatném dokumentu Zpráva ze zapojení veřejnosti, který jako jeden z podkladů soutěže dále doplňuje toto rámcové zadání.



4

TÉMATA A ÚKOLY K ŘEŠENÍ

4.1 STRUKTURA A CHARAKTER ZÁSTAVBY

V řešeném území dnes stojí objekt Kodaňská 4D Center, známý také pod svým dřívějším názvem Chemapol-Investa. Záměrem investora je objekt odstranit a vybudovat zde nový městský blok. Umístění budov na pozemcích a jejich objemy budou navazovat na charakter okolní blokové zástavby Vršovic. V rámci stavebního bloku bude umístěna mateřská škola s uzavřenou zahradou. V zájmovém území soutěže bude prověřeno doplnění stávající urbanistické struktury a uličního profilu severní hrany ulice Kodaňská s cílem zkvalitnit a jednoznačně vymezit uliční prostranství.

Základní parametry zástavby, které jsou výsledkem dohody mezi Prahou, městskou částí Praha 10 a společností Daramis, jsou definovány v Plánovací smlouvě s hlavním městem Praha a ve Smlouvě o spolupráci s městskou částí Praha 10, resp. v Regulačním výkresu, který je přílohou smluv.

Soutěžící by ve svém návrhu měli usilovat o vyvážení respektu k existující urbanistické struktuře Vršovic s ambicí vytvořit soudobou a architektonicky atraktivní zástavbu. Urbanistická kompozice návrhu by měla reflektovat a vhodně tematizovat nárožní situaci při křížení ulic Kodaňské a Kavkazské a zároveň dotvořit východní zakončení Arménské ulice s ohledem na pohledovou vazbu k věži kostela sv. Václava na Čechově náměstí.

Úkoly v řešeném území:

- Navrhnete zástavbu s maximální kapacitou hrubých podlažních ploch (HPP):
 - HPP záměru investora bude maximálně 56 531 m², včetně mateřské školy (1390 m²),
 - HPP městského provozně nezávislého objektu (dále též jen městský objekt) bude v rozsahu 6 317 m² HPP.

- V rámci stavebního bloku navrhnete mateřskou školu se čtyřmi třídami. Celková plocha pozemku mateřské školy včetně zahrady bude dohromady minimálně 1200 m².
- Na pozemku parc. č. 856/5, k. ú. Vršovice, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy, navrhnete provozně nezávislý objekt. Z důvodu zajištění vhodnějšího prostorového rozvržení budov a jejich obsluhy můžete uvažovat o umístění tohoto městského objektu i mimo pozemek parc. č. 856/5, k. ú. Vršovice, avšak ideálně v blízkosti tohoto pozemku či v návaznosti na něj a za předpokladu dodržení ekvivalentního rozsahu HPP. Touto změnou dotčené části pozemků budou následně mezi Daramis a městem směněny. Při návrhu je proto potřeba zohlednit požadavek, aby směřované plochy byly rozlohou co nejvíce vyrovnané a směna mohla být provedena bez majetkových disproportioní. Stavebně půjde o samostatné, na hranicích pozemků dilatované objekty s vlastními vstupy.
- V návrhu zástavby navažte na charakter přilehlé části Vršovic, vhodně reagujte na okolní zástavbu, významné průhledy, dominanty v území, případně záměry v navazujícím území.
- Při návrhu nové zástavby a jejího začlenění do urbanismu Vršovic vycházejte z požadavků a limitů Regulačního výkresu. Případné odchýlení se od limitů nastavených v Regulačním výkresu odůvodněte. Návrh však musí být realizovatelný i v případě, že změnu Regulačního výkresu nebude možné s hlavním městem Praha a městskou částí Praha 10 projednat.
- Navrhnete etapizaci výstavby, kde jednotlivé etapy budou o velikosti 150 až 250 bytů. Každá etapa bude tvořit samostatný funkční celek se samostatným suterénem, přípojkami apod. Městský objekt bude samostatnou etapou, včetně samostatné projektové přípravy. Etapizace by měla zohlednit i požadavek na přeložení stávající rozpínací stanice VN.
- Vstupy do obchodních prostorů a vstupních hal bytových domů navrhnete v maximální možné míře z veřejných prostranství jako součást aktivního parteru.

Úkoly v zájmovém území:

- Navrhnete možnosti doplnění severní hrany ulice Kodaňská, přičemž zohledněte stávající zástavbu.
- V rámci návrhu prověřte pěší propojení ulice Kodaňské skrz stávající areál záchranné služby do ulice 28. pluku.

4.2 FUNKČNÍ MIX

V řešeném území bude vybudována zástavba s převážně obytnou funkcí. V části parteru podél Kodaňské, případně i na jiných místech vzniknou nebytové prostory pro obchody, služby a občanskou vybavenost, které přispějí k aktivaci přilehlých veřejných prostranství. Součástí stavebního bloku bude městský objekt s bytovou funkcí a parterem, který bude využit pro veřejnou vybavenost. V rámci bloku vznikne mateřská škola.

Soutěžící by ve svých návrzích nového bloku měli zajistit efektivní stavební program s logickou kombinací obytné funkce s komerčním využitím a občanskou vybaveností a pestrým mixem aktivit na veřejných prostranstvích a ve vnitrobloku, resp. na volných plochách v rámci zástavby.

Úkoly v řešeném území:

- Ve vyšších patrech nad nebytovým parterem, v části v majetku Daramis, navrhnete prostory pro bydlení. Obytná část by měla zahrnovat moderní a komfortní bydlení vhodné pro různorodé složení obyvatel, včetně mladých profesionálů, rodin s dětmi a seniorů. V návrhu zajistíte různorodost typů bytů od kompaktních bytů po větší rodinné byty, předpokládáný flatmix je od 1+kk po 4+kk. Důraz kladte na flexibilitu návrhu, aby vyhovoval různým životním potřebám a vytvořil přívětivé a inkluzivní prostředí, které podpoří komunitní život.
- V parteru objektů, v části v majetku Daramis, na místech s předpokládanou vysokou koncentrací pohybu lidí navrhnete nebytové prostory pro obchod a služby, které budou přímo navazovat na přilehlé ulice a přispějí k jejich aktivaci. Při ulici Kodaňské by měl aktivní parter tvořit min. 30 % délky hrany fasády.

- V rámci nebytových prostorů objektů v majetku Daramis vymezte cca 450 m² HPP, které budou využity minimálně pro dvě ordinace lékařů.
- V parteru městského domu navrhnete prostory pro služby či veřejnou vybavenost s flexibilními dispozicemi, které umožní úpravy a modernizaci bez zásahů do nosných konstrukcí.
- V dalších nadzemních podlažích městského domu navrhnete městské bydlení.
- V rámci bloku navrhnete samostatně stojící objekt mateřské školy se 4 třídami a s uzavřenou zahradou.

Pozn.: Flatmix a prostorové požadavky na byty, mateřskou školu i nebytové prostory budou upřesněny vybraným týmem v rámci výzvy k účasti v soutěži.

Úkoly v zájmovém území:

- V ideovém návrhu zástavby podél severní hrany Kodaňské ulice počítejte s funkcí bydlení a aktivním parterem.

4.3 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A ZELENÁ INFRASTRUKTURA

Nová zástavba jednoznačně vymezí přilehlé ulice a aktivní parter přispěje k jejich aktivaci. Stavební blok bude průchozí a navržená veřejná prostranství v rámci stavebního bloku doplní systém veřejných prostranství Vršovíc. Jeho součástí bude uzavřená zahrada mateřské školy. Část nezastavěných prostorů v rámci stavebního bloku bude sloužit nově navržené okolní zástavbě.

Soutěžící by ve svých návrzích měli nabídnout řešení, které povede k aktivaci přilehlých ulic, především Kodaňské. V návrhu vnitrobloku, resp. veřejného prostranství v rámci stavebního bloku by soutěžící měli přijít s vizí aktivního využití s ohledem na proměňující se podmínky během kalendářního roku a specifické požadavky na denní a noční provoz.

Úkoly v řešeném území:

- Navrhnete prostupnost skrz blok s ohledem na současné, případně nově uvažované významné pěší trasy a cyklotrasy územím.
- V rámci stavebního bloku navrhnete veřejné prostranství místního významu, které bude umožňovat různorodé využití pro všechny věkové kategorie a v průběhu celého roku, které však nebude rušit obyvatele nového bloku. Vhodné umístěním pro takové prostranství může být v návaznosti na křížení Arménské a Moldavské ulice.
- Část nezastavěných prostranství v rámci stavebního bloku, která bude navazovat na obytné části domů, by měla mít primárně soukromý či polosoukromý charakter.

- S uličními profily okolních ulic pracujte tak, aby reflektovaly jejich význam:
 - Kodaňskou ulici uvažujte jako městskou třídu o šířce přibližně 26 m,
 - Moldavskou a Kavkazskou ulici uvažujte jako lokální ulici o šířce minimálně 16 m.
- Profil Kodaňské ulice navrhnete tak, aby lépe odpovídal charakteru městské třídy, tj. vykazoval vysokou obytnou kvalitu integrující stromořadí a další vegetaci a posiloval pěší a cyklistickou dopravu, a to při zachování části parkovacích stání.
- Možnost umístění stromořadí a dalších prvků modro-zelené infrastruktury prověřte i v ulicích Kavkazské a Moldavské.
- V návrhu veřejných prostranství umístěte fontánu Kamenná skladba od Karla Kronycha.
- Navrhnete komplexní systém hospodaření s dešťovou vodou, a to jak v samotných objektech, tak na přilehlých veřejných prostranstvích s důrazem na zachytávání dešťové vody v místě jejího dopadu a maximalizaci vsaku a výparu a minimalizaci povrchového odtoku. Navrhnete propojení vodohospodářských opatření a vegetačních prvků do systému zelené infrastruktury při využití synergických účinků vody a zeleně.
- V návrhu prokažte dodržení koeficientu zeleně požadovaného územním plánem.
- V rámci vegetačních střech prověřte možnosti pobytové funkce.

4.4 DOPRAVA A MOBILITA

Lokalita Vršovic je výborně propojena s centrem města a ostatními městskými částmi prostřednictvím tramvajových a autobusových linek a rovněž nedaleké vlakové zastávky.

Dopravní koncepce pro řešené území by měla zajistit efektivní návrh pěší, cyklistické a automobilové dopravy. Cílem je vytvořit prostředí, které podporuje udržitelnou mobilitu a minimalizuje zátěž veřejných prostorů individuální automobilovou dopravou.

Parkování nového bloku bude řešeno primárně v podzemních garážích. Parkování na povrchu by mělo být navrženo především jako krátkodobé pro potřeby návštěvníků občanské vybavenosti, obchodů a služeb nové zástavby. Cílem je, aby parkovací kapacity zbytečně vizuálně nezátěžovaly cenná veřejná prostranství.

Úkoly v řešeném území:

- Navrhněte ucelenou koncepci pěší a cyklistické dopravy, která zohlední hlavní směry v území.
- Při zohlednění pěších tras mezi důležitými zdroji a cíli pohybu v širším okolí navrhněte prostupnost bloku pro pěší a cyklistickou dopravu. Zohledněte zejména:
 - propojení z Kodaňské ulice směrem k Arménské ulici (respektive směrem k náměstí Svatopluka Čecha),
 - propojení k Altajské ulici, respektive k Vršovické ulici,
 - případné nové napojení směrem k Novorossijské ulici a k ulici 28. pluku.
- Dopravní obsluhu nového bloku, řešte tak, aby nezatížila hlavní veřejná prostranství a pěší provoz. Využijte topografii území.

- Parkování pro rezidenty řešte primárně v podzemních garážích. Počet parkovacích míst odvoďte z požadavků na výstavbu v hl. m. Praze (PSP), přičemž reflektujte program a mix funkcí navrhované zástavby.
- Na povrchu uvažujte především s krátkodobými parkovacími stáními především pro uživatele obchodů, služeb, občanské vybavenosti v nové zástavbě.
- Do profilu Kodaňské ulice integrujte prvek kontinuálního cyklo-opatření, který bude součástí hlavní cyklotrasy vycházející ze Systému celoměstských cyklotras hlavního města Prahy. Cyklotrasa bude stavebně oddělena od automobilové dopravy.
- Dle navrženého funkčního využití budov navrhněte i adekvátní příjezd a parkování jízdních kol. Navrhněte dostatečnou cyklistickou infrastrukturu, pro potřeby obyvatel nové zástavby a uživatelů občanské vybavenosti. Dlouhodobé parkování pro kola by mělo být bezpečné, kryté a snadno přístupné, zatímco krátkodobé parkování by mělo být strategicky rozmístěno v blízkosti klíčových bodů, jako jsou vstupy do obytných budov, budov veřejné vybavenosti a maloobchodních prostorů.
- V návrhu veřejných prostranství zohledněte požadavky na bezbariérovost, a to i s ohledem na topografii místa.

Úkoly v zájmovém území:

- Koncepce pěších vazeb by měla vzít v úvahu případné napojení směrem k Novorossijské ulici a k ulici 28. pluku.

4.5 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A ENERGETICKÁ KONCEPCE BUDOV

Řešené území je součástí stabilizovaného území s dostatečně kapacitním vedením jednotlivých sítí technické infrastruktury.

Technická infrastruktura a energetická koncepce navrhované zástavby by měly klást důraz na udržitelnost, efektivitu a minimální dopad na životní prostředí. Účastníci soutěže by měli předložit inovativní řešení, která integrují pokročilé technologie do návrhu budov a celého území, přičemž zohlední dlouhodobou provozní udržitelnost spolu s ekonomickými a environmentálními aspekty.

Úkoly v řešeném území:

- Navrhněte napojení na stávající technickou infrastrukturu a potřebná technická zařízení tak, aby harmonicky zapadala do zástavby a zároveň umožňovala snadný přístup pro údržbu. Návrh by měl zajistit plynulé propojení se stávajícími městskými sítěmi a zároveň umožnit budoucí rozšíření nebo modernizaci infrastruktury.
- Předložte návrh integrovaného systému řízení energie, který zahrnuje systémy vytápění, ventilace a distribuce energie. Tato koncepce by měla být technicky realizovatelná a ekonomicky udržitelná jak z hlediska výstavby, tak z hlediska dlouhodobého provozu.
- Zvažte využití obnovitelných zdrojů energie, jako jsou solární panely nebo tepelná čerpadla, a prozkoumejte možnosti využití odpadního tepla a inteligentních systémů řízení spotřeby energie.
- V návrhu řešte přeložení stávající rozpínací stanice VN.

Urbanisticko-architektonická soutěž
Kodaňská 1441, Praha –Česká republika
Rámcové zadání

© ONplan lab, s.r.o., 2025
Editorky: Karolína Koupalová, Gabriela Šimůnková
Grafická úprava: Ondřej Zámeš
Jazyková redaktorka: Nataša Macháčová

vydání 12/2025