



**PRAHA 6 - OSA ČERVENÝ VRCH**  
**Urbanistické regulativy a zásady**  
podklad pro jednání o zadání územní studie úprav území

Objednatel:  
Městská část Praha 6  
Odbor územního rozvoje

Zpracovatel:  
Jan Mužík – Ing. architekt  
prosinec 2020

## **Praha 6 – Osa Červený vrch**

Urbanistické regulativy a zásady - podklad pro zpracování zadání studie úprav území

### **Objednatel:**

Městská část Praha 6  
Úřad městské části  
Vedoucí Odboru územního rozvoje Ing. Jana Jelínková  
Čs. Armády 601/23, Praha 6, 160 52  
Datum: 24.9.2020

### **Zpracovatel:**

Jan Mužík – ing. architekt  
Doc. ing. arch. Jan Mužík, CSc.  
Na Kocínce 2139/5, Praha 6, 160 00  
Datum: XII/2020

## **Praha 6 – Osa Červený vrch**

Urbanistická analýza území a urbanistické zásady - podklad pro jednání o zadání územní studie

Koncept – prosinec 2020

### **Podklady:**

Výsledky participace obyvatel na zadání ÚS, únor 2018,  
Osa Červený vrch - Problémová mapa, Ing. arch. Martin Polách, 19.4.2018,  
Osa Červený vrch - představení záměru a Zadání celkové rekonstrukce centra sídliště Červený vrch, Ing. arch. Martin Polách, 28.8.2018,  
Centrum Červený vrch - Požadavky a doporučení Prahy 6, Ing. arch. Martin Polách, 28.8.2018,  
Centrum Červený vrch - požadavky CPI, základní parametry funkčností projektu,  
Mapy dostupné na: [www.geoportalaPraha.cz](http://www.geoportalaPraha.cz),  
Vlastní urbanistický a architektonický průzkum současného stavu řešeného území, včetně fotodokumentace.

### **Obsah:**

Úvod a širší vztahy Osy Červený vrch  
Současný stav řešeného území  
Návrh urbanistických zásad a pravidel pro postupnou regeneraci území  
Osa Červený vrch - vize budoucího uspořádání

## Úvod a širší vztahy – obytný soubor Červený vrch

Obytný soubor Červený vrch lze vymezit na severní straně terénním hřebenem, který je součástí Přírodního parku Šárka – Lysolaje. Nejvyšší bod této části hřebene je samotný Červený vrch (327 m <sup>n</sup>/m). Mimo to, že po něm byl celý soubor pojmenován, hraje stále významnou roli v jeho urbanistické kompozici.

Na východní straně tvoří hranici souboru ulice Horoměřická a dokončovaný komplex budov Bořislavka. Za jižní hranicí lze považovat patu severního svahu Střešovic. Na straně západní pak tvoří hranici okraje zástavby Veleslavína a Vokovic.

V takto vymezeném obytném souboru žije odhadem cca 12 tisíc obyvatel ve čtyřech charakterově samostatnějších celcích.

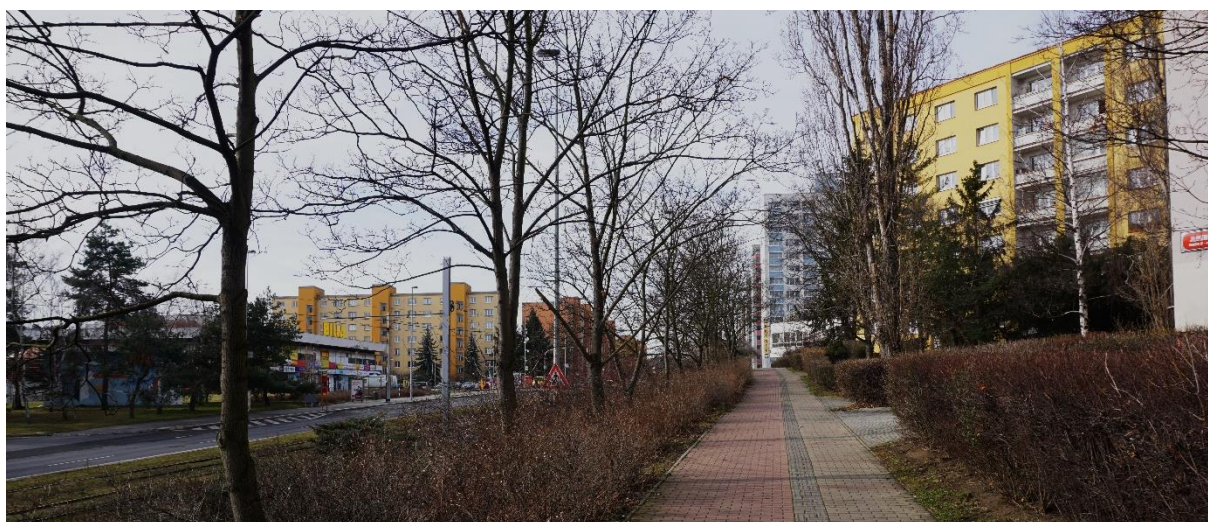
První z nich tvoří jednoduchá pravidelná řádková čistě obytná (panelová) zástavba na jihovýchodním svahu, situovaná po obou stranách Evropské ulice. Druhým celkem je starší kompaktní zástavba na jižní straně souboru přiléhající k ulicím Kladenská a Na Dlouhém lánu. Třetím celkem je kombinovaná pravidelná, čistě bytová (panelová) zástavba na jihozápadní straně souboru, která formuje jižní stranu Evropské ulice. Čtvrtý celek tvoří převážně bodová a hlavně také výšková zástavba (14 NP) severně od Evropské ulice.

Odlišnosti těchto částí jsou dány nejen jejich realizací v různých časových obdobích, ale také morfologií terénu, polohou v souboru a jeho celkovou kompozicí.

Základem urbanistické kompozice souboru Červený vrch jsou dvě výrazné, na sebe kolmé osy, které se kříží v těžišti celého souboru a současně v místě terénního zlomu osy východ – západ, dopravně celoměstsky významné Evropské ulice.

Druhou osou ve směru sever – jih, je „**Osa Červený vrch**“. Tuto osu tvoří více veřejných prostranství různé velikosti i kvality. Tato prostranství jsou členěna nejen výraznou Evropskou ulicí, ale také svažitém terénem. Propojena jsou pak převážně pěšími cestami. Rozhodně tato prostranství nevytvářejí komponovanou soustavu. Zatím co na jižní straně osu kompozičně uzavírá objekt základní školy Praha 6 – Na Dlouhém lánu se vstupem v úrovni 286 m <sup>n</sup>/m, na severní straně osa odpovídající cíl zatím nemá. Jsou zde ale zatím neupravené pěší cesty, které vedou k vrcholu kopce Červený vrch (327 m <sup>n</sup>/m), také dále do údolí Šáreckého potoka (225 m <sup>n</sup>/m), nebo opačným směrem k souboru staveb v Tobrucké ulici.

Uprostřed této osy je její přirozené a dnes především provozní **centrum**. Jeho součástí jsou prostranství v okolí objektu OD Šárka, včetně ploch a prostorů mezi ulicemi Evropská, Nigerijská a Africká, okolí objektu Drancy a navazující prostranství před gymnáziem Arabská. Toto velmi cenné území - Osa Červený vrch, má potenciál nejen propojit všechna uvedená veřejná prostranství, ale i ta bezprostředně navazující a vytvořit tak komponovaný harmonický urbanistický celek, který se může stát přitažlivým společenským, kulturním, vzdělávacím a obchodním centrem souboru Červený vrch a zvýšit tak jeho celkovou urbanistickou i architektonickou hodnotu obytného prostředí.



obr. č. 1 Prostor Evropské ulice a jižní části centra souboru z východní strany



obr. č. 2 Řešené území a jeho širší souvislosti, řešené území je zvýrazněno šrafováním

## Osa Červený vrch - současný stav řešeného území

Řešené území lze členit na tři prostorově a charakterově samostatnější části.

**Severní část**, kterou tvoří zatím nevyužívané a velmi zanedbané území ohraničené na východní straně severozápadním okrajem areálu gymnázia, na jižní straně novějším bytovým domem při ulici Tibetská a na severní straně hranicí zahrádkářské kolonie.

**Střední část** je vlastně centrem celého obytného souboru. Osa Červený vrch se zde protíná s druhou, provozně i hmotově výraznou osou - Evropskou ulicí. Součástí je plocha před gymnáziem, okolí objektu Drancy a okolí obchodního domu Šárka až k ulici Africká.

**Jižní část** charakterizuje starší, pravidelná a kompaktnější zástavba, která společně s terénem vytváří soustavu veřejných prostranství s různorodou, převážně parkovou úpravou, mezi ulicemi Africká a Na Dlouhém lánu.

**V hodnocení současného stavu těchto částí byla sledována hlediska prostorové struktury a kompozice, funkční skladby, dopravní infrastruktury a provozních vztahů.**

### Severní část

**A - nezastavěná plocha** ve velmi zanedbaném a neudržovaném stavu ohraničená kvalitní zahrádkářskou kolonií, areálem gymnázia a stávající obytnou zástavbou přiléhající k ulici Tibetské.



obr. č. 3 Severní okraj – Osa Červený vrch

**Střední část** lze členit na tři samostatnější plochy:

**B - areál Policie ČR** se dvěma třípodlažními objekty, které z hledisek urbanistického i architektonického neodpovídají významu lokality, jsou v sousedství MŠ a podílejí se na utváření významného veřejného prostranství, které má potenciál státi se centrálním parkem.



obr. č. 4 Prostranství před gymnáziem severně od ulice Arabská

**C - Arabská – Evropská.** Zde je vážným problémem dvoupodlažní objekt „Drancy“ a jeho okolí. Začlenění dvoupodlažního objektu do svažitého terénu není zdařilé, jeho hmota navíc nenavazuje na okolní zástavbu a ani z jedné strany nevytváří přitažlivé prostranství. Naopak generuje nebezpečná místa. Úzký průchod mezi východním rohem objektu a sousedním bytovým domem, kudy chodí také studenti gymnázia Arabská, ústí na asfaltovou plochu, na které parkují motorová vozidla. Tvar této plochy není pro parkování zcela vhodný. Pro zajištění pěší cesty k hlavnímu vstupu do gymnázia zde musela být její trasa dodatečně vyhrazena betonovými city-bloky.

Samotný dvoupodlažní objekt s plochou střechou sloužil původně kulturnímu vyžití obyvatel. V současnosti jsou zde prostory restaurace, obchodu a fitness. Objekt není v dobrém stavebnětechnickém stavu. Jeho majitel s ním zatím nemá žádné plány. Ve vlastnictví tohoto majitele jsou také dvě trojúhelníkové plochy mezi objektem a Evropskou ulicí.

Komunikace **Arabská** zde není součástí uličního prostranství. Na své jižní straně dokonce nemá ani chodník. Na jejím kolmém křížení s komunikacemi sever – jih se nachází nevzhledná betonová šachta, která vystupuje nad úroveň okolí. Obslužná komunikace vedoucí od Arabské směrem na sever zaniká na hranici neudržovaných pozemků (A). Pouze jako účelová a pěší cesta pokračuje ke vstupu do zahrádkářské kolonie a dále pak k Červenému vrchu, Třešňovce, do Šareckého údolí a k zástavbě při ulici Tobrucká.



obr. č. 5 Střední část Osy Červený vrch – Drancy a plocha před obchodním domem Šárka

**D - Evropská – Africká.** Hlavním problémem je zde poloha obchodního domu **Šárka**. Jeho umístění na hlavní ose sever – jih je sice částečně dominantní, ale současně v jeho okolí tím vzniklo více drobných, nesourodých a nevyužitelných prostorů a ploch. To také brání vytvoření chybějícího hlavního veřejného prostranství – náměstí. Část plochy mezi Evropskou a obchodním domem zabírá neuspořádané parkoviště osobních automobilů s problematickým vjezdem a výjezdem. Kolem objektu pak jsou další drobnější, zbytkové plochy, které jsou nevyužitelné, neupravené a dnes také neudržované malé plochy.

Problémem je také přechod přes Evropskou ulici. Vzhledem k intenzitě provozu motorových vozidel a jeho poloze v místě terénního zlomu, je vnímán občany jako nepříjemný a nebezpečný. Úvahy o mimoúrovňovém křížení, konkrétně přemostění Evropské lávkou, neřeší přímý přístup k velmi frekventovaným tramvajovým zastávkám.

Součástí okolí OD Šárka je také ulice (spíše pouze komunikace) Nigerijská, která slouží především pro zásobování OD. Je zde také nevhodně umístěná trafostanice a nevzhledný větrací objekt metra. Na tuto komunikaci také navazuje svažitý pás zeleně, kde jsou patrně již nefunkční dětská hřiště.

Samotný objekt obchodního domu Šárka má v pohledu od Evropské dvě plnohodnotná nadzemní podlaží a od Africké pak čtyři NP. Z dnešního pohledu nevyhovuje jeho vnitřní

dispozice soudobým požadavkům a potřebám. Provoz je bariérový a v současné době je objekt v nevyhovujícím stavebně technickém i architektonickém stavu.

Velmi problematický je prostor mezi Africkou ulicí, jižní stranou (4 NP) obchodního domu a štítem sousedního bytového domu (7 NP). Úpravy terénu vyvolané především potřebou dopravní obsluhy OD znesnadňují pěší přístup ke vstupům do OD, působí nepřírozně, náhodně a ve výsledku velmi nevzhledně.

Nedostatkem celé střední části je také její náhodný vztah ke stanici metra. K nejbližšímu vstupu do metra – k výtahu na Evropské ulici, který zpřístupňuje stanici Bořislavka, je to cca 230 m. Je proto žádoucí zlepšit pěší spojení centra Osy Červený vrch se stanicí metra i terminálem MHD na Bořislavce, hlavně na jižní straně Evropské.



obr. č. 6 Střední část Osy Červený vrch – obchodní dům Šárka a jeho okolí

### Jižní část

Do jižní části Osy Červený vrch lze zahrnout soustavu veřejných prostranství mezi ulicemi Africká a Na Dlouhém lánu. Výškový rozdíl mezi těmito ulicemi je cca 14 m. Nejvýraznější (cca 10 m) je pak mezi Kladenskou a Africkou ulicí. Jednotlivá prostranství nejsou pro pěší bezbariérově propojena.

**E - Africká – Kladenská.** Na jižní okraj Africké ulice přímo navazuje poměrně prudký jižní svah se sítí bariérových cest a schodišť a nově vysázenými stromy. Cesty se sbíhají do jednoho místa a pouze prudkým schodištěm ústí přímo na chodník v Africké. Frekventovaný přechod přes vozovku v Africké ulici pak nenavazuje na dostatečně široké chodníky v okolí OD Šárka. Ke stanici metra Bořislavka vedou pouze vyšlapané cesty.

Veřejné prostranství mezi patou svahu a Kladenskou ulicí, které vymezuje stabilizovaná tří až čtyř podlažní bytová zástavba s nebytovými prostory v přízemí, bylo nedávno upravené, ale pouze částečně. Nově vysázená zeleň působí náhodně. Chybí zde místa přitažlivá pro setkávání obyvatel a posezení. Po dokončení stavby metra (byl zde přístup do tunelu), nebylo toto prostranství uvedeno do původního stavu ani vhodně koncepčně upraveno. Místem prochází parovod, jehož instalační šachty vystupují nevhodně nad úroveň povrchů.

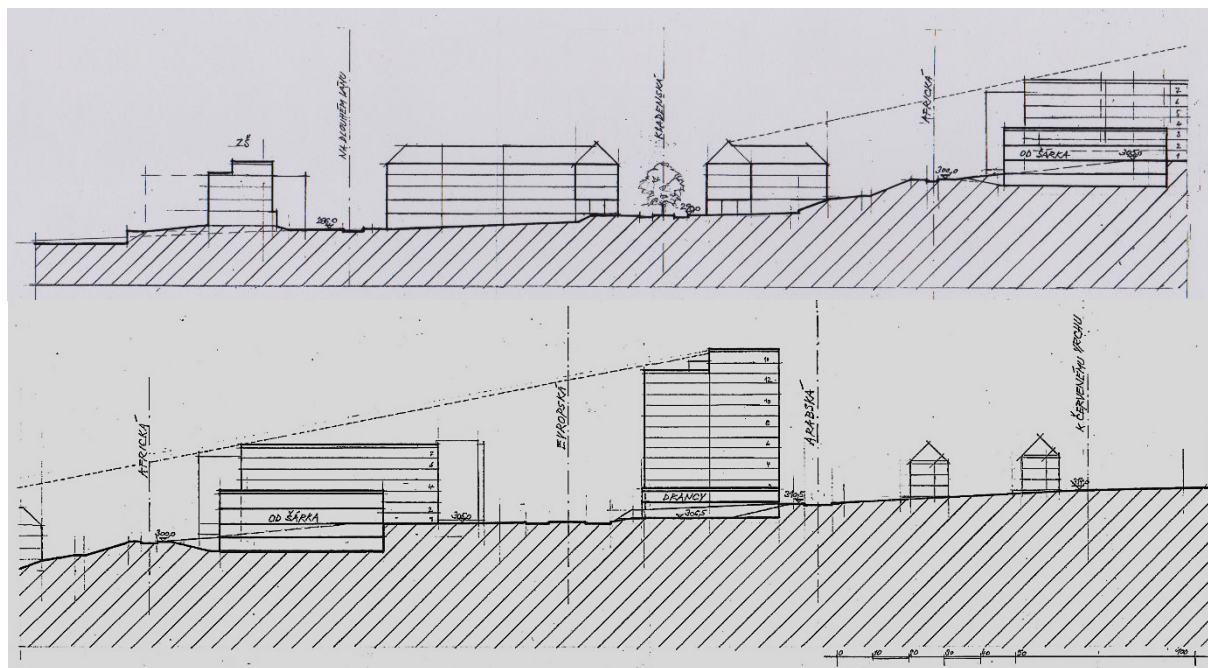
Prostranství Kladenské ulice, jehož středem dříve jezdily tramvaje, je dnes spíše klidnou lokální ulicí se středovými ostrůvky zeleně a parkovacími místy. Špatný stav povrchů a potřeba řešení parkování vedly Prahu 6 k pořízení studie celkové rekonstrukce ulice. Ta již byla předána TSK.

## F - Kladenská - Na Dlouhém lánu

Jedná se o hmotově stabilizované veřejné prostranství, jehož dílčím nedostatkem je stávající, druhově nesourodá a nekomponovaná vzrostlá zeleň. Také pěší cesty vyžadují úpravu tras a povrchů, zejména vzhledem k hlavnímu vstupu do základní školy Na Dlouhém lánu. Většina ploch tohoto prostranství je ale v soukromém vlastnictví. Magistrát hl. m. Prahy se snaží tyto plochy získat. Plocha (shromažďovací a rozptylová) před vstupem do ZŠ Na Dlouhém lánu, navazující části této ulice a propojení této plochy s parkově upravenými plochami jak severně, tak jižně od ZŠ, vyžadují koncepční uspořádání, regeneraci a modernizaci.



obr. č. 7 Jižní část Osy Červený vrch – prostranství mezi ulicemi Africká a Na Dlouhém lánu



obr. 8 řezy vedené v ose území s pohledem západním směrem (jižní a severní část)





Obr. č. 9 Problémové lokality – severní část A, střední část B, C, D, jižní část E, F

## Osa Červený vrch Návrh urbanistických zásad

podklad pro jednání o zadání studie regenerace území

**Cílem návrhu** je zvýšit kvalitu urbanistické struktury centra obytného souboru Červený vrch a hlavně jeho severojižní kompoziční osy. Návrh bude respektovat stávající urbanistické i architektonické hodnoty řešeného území a zaujme soudobým urbanistickým konceptem, reakcí na zásady obsažené v zadání a také architektonickým výrazem, celkovou kulturní a estetickou úrovní všech částí Osa Červený vrch. Návrh bude vycházet z pravidel obsažených v doposud platném územním plánu, z majetkoprávních vztahů, efektivity provozu a zásad urbanistické ekonomie.

Severojižní osa souboru procházející celým vymezeným územím musí spojovat všechna veřejná prostranství v území.

Veřejná prostranství tak budou tvořit komponovanou, pestrou a harmonickou strukturu, která bude přitažlivá nejen pro obyvatele souboru Červený vrch, ale i pro jeho návštěvníky. Tuto jejich roli budou podporovat přirozené terénní úpravy, kvalitní a pestré vybavení parteru mobiliářem, uměleckými díly, vodními prvky a zelení.

**K dosažení výše uvedených cílů bude třeba přijmout a dlouhodobě respektovat níže uvedené zásady:**

#### **Severní část**

**A - nezastavěná plocha** ohraničená zahrádkářskou kolonií, areálem gymnázia a stávající obytnou zástavbou přiléhající k ulici Tibetská je vhodná pro dostavbu, která zprostředkuje citlivé propojení stávající zástavby a přilehlé hodnotné krajiny. Území je vhodné pro lokalizaci veřejné vybavenosti, která nevyžaduje častou dopravní obsluhu (zdravotnictví, sociální služby, školství). Nová zástavba by také měla naznačit spíše symbolické ukončení Osy, ale také její pokračování, hlavně severozápadním směrem k vrcholu Červeného vrchu a lesoparku v jeho okolí. Tato pěší trasa (alej) dále propojí Osu Červený vrch s lokalitou Jenerálka a následně s Šáreckým údolím.

#### **Střední část**

**B – prostranství před gymnáziem** je třeba krajinářsky dokomponovat do podoby centrálního parku, který nabídne několik samostatnějších prostorů. Jedním z nich bude vyhlídkové místo na jeho severním okraji vybavené altánem či pergolou.

Dva stávající třípodlažní objekty na západní straně parku bude žádoucí v budoucnu nahradit novými objekty, nejlépe veřejné vybavenosti, které budou hmotově reagovat jak na výškové bodové bytové domy, tak na areál sousední MŠ a zřetelněji vymezí západní stranu parku. S ohledem na potřeby zlepšení prostředí podél Arabské ulice a vzhledem ke konfiguraci terénu, se zde nabízí příležitost umístění podzemních garáží.

**C – okolí stávajícího objektu Drancy.** Potřebná proměna této části je patrně nejobtížnější úlohou řešení celé Osy Červený vrch. Nalezení její budoucí podoby a formulování potřebných zásad, které povedou postupně k odstraňování urbanistických i architektonických problémů a nedostatků a následně vyústí v celkové zkvalitnění obrazu této části, vyžaduje více komplexně připravených a promyšlených variant. Ukazuje se, že k odstranění nesourodosti zástavby může vést nejen navýšení počtu nadzemních podlaží samotného objektu Drancy, ale také komplexnější řešení, ke kterému může přispět změna trasy ulice Arabská. Mimo jasnější vymezení veřejných prostranství přináší toto řešení možnost potřebné diferenciaci prostorů a také výstavby podzemních garáží (parkoviště), a to nejen pro nové objekty. Tato změna trasy může vést také k odstranění dalších problémových míst souvisejících s příčným profilem a parterem této ulice.

#### **D - Evropská – Africká**

Stávající budova OD Šárka ovládá svou polohou celou jižní část centra. Je proto třeba zvážit nahrazení tohoto objektu novou výstavbou, která by plochu více uvolnila ve prospěch hlavního veřejného prostranství – náměstí. Prostranství se stromy, mobiliářem a vodním prvkem, které se také stane místem setkávání a umožní konání nejrůznějších akcí (farmářské a vánoční trhy apod.). Náměstí, které obyvatelům i návštěvníkům navíc nabídne poutavé průhledy Osou Červený vrch. Stávající parkoviště s problematickým vjezdem a výjezdem na Evropskou ulici bude nahrazeno v podzemí. Vzhledem ke svažitosti terénu jsou zde reálné tři podlaží s vjezdem a výjezdem z Africké ulice.

Pro zvýšení bezpečnosti pěších při přecházení vozovek v Evropské ulici se nabízí možnost oddálení semaforů od pěších přechodů. Návrh na mimoúrovňové řešení - přemostění lávkou, nemá oporu ve zdroji pěší dopravy, kterým je jednoznačně tramvaj.

Stávající komunikace pro zásobování v Nigerijské ulici zde bude ponechána. Prověřena bude potřeba a vhodnost umístění parkovacích stání v jejím okolí. Dále bude prověřena možnost přesunutí objektu stávající trafostanice, případně jejího začlenění do nové zástavby.

Prostranství mezi Nigerijskou a bytovým domem je nezbytné nově upravit, včetně nových cest, zeleně a herních prvků.

Hmota nového objektu může vytvářet dominantu centra Červený vrch, která bude reagovat na měřítko městské třídy – ulice Evropská, ale také na pohledy z jižní strany od Kladenské ulice. Architektonické řešení nového objektu by mělo vycházet z jeho role v centru a současně zohlednit klimatické poměry, například využitím zelených střech, nebo hospodařením s teplem či dešťovou vodou. Ukazuje se, že objektem by mohla procházet obchodní pasáž propojující vstupy, zejména z úrovně náměstí a z úrovně ulice Africká.

Jižní svah nad Africkou ulicí má potenciál pro umístění terasovitě uspořádané stavby a tím i veřejných prostranství. To by také umožnilo bezbariérovou pěší prostupnost Osou a návaznost na pěší trasy jižně pod Africkou.

Mimo vstupu do obchodní pasáže je zde třeba počítat s vjezdy a výjezdy z podzemních parkingů a garáží.

Na východní straně jižního svahu nad Africkou, před štítem bytového domu, se nabízí možnost výstavby nového polyfunkčního objektu, který by měl svou hmotou pomoci sjednotit roztržitost stávající struktury.

Samotná Africká ulice by měla být upravena s ohledem na pěší trasy a také přechody přes vozovku. V jejím příčném profilu je možné počítat s možností krátkodobého zastavení. Nabízí se možnost zvýšení přechodů či předláždění povrchu pro zklidnění a sjednocení s okolím.

Osa Červený vrch mění v tomto místě svůj přímý směr k východu.

Nové objekty by svou náplní měly garantovat, že zde vznikne přitažlivé společenské, kulturní, vzdělávací, volnočasové a obchodní centrum souboru Červený vrch. Je zde třeba počítat také s umístěním požadovaného Společenského sálu.

## **Jižní část**

### **E - Africká – Kladenská**

Tuto část Osy Červený vrch lze členit na dvě charakterově samostatnější části. Ta strmější, přiléhající k Africké ulici, vyžaduje spíše parkovou úpravu. Síť pěších cest a nezbytných schodišť musí umožňovat bezbariérový provoz, musí propojovat vstupy do okolních objektů, navazovat na cesty v bezprostředním okolí, zejména pak ty, které vedou ke vstupům do stanice metra. Z těchto cest se také nabízí řada vyhlídkových míst, v různých výškových úrovních. Na to musí reagovat řada drobnějších prostorů pro klidové posezení. Je zde také možné uvažovat o vodním prvku, který pro svou jedinečnost využije svažité terén.

Druhá, spíše rovinatá část přiléhající ke Kladenské, by měla být spíše místem pro setkávání obyvatel. Zpevněná plocha by zde měla umožňovat konání malých lokálních akcí (např. trhů). Vhodné by bylo umístit sem vodní prvek. Může zde být umístěno i sezení u přilehlé kavárny. Ulice Kladenská by měla být v místě křížení s Osou dopravně zklidněná, nejlépe zvýšením vozovky do úrovně chodníků. Opticky by se měly obě strany ulice Kladenská spíše propojit a tak podpořit sníženou rychlost provozu motorových vozidel. Parkování v tomto úseku je nezbytné vyloučit.

### **F - Kladenská – Na Dlouhém lánu**

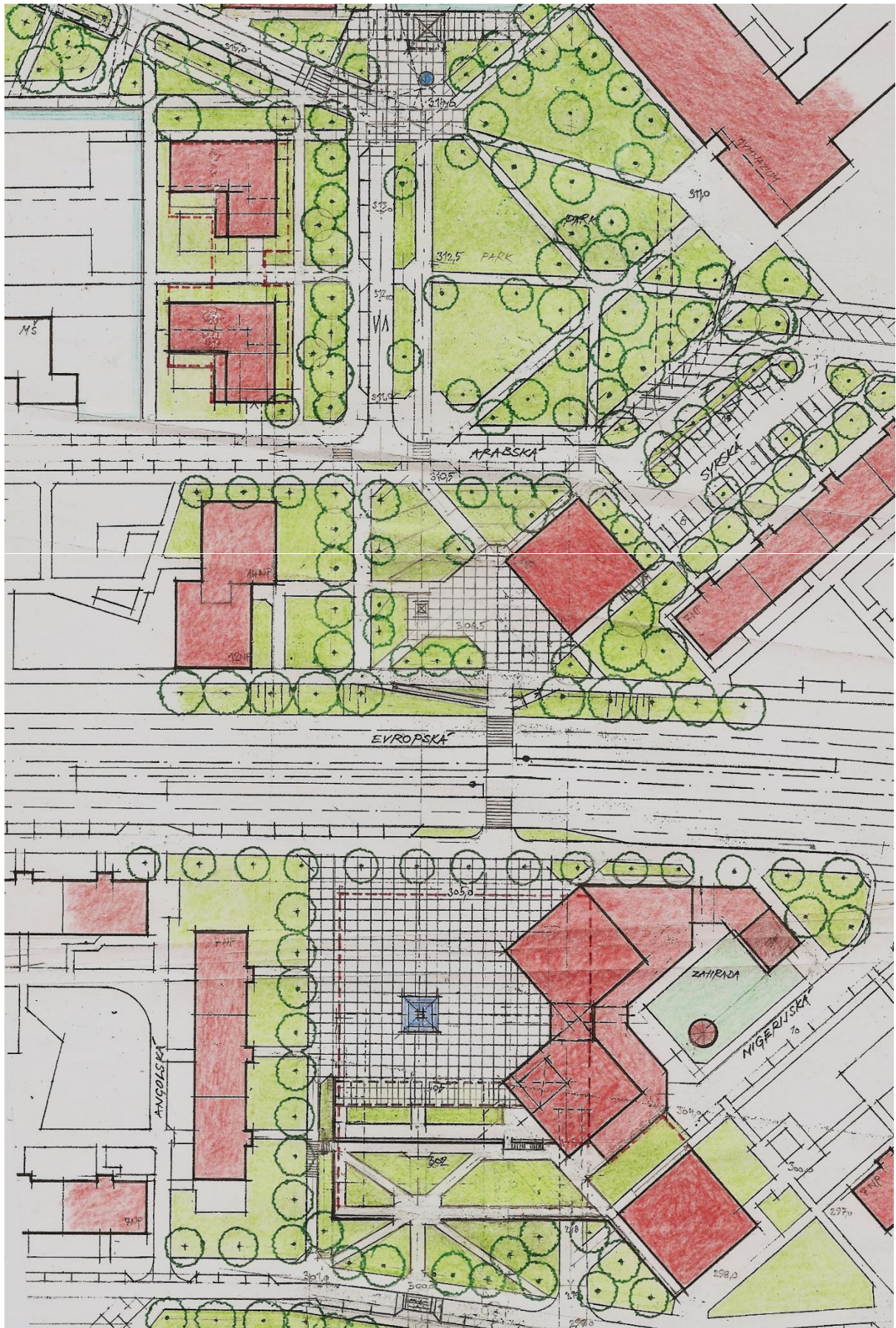
Toto prostranství je především s ohledem na kompozici Osy Červený vrch i vzhledem k jeho současnému stavu, vhodné pro klasickou parkovou úpravu. Podrobný dendrologický průzkum by zde měl stanovit koncepci postupných úprav, které v budoucnu vyústí v hodnotnější strukturu prostorů, v jednodušší druhovou skladbu vzrostlé zeleně a tomu odpovídající síť pěších cest. Vzhledem k sousedství základní školy se zde nabízí umístění vhodných herních prvků (šachy), různorodých míst pro posezení, velikostně přiměřená zpevněná plocha s výtvarnými prvky (pítka, plastika).

Prostor před vstupem do ZŠ by měl být co nejbezpečněji propojený s parkem. Také zde bude vhodné dopravní zklidnění místní komunikace v ulici Na Dlouhém lánu. Nejlépe opět v celé šířce Osy Červený vrch. Úpravami parteru této jižní části Osy bude třeba podpořit její možné propojení s územím jižně od areálu ZŠ a MŠ a to až k předpokládané promenádě v trase stávající Buštěhradské trati.

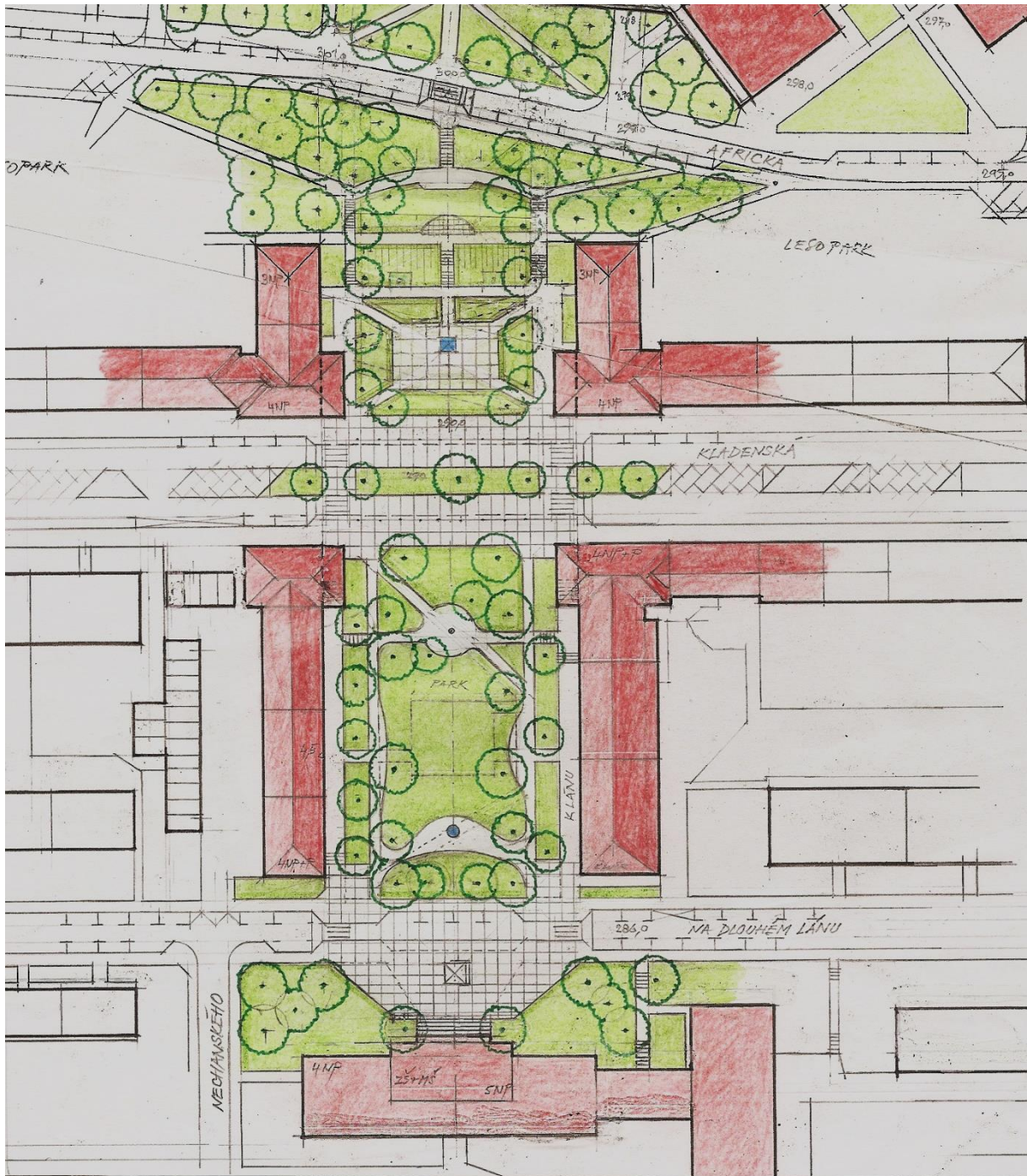
## Osa Červený vrch - vize budoucího uspořádání



Obr. č. 10



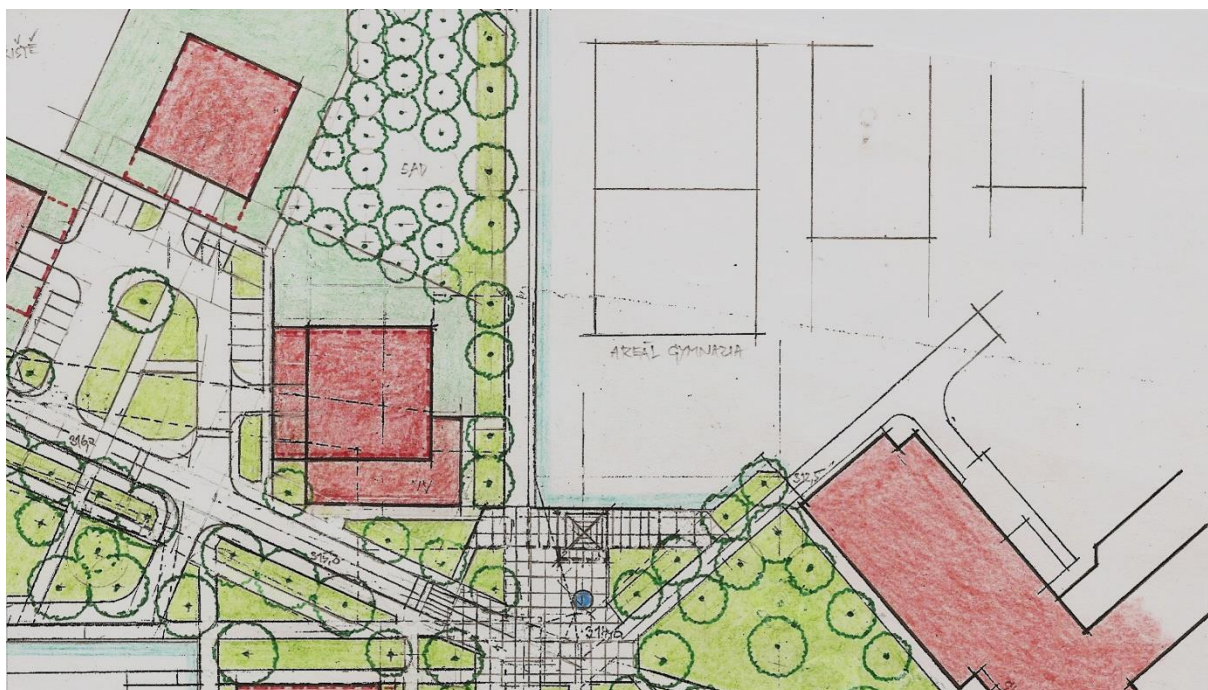
Obr. č. 11 Střední část Osy Červený vrch



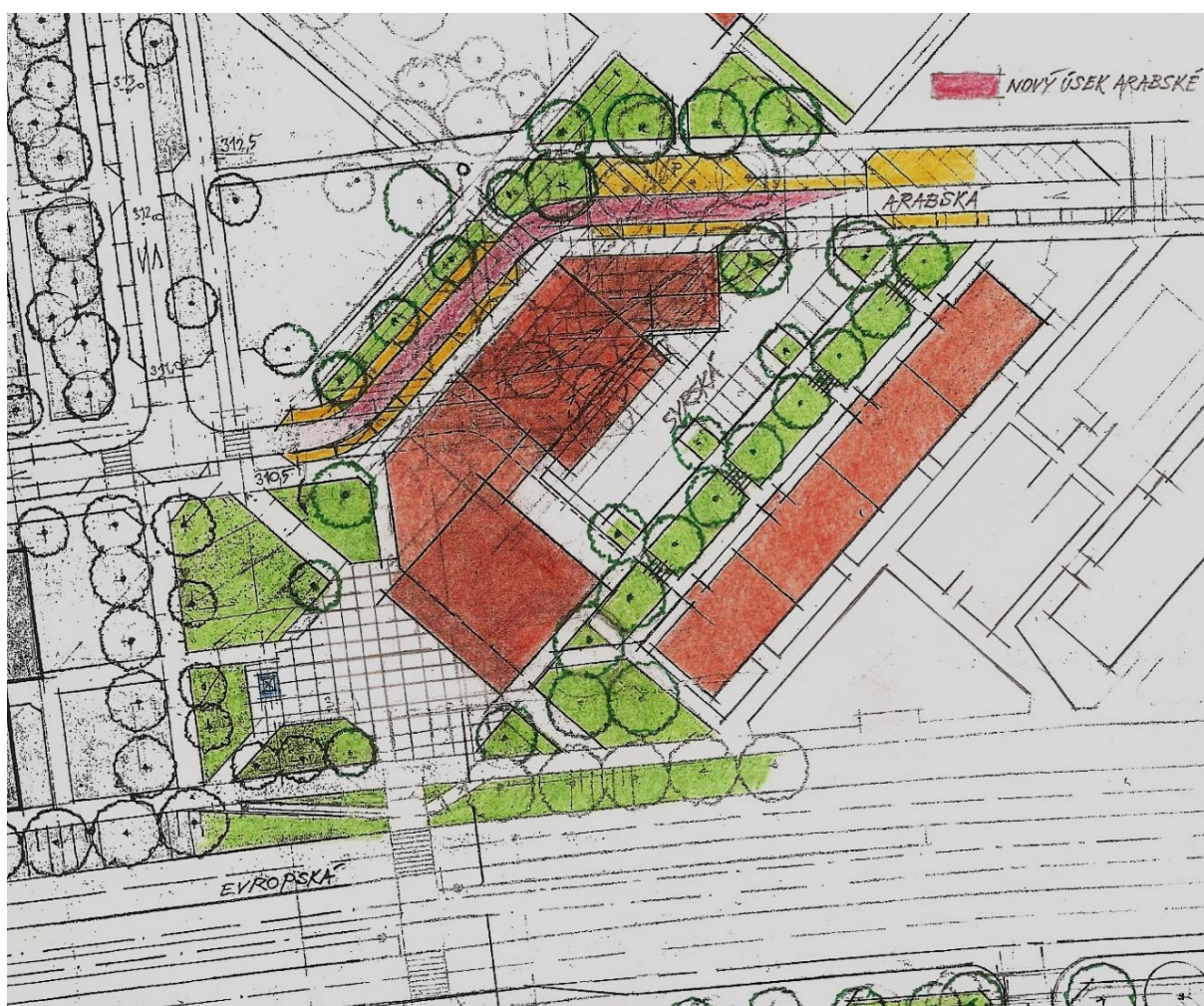
Obr. č. 12 Jižní část Osy Červený vrch



Obr. č. 13 Průhled jižní částí Osy Červený vrch k OD Šárka



Obr. č. 14 Severní část Osy Červený vrch, variantní řešení trasy Arabské ulice



Obr. č. 15 Střední část Osy Červený vrch, variantní řešení trasy Arabské ulice