

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

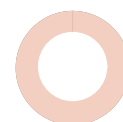
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sídliště Jižní Město I. sever je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita se nachází mezi Chodovskou radiálou a Hostivařským lesoparkem. Současná zástavba začala vznikat poté, co byl v roce 1968 schválen územní plán modernistického sídliště zpracovaný autorským kolektivem ve složení J. Krásný, J. Lasovský a M. Rihošek. Jednotlivé soubory Jižního Města byly od počátku sedmdesátých let projektovány v rámci různých pražských projektových ústavů, výstavba byla zahájena v roce 1972. Zástavba nahradila původní vesnické jádro Chodova, ze kterého se zachovala pouze Chodovská tvrz. Veřejná prostranství jsou tvořena parkem ve volné zástavbě, struktura veřejných prostranství je tvořena intenzivněji využívanou obvodovou komunikací – ulicí Mírového hnutí, na kterou je sídliště napojeno. Strukturu zástavby v lokalitě tvoří nepravidelný ortogonální rastr převážně deskových domů, doplněný o areály občanské vybavenosti. Výšková hladina zástavby je různá, charakteristické jsou nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti v kontrastu vysokých obytných domů. Významným veřejným prostranstvím je park u Chodovské tvrze s historickým objektem, významná je i ulice Ke Stráčiřně, která propojuje lokalitu skrz fragment rodinných domů se sídlištěm na jihu. V západní cípu se nachází park. Drobný východní cíp lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen pro transformaci.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Strukturu lokality tvoří převážně volná zástavba soliterních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parkovými plochami (park ve volné zástavbě). Podlažnost zástavby má typicky dvě úrovně, vyšší zástavbu soliterních doplňují nízké areály. Struktura zpravidla nevytváří ulice a hranice stavebních bloků nejsou v území čitelné. Systémy pěší a motorové dopravy jsou do velké míry odděleny. Vymezením lokality s modernistickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy tohoto území.



uliční čára



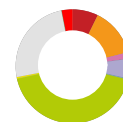
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je využívána především k bydlení v bytových domech obklopených převážně nepevnými veřejně přístupnými plochami sloužícími k rekreaci, relaxaci a sportu (parkem ve volné zástavbě), které jsou doplněny areály a objekty veřejné vybavenosti. Využití lokality stanovené Metropolitním plánem respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.87$

index návrhový $i_n = 0.92$

-> [Index využití lokality, čl. 157](#)

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 11, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

| | 1991 | 1995 | 2001 | 2005 | 2011 | 2015 | 2019 | 2030 | 2040 | 2050 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Praha 11 | 86425 | 86533 | 80586 | 79337 | 77170 | 77175 | 77324 | 88000 | 104000 | 120000 |

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1322/552/30

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Jedná se o plochu poblíž ulice Mírového hnutí, která je částmi zahrad u stávajících rodinných domů nebo zpevněnými plochami v areálu služeb, který slouží jako odstavňá a manipulační plocha. V platném územním plánu se jedná o zastavitelné obytné využití. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).