

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

## I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

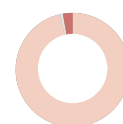
Lokalita Sídliště Jižní Město I. jih je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita se nachází mezi Chodovskou radiálou a Hostivařským lesoparkem. Současná zástavba začala vznikat poté, co byl v roce 1968 schválen územní plán sídliště zpracovaný autorským kolektivem ve složení J. Krásný, J. Lasovský a M. Řihošek. Sídliště nahradilo původní vesnici Litochleby (přibližně v poloze dnešního Litochlebského náměstí). Původní kompozice sídliště nebyla naplněna, uzlová místa nebyla dostavěna – okolí stanice metra Opatov (samostatná lokalita), okolí stanice metra Háje, okolí ulice Opatovská mezi křiženími s ulicemi Ke Kateřinkám a Metodějova a okolí ulice Hvězdoslavova mezi křiženími s ulicemi Mikulova a Hněvkovského. Veřejná prostranství tvoří především park ve volné zástavbě, dopravní systém lokality tvoří dvě oddělené sítě komunikací pro motorovou a pěší dopravu. Hlavní osou celé kompozice je Centrální park (samostatná lokalita) s uzlovými body v okolí stanic metra. Strukturu zástavby v lokalitě tvoří nepravidelná ortogonální kompozice různě vysokých deskových a bodových domů doplněných o nižší budovy občanské vybavenosti kolem kompozičních os, ulic Opatovské a Hvězdoslavovy. Struktura lokality je dotvořena areály občanské vybavenosti a enklávou řadových rodinných domů na východě lokality. Strategické plochy ve středu lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci.

**Vybrané limity:** Přírodní park

## II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

## Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022. 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 bloků 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



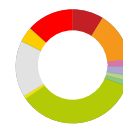
podlažnost



struktura

## Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je využívána především k bydlení v bytových domech obklopených převážně nebezpečnými 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 a rozvojové 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  $i_s = 1.04$

index návrhový  $i_n = 1.43$

-> [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 PŮDŇÍHO FONDU

**1312/553/01**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Nachází se na východním okraji lokality při ulici Exnarova, přes kterou navazuje na stabilizované obytné území sídliště Jižní Město. V současné době jsou již pozemky zasíťovány a připraveny pro zástavbu v souladu s platným územním plánem, v němž je definováno rovněž obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je dotvoření okraje lokality, doplnění urbanistické struktury a právní kontinuita ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru předmětné plochy na okraji lokality se strukturou zahradního města se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/553/30**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Nachází se na východním okraji lokality při ulici Exnarova, přes kterou navazuje na stabilizované obytné území sídliště Jižní Město. V současné době jsou pozemky již zasíťovány a připraveny pro zástavbu v souladu s platným územním plánem, v němž je definováno rovněž obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je dotvoření okraje lokality, doplnění urbanistické struktury a právní kontinuita ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru předmětné plochy na okraji lokality s modernistickou strukturou se předpokládá vznik bytových domů v parku ve volné zástavbě či rodinných domů se zahradami, které stejně jako park zůstanou součástí ZPF.

**1312/553/31**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí rozvojového a transformačního území na severovýchodním okraji lokality. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Důvodem vymezení plochy v MPP sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě a hospodárné využití pozemků a stávající infrastruktury, při uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle zastavitelné území před rozvojem mimo město. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/553/32**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Nachází se na východním okraji lokality při ulici Exnarova, přes kterou navazuje na stabilizované obytné území sídliště Jižní Město. V současné době jsou již pozemky zasíťovány a připraveny pro zástavbu v souladu s platným územním plánem, v němž je definováno rovněž obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je dotvoření okraje lokality, doplnění urbanistické struktury a právní kontinuita ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru předmětné plochy na okraji lokality se strukturou zahradního města se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1313/553/02**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro rekreační využití. Plocha velmi malého rozsahu je důsledkem nesouměrnosti katastrálních hranic pozemků, hranice zastavěného území a hranice ploch využití v územně plánovací dokumentaci. V platném územním plánu je součástí plochy vymezené pro sport a rekreaci. Důvodem vymezení plochy záboru je logické začlenění plochy do okolní struktury lokality a jejího navrhovaného využití. Vzhledem k malému rozsahu plochy je využitelnost jako součástí ZPF zcela marginální.

**1313/553/33**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jde o drobnou plochu na východním okraji lokality při ulici Exnarova, v platném územním plánu zastavitelnou pro obytné využití. Na plochu navazuje rozsáhlejší plocha pro rekreační využití, která není v ZPF. Důvodem pro vymezení plochy je navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě i pokrytí potřeb stávajících obyvatel Jižního města.

**1313/553/34**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu navazující na transformační zastavitelné plochy pro rekreační využití, zejména se záboru ZPF 1323/553/03 a dalšími. V současné době jde o součást volně přístupného území krajiny s řídkým porostem ruderálního charakteru a vyšlapanými pěšinami vedoucími ke stávajícímu fotbalovému areálu. V platném územním plánu je navržena pro sport a rekreaci. Důvodem pro vymezení v MPP je posílení a zlepšení dostupnosti rekreačních příležitostí v zázemí velké obytné lokality, což je v souladu s principem města krátkých vzdáleností a obohacení širšího území okolí Hostivařské přehrady, při zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

**1322/553/35**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o nezastavěné zpevněné části areálu čerpací stanice pohonných hmot při ulici Výstavní. V platném územním plánu jde o nestavební plochu pro krajinnou zeleň. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití, důvodem je hospodárné využití pozemků zastavěného území lokality a v přímé návaznosti na komunikaci. Vzhledem k rozsahu, poloze a stávajícímu způsobu využívání plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

**1323/553/03**

Zastavitelná transformační plocha určená pro rekreační využití. Jde o větší plochu na severovýchodním okraji lokality při ulici Výstavní. V současné době jde o součást volně přístupného území krajiny s řídkým porostem ruderálního charakteru a vyšlapanými pěšinami vedoucími k blízké Hostivařské přehradě. V platném územním plánu je navržena pro sport a rekreaci. Důvodem pro vymezení v MPP je posílení a zlepšení dostupnosti rekreačních příležitostí v zázemí velké obytné lokality, což je v souladu s principem města krátkých vzdáleností a obohacení širšího území okolí Hostivařské přehrady, při zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Plocha je individuálními regulativy rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro rekreační využití. Vzhledem k charakteru využití plochy se předpokládá zachování vysokého podílu nezastavěných pozemků, které zůstanou součástí ZPF.

**1323/553/36**

Zastavitelná transformační plocha určená pro rekreační využití. Jde o drobnou plochu na okraji stávajícího sportovního areálu, která je formálně součástí zastavěného území. Plocha je součástí širšího rekreačního území v okolí Hostivařské přehrady, které má sloužit jako rekreační zázemí velké obytné lokality. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro sport a rekreaci.

**1370/553/04**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/20 Tramvajová trať Spořilov – Chodovec – Opatov – Háje – Jižní Město. Tramvajová trať představuje komplexní záměr zavedení tramvajové tratě na Jižní Město. První etapou je úsek Spořilov – Choceradská využívající konstrukce zakrytí Spořilovské ulice. Trať pokrývá větší část území Spořilova a zvyšuje efektivitu tramvajové dopravy ke stávající konečné. Prodloužení tramvajové tratě na Opatov, Háje a Jižní Město pokrývá větší část území veřejnou dopravou, vytváří nové přestupní vazby mezi tramvajemi, metrem a autobusy. Zlepšuje obsluhu stávajícího urbanizovaného území, přispívá ke zvýšení komfortu, kvality a cestovní rychlosti v dotčené oblasti. Umožní redukcii linek autobusové dopravy. V celoměstském systému je trať zakotvena jako součást východní tramvajové tangenty Háje – Eden – Zelivského – Palmovka – Kobylisy pro zavedení páteřní linky, která vytváří nové mezioblastní vztahy ve východních okrajových částech města. Tramvajová trať je částečně vymezená v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy. Platný územní plán v místě záboru vymezuje zastavitelnou plochu pro sportoviště, takže fakticky nedojde k rozšíření záboru.