

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

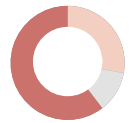
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Jihozápadní Město je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu, plocha je vymezena jako rozvojová. Lokalitu tvoří převážně nezastavěné území na západním okraji Prahy, mezi sídlišti Jihozápadního Města a lokalitou Reporyje. Na Reporyje navazuje lokalita přímo, od sídliště je oddělena ulicí Jeremiášova. Historicky jde o zemědělskou půdu mezi dvěma původními vesnicemi, Reporyjemi a Stodůlkami. Územím procházely dvě historické cesty, spojnice těchto vesnic. Jedna se zachovala jako ulice Jáchymovská, druhá, navazující na ulici Krteňská, je patrná v parcelní kresbě a rozdělení polí. Stávající zástavbu tvoří stavební blok velkého měřítka s velkoobchodem při ulici Jeremiášova a bytové domy při ulici Radouňova. Síť veřejných prostranství vychází z těžiště lokality, které je tvořeno ulicí Jeremiášovou a severní částí Poncarovy ulice u křížení s Jeremiášovou. Jde o významné rozvojové území, které se postupně transformuje v obytnou čtvrť, lokalita je v územně plánovacích dokumentacích dlouhodobě vedena jako rozvojová.

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. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly ÚP SÚ vymezeny jako zastavitelné a to zejména z důvodu odlišného způsobu regulace parků a nestavebních bloků a vymezení stavebních bloků jako logických celků vč. ploch s limity území.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako rozvojová. V lokalitě je navrženo vytvoření nového charakteru území. Podíl rozvojových ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.58$

index návrhový $i_n = 0.83$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Reporyje, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Reporyje	2189	2128	2290	2768	3926	4384	5205	6000	7200	8400

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/183/01

Zastavitelná rozvojová plocha velkého rozsahu určená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality složenou ze čtyř dílčích ploch oddělených koridory pozemních komunikací (z toho dvě dílčí plochy jsou velmi malé). Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/248/06. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality na pomezí původní zástavby Řeporyjí, kterou je obklopena ze dvou stran. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá zejména vznik bytových a rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/183/02

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlou plochu zabírající velkou část lokality. Plocha je rozdělena koridory pozemních komunikací a plochou lesoparku 7 Tůň-Malá Řepora na čtyři dílčí plochy. Plocha je z větší části zastavitelnou obytnou plochou a z menší části (v pásu podél ulice Jeremiášova) nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití území na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území, uspokojení bytových potřeb v dané. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá zejména vznik bytových a rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/183/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je složena ze dvou částí, které přímo souvisejí s plochou záboru ZPF 1312/183/02. Plocha je rovněž zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území, uspokojení bytových potřeb v dané. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá zejména vznik bytových a rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování, na části plochy také již v dnešní době probíhá stavební činnost. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.