

Podnět ke změně Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

„Podmíněnost plánovací smlouvou“

podle ustanovení § 108 - § 111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Navrhovatel

Orgán veřejné správy

Městská část Praha 11

Ocelíkova 672/1

149 41 PRAHA 415

zastoupená starostou Ing. Martinem Sedeke, gesce územní rozvoj

T: 267 902 204, E: sedekem@praha11.cz

Oprávnění podat podnět

Orgány veřejné správy, městské části a hl. m. Praha mohou podat návrh na pořízení změny ÚP (dále jen „podnět“) přímo pořizovateli (Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1).

V případě, že podnět podávaný městskou částí zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě kromě pořizovatele i na všechny ostatní dotčené městské části.

Název územně plánovací dokumentace

Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán)

Předmět navrhované změny

LOKALITA Č. 553 / SÍDLIŠTĚ JIŽNÍ MĚSTO I. JIH

Požadujeme, aby území transformačních ploch č. 411/553/2442, č. 411/553/2318, 411/553/2443 a č. 411/553/2444 bylo vymezeno jako plocha, ve které je podmínkou uzavření plánovací smlouvy.

Důvody pro pořízení navrhované změny

V žádné z těchto transformačních ploch není požadavek na uzavření plánovací smlouvy. Jedná se o plochy v okolí stanice metra Háje, tedy se předpokládá zástavba odpovídající významu daného místa, která by měla vytvořit harmonický celek. Území se dlouhodobě potýká s individuálním, nesourodým a nekoordinovaným plánováním nového využití nezastavěné části území nebo změn využití zastavěných částí území jednotlivými subjekty bez vzájemných ohledů, to vše související se strukturou majetkoprávních vztahů k pozemkům a stavbám na nich.

V lokalitě byla pořizována ÚS Háje, která byla zapsána, že podle ní nebude dále rozhodováno (závěrečný protokol leden 2023).

Plánovací smlouva je nástrojem umožňujícím dosáhnout vyváženost urbánního rozvoje a umožňujícím regulovat dopady výstavby na své okolí a kompenzovat vyvolané nároky na nezbytnou veřejnou infrastrukturu. Pokud tato podmínka v území není nastavena, není možné vynutit investice soukromými majiteli staveb a pozemků do veřejné infrastruktury. Zároveň je pro město náročné ovlivnit vyváženost urbánního rozvoje daného území. Lokalita Háje je pro obyvatele MČ Praha 11 považována za jedno z významných center a dopravních uzlů nejen městské části Praha 11.

Městská část Praha 11 se neztotožňuje s názorem pořizovatele, že podmíněnost plánovací smlouvou není nutná v případě, že se jedná o pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy, neboť je se vlastnictví pozemků může kdykoli změnit a město tak ztratí možnost případnou výstavbu a rozvoj v území ovlivnit.

Přílohy

Příloha č. 1 – Krycí list lokality č. 553 / Sídliště Jižní Město I. Jih

Příloha č. 2 – Návrh změny MPP

Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	zN	zN	zN	N	N	N	N	N	N	N
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

TYP STRUKTURY: modernistická struktura

553 / Sídliště Jižní Město I. jih

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 11

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 11, Praha-Újezd

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Chodov, Háje, Újezd u Průhonic

ROZLOHA

278 ha

Z

ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební

(07)

TYP STRUKTURY: modernistická struktura

/ O

ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná

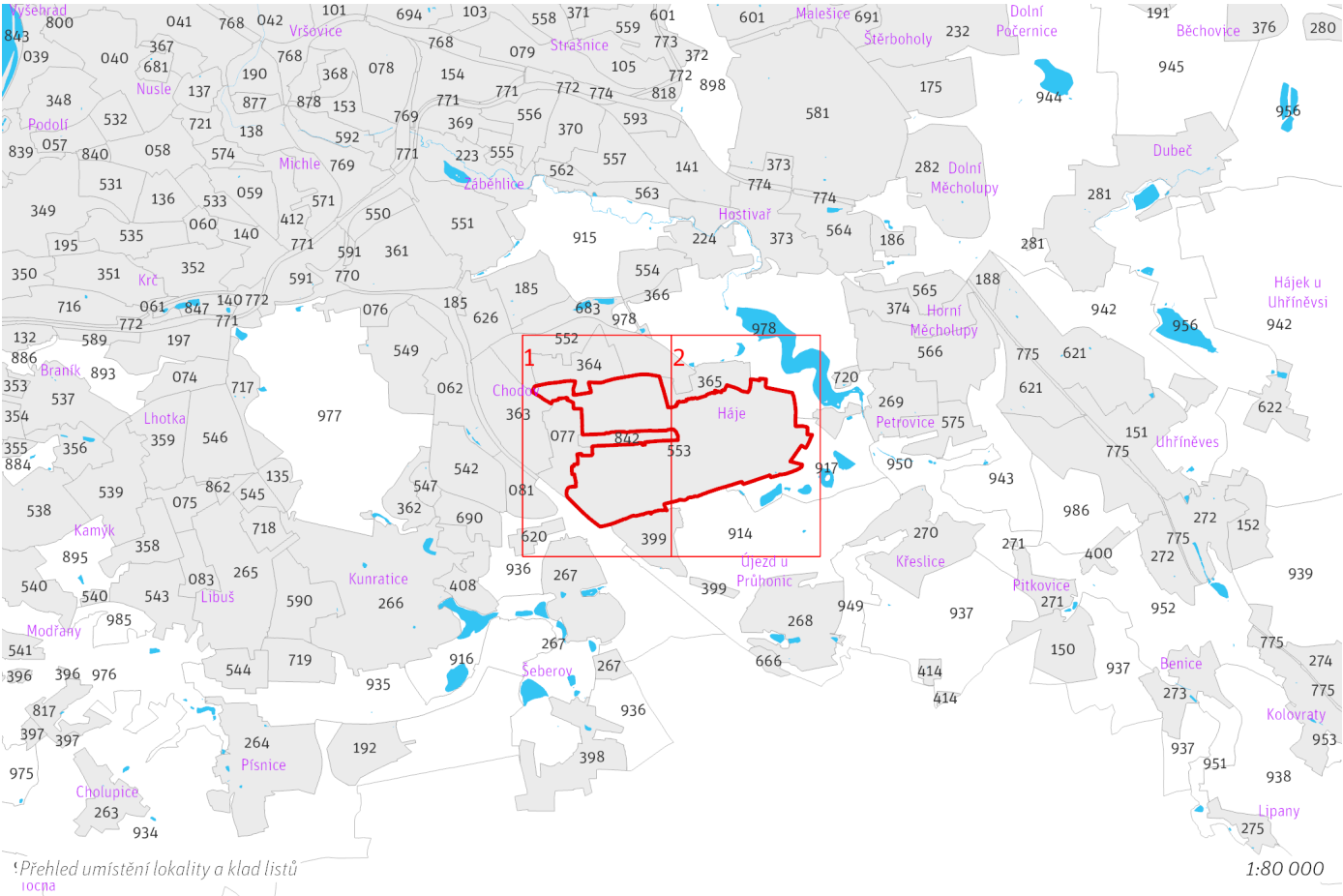
[S]

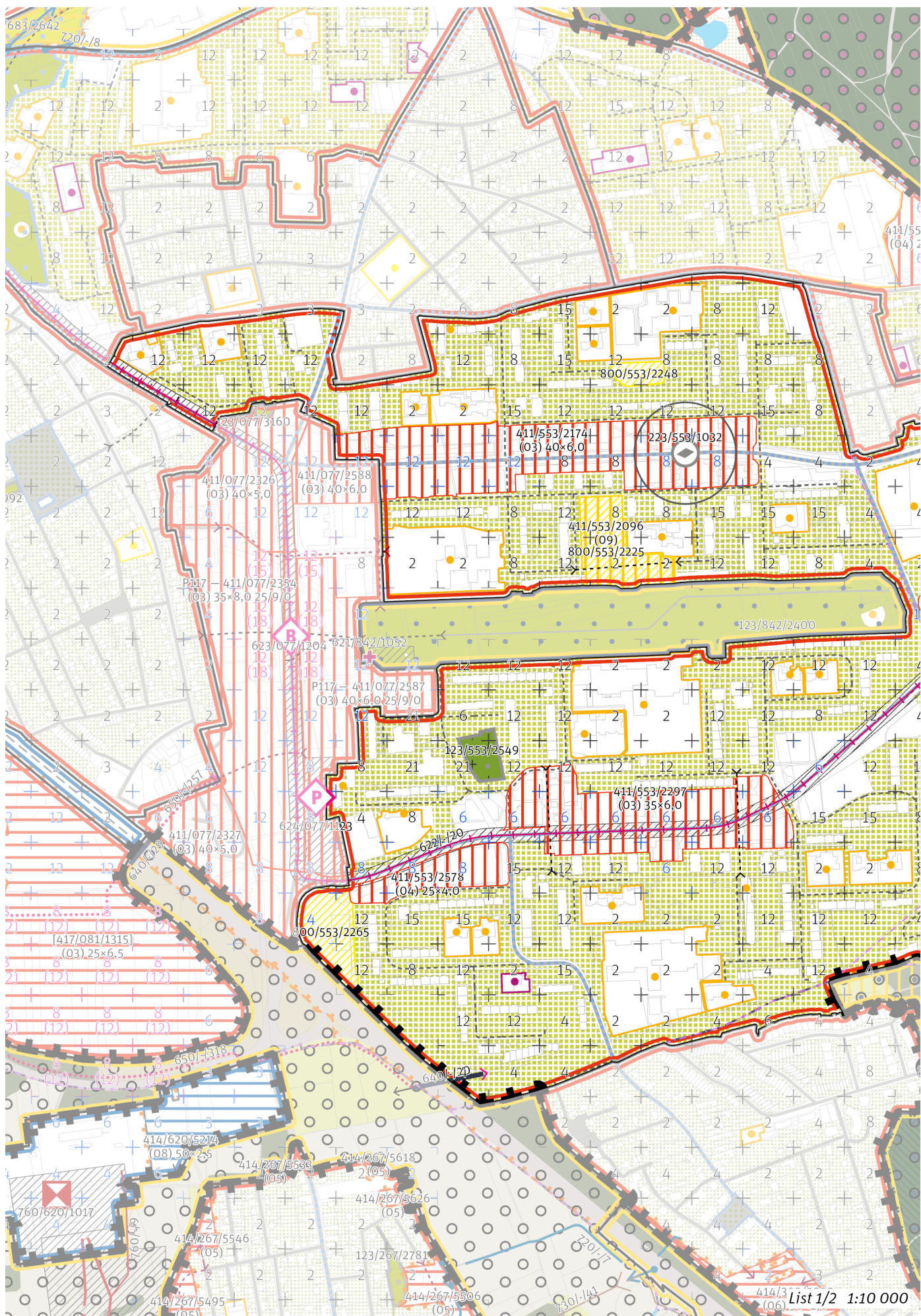
MÍRA STABILITY: stabilizovaná

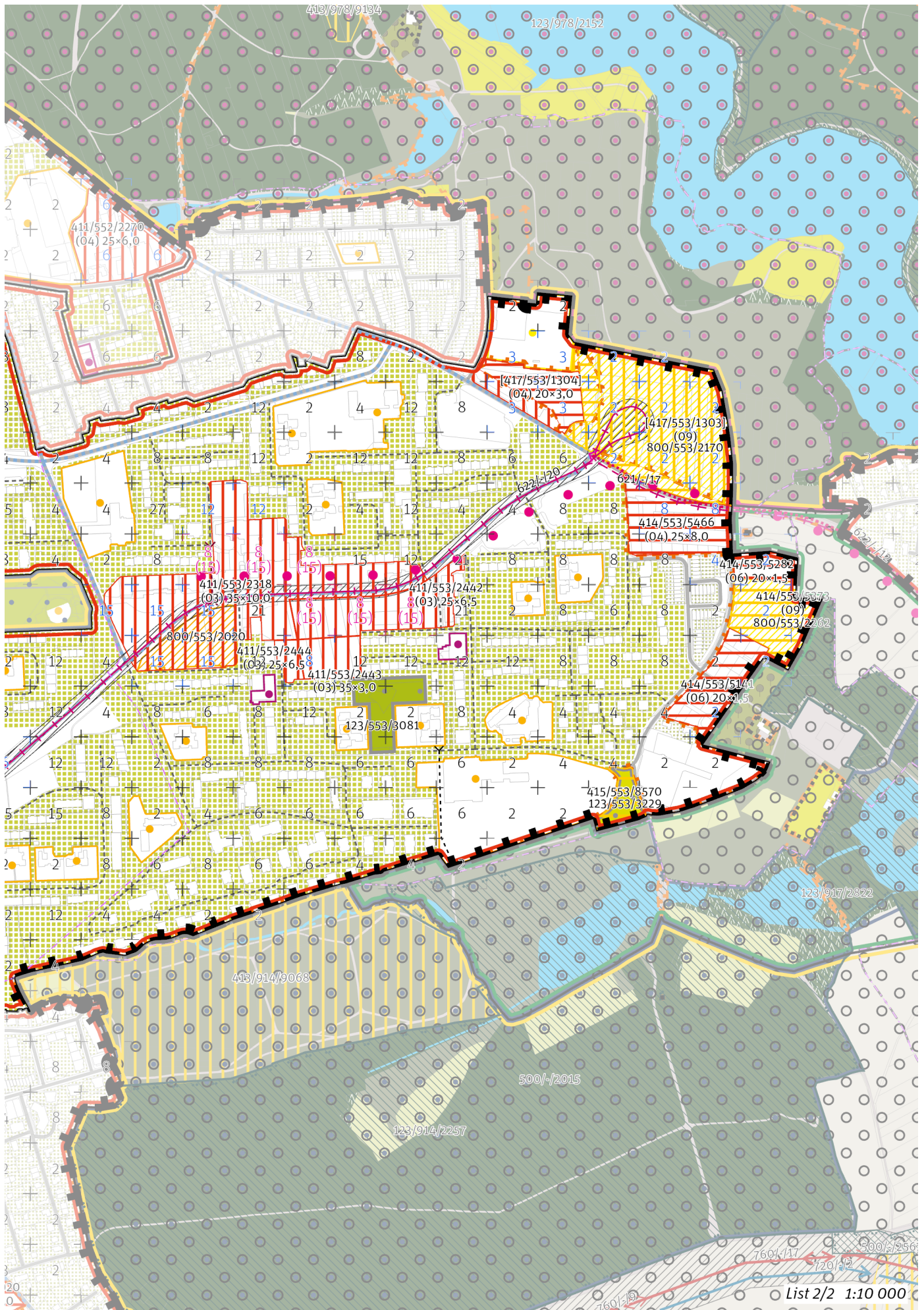
POPIS CÍLOVÉHO CHARAKTERU LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Jižní Město I. jih se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ŽÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Jižní Město I. jih je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Lokalita obklopuje celou lokalitu Centrální park Jižní město se strukturou parkového prostranství, což významně ovlivňuje její charakter. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezených transformačních plochách doplnění zástavby, dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží, doplnění veřejné vybavenosti a napojení lokality na síť tramvajové dopravy.







100 / MĚSTSKÁ PŘÍRODA

Městské parky

123/553/2549 Hřbitov na Chodově - místní park

123/553/3081 Park Květ - místní park

123/553/3229 Zoopark Milíčov - místní park

-> *Městský park, čl. 84*

-> *Hierarchie městských parků, čl. 85*

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

-> *(O7) Modernistická struktura, čl. 47*

Uliční prostranství

223/553/1032 – v okolí 100 metrů od bodu umístit náměstí o minimální rozloze 1500 m²

-> *Náměstí vymezené bodem, čl. 83*

Výšková regulace

Místo se stanoví hladinou věží XX. Jižní město

Podíl zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží: 50 %

Maximální výška věží: 100 m

-> *Hladina věží, čl. 100*

-> *Panoramata a veduty k ochraně čl. 104–105*

-> *Příloha č. 1 textové části: Panoramata a veduty*

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> *Zastavitelná obytná lokalita a plocha, čl. 63*

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> *Typy stability lokalit, čl. 69*

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Transformační plocha **411/553/2096** o rozloze 21000 m²

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

$Z_{\max}$: nestanovuje se

Z_z : nestanovuje se

V_z : nestanovuje se

V ploše se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou.

Transformační plocha **411/553/2174** o rozloze 98737 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

$Z_{\max}$: 75 %

Z_z : 40 %

V_z : 6,0

V ploše se nachází požadavek na umístění náměstí vyjádřený bodem.

V ploše nebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Transformační plocha **411/553/2297** o rozloze 72147 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

$Z_{\max}$: 70 %

Z_z : 35 %

V_z : 6,0

V ploše nebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Transformační plocha **411/553/2318** o rozloze 97515 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

$Z_{\max}$: 100 %

Z_z : 35 %

V_z : 10,0

V ploše se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou.

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Transformační plocha **411/553/2442** o rozloze 26814 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 60 %

Z_z : 25 %

V_z : 6,5

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Transformační plocha **411/553/2443** o rozloze 9565 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 70 %

Z_z : 35 %

V_z : 3,0

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Transformační plocha **411/553/2444** o rozloze 3550 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 60 %

Z_z : 25 %

V_z : 6,5

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Transformační plocha **411/553/2578** o rozloze 19890 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 55 %

Z_z : 25 %

V_z : 4,0

Rozvojová plocha **414/553/5141** o rozloze 18544 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 30 %

Z_z : 20 %

V_z : 1,5

Rozvojová plocha **414/553/5282** o rozloze 6760 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 30 %

Z_z : 20 %

V_z : 1,5

Rozvojová plocha **414/553/5373** o rozloze 20725 m²

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Z_{max} : nestanovuje se

Z_z : nestanovuje se

V_z : nestanovuje se

V ploše se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou.

Rozvojová plocha **414/553/5466** o rozloze 24521 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 55 %

Z_z : 25 %

V_z : 8,0

Skupina [T+R] ploch **[417/553/1303]** o souhrnné rozloze 73312 m² pro kterou jako celek platí:

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Z_{max} : nestanovuje se

Z_z : nestanovuje se

V_z : nestanovuje se

Ve skupině [T+R] ploch se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou.

Skupina [T+R] ploch **[417/553/1304]** o souhrnné rozloze 19190 m² pro kterou jako celek platí:

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 50 %

Z_z : 20 %

V_z : 3,0

Ve skupině [T+R] ploch anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

-> Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Rozvojová plocha **415/553/8570** o rozloze 6532 m²

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Veřejná doprava / Metro

621/-/17 Trasa metra C - úsek Háje - Uhřetěves — územní rezerva

Koridor je vymezen pro budoucí upřesnění nového kolejového tangenciálního spojení veřejné dopravy. Převážně podzemní vedení trasy, případně vedení veřejným prostranstvím, neomezí umísťování nových nebo změny stávajících budov.

-> Systém veřejné dopravy, čl. 121

-> Metro, čl. 122

Veřejná doprava / Tramvajová doprava

622/-/12 Tramvajová trať Nádraží Hostivař - Horní Měcholupy - Petrovice - Jižní Město — územní rezerva

622/-/20 Tramvajová trať Spořilov - Chodovec - Opatov - Háje - Jižní Město — návrh

-> Systém veřejné dopravy, čl. 121

-> Tramvajová doprava, čl. 123

Bezmotorová doprava

640/-/20 Lávka přes dálnici u Jižního města — návrh

650/-/117 Cyklotrasa Petrovice — návrh

650/-/318 Cyklotrasa U Kunratického lesa — návrh

-> Bezmotorová doprava, čl. 127–128

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Veřejná vybavenost

800/553/2020 - plocha o rozloze 16059 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost

800/553/2170 - plocha o rozloze 73312 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost

800/553/2225 - plocha o rozloze 21000 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost

800/553/2248 - plocha o rozloze 4283 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost

800/553/2262 - plocha o rozloze 20725 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost

800/553/2265 - plocha o rozloze 17318 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost

-> Plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti, čl. 146

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-622/-/20 Tramvajová trať Spořilov - Chodovec - Opatov - Háje - Jižní Město

-> Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu a plochy asanací, čl. 150–152

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z 04 a jejich výčet je uveden v příloze č. 2/900.

Podmíněnost

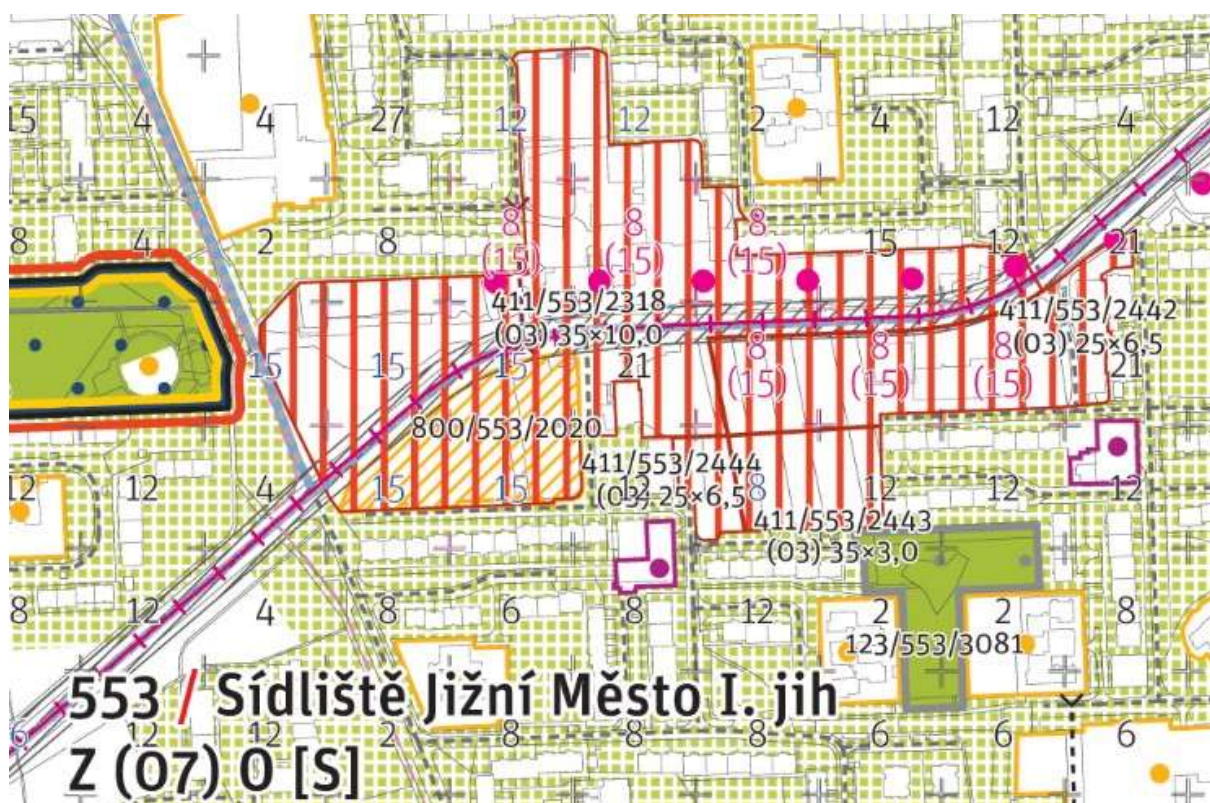
994/553/1139 Plocha podmíněná plánovací smlouvou se lhůtou pro její uzavření 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu

994/553/1140 Plocha podmíněná plánovací smlouvou se lhůtou pro její uzavření 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu

-> Podmíněnost, čl. 160–163

Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z 01 a jsou popsány v samostatné příloze č. 3 Krycí listy podmíněnosti.

Podmíněnost plánovací smlouvou – stav v MPP



Podmíněnost plánovací smlouvou – návrh

