

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

„Park Brandlova“

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, TRANSFORMAČNÍ PLOCHA Č. 411/553/2174

Požadujeme do transformační plochy č. 411/553/2174 vymezit pomocí nástrojů MPP stávající zelenou plochu parku (mezi objekty podél komunikace Brandlova a Hvězdoslavova č. p. 1599 a č. p. 1639), umístěním značky pro vymezení městského parku bodem dle čl. č. 86 textové části MPP s minimální požadovanou rozlohou 5 000 m².

Důvody pro pořízení navrhované změny

V místě se nyní nachází zelená plocha místními obyvateli využívaná jako park, která by měla být ochráněna a zachována.

V transformační ploše č. 411/553/2174 je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, pokud se budoucí investor rozhodne využít kapacitu plochy navrženou v MPP nad rámec kapacity dle ÚPn. 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 však bude využita pouze původní kapacita, plánovací smlouva uzavřena nebude a nebude tedy možné tento nástroj využít.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce. Občané MČ Praha 11 vyjádřili svůj zájem na zachování zeleně (veřejného prostranství se zelení) ve výše uvedené transformační ploše, na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy a hl. m. Prahy, svěřená správa MČ Praha 11 v petici (dopise), který byl doručen MČ Praha 11 dne a projednán na ZMČ Praha 11 dne 11.06.2026. ZMČ Praha 11 v této věci přijalo usnesení č. 0019/24/Z/2026, které je přílohou č. 4 tohoto podnětu. Dlouhodobou existenci zeleně (veřejného prostranství) v tomto místě dokládají ortofotomapy místa z let 1996, 2007, 2016 a 2026 v příloze č. 3 tohoto podnětu.

Ve vypořádání zásadní připomínky MČ Praha 11 z opakovaného veřejného projednání ID 3029699 je mimo jiné uvedeno: *„Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb“*. Zachování a kultivace stávající veřejné zeleně je rovněž veřejným zájmem, který by měl být zohledněn. Finanční zhodnocení pozemků hl. m. Prahy by nemělo být nadřazeno potřebám obyvatel a zachování rekreační zeleně v území.

Přílohy

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

Příloha č. 2 – Vyznačení „Parku Brandlova“

Příloha č. 3 – Ortofotomapy „Parku Brandlova“

Příloha č. 4 – Usnesení ZMČ P11 č. 0019/24/Z/2026 ze dne 11.06.2026

Příloha č. 5 – 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

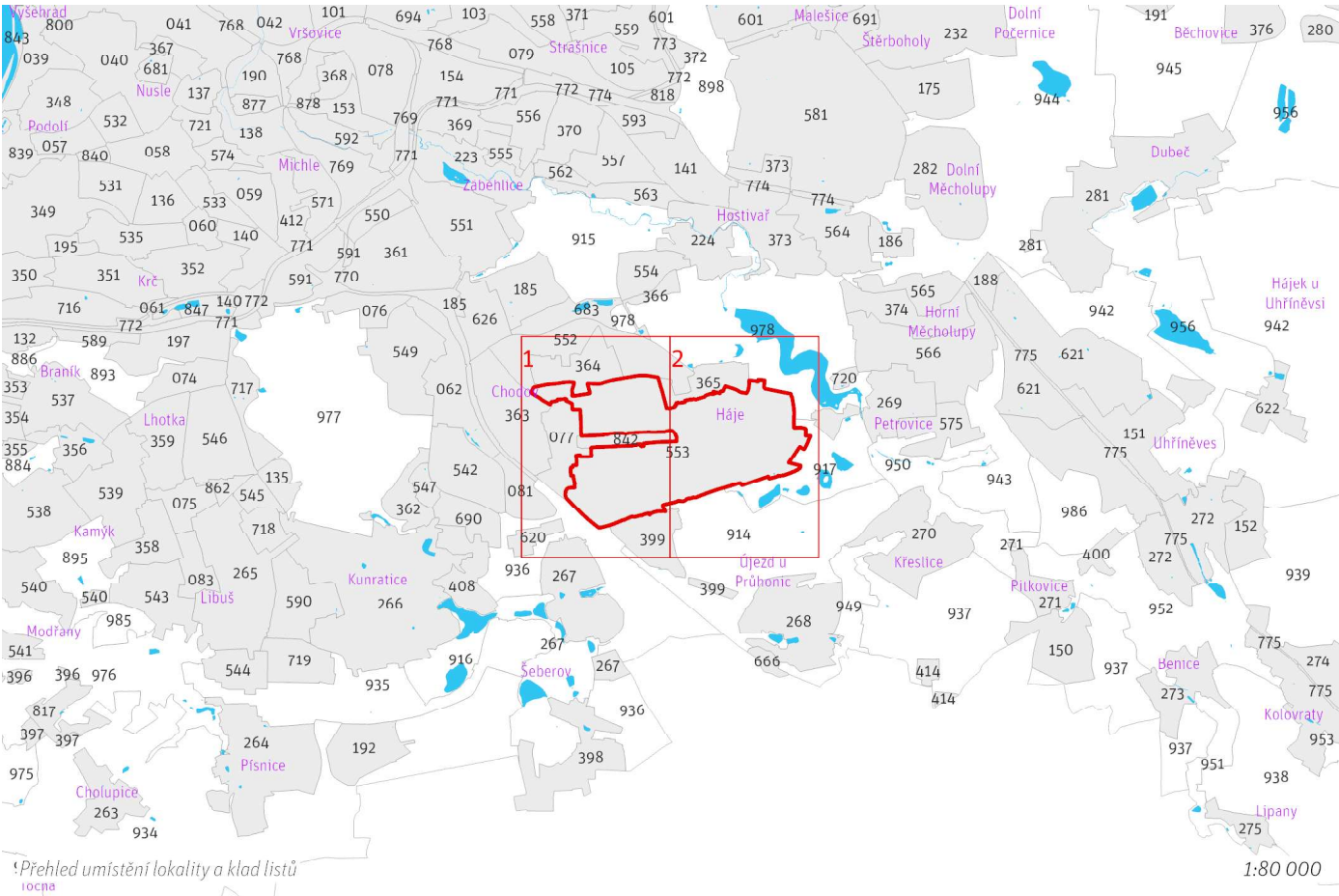
278 ha

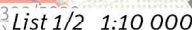
Z	(07)
ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	TYP STRUKTURY: modernistická struktura
/ O	[S]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	MÍRA STABILITY: stabilizovaná

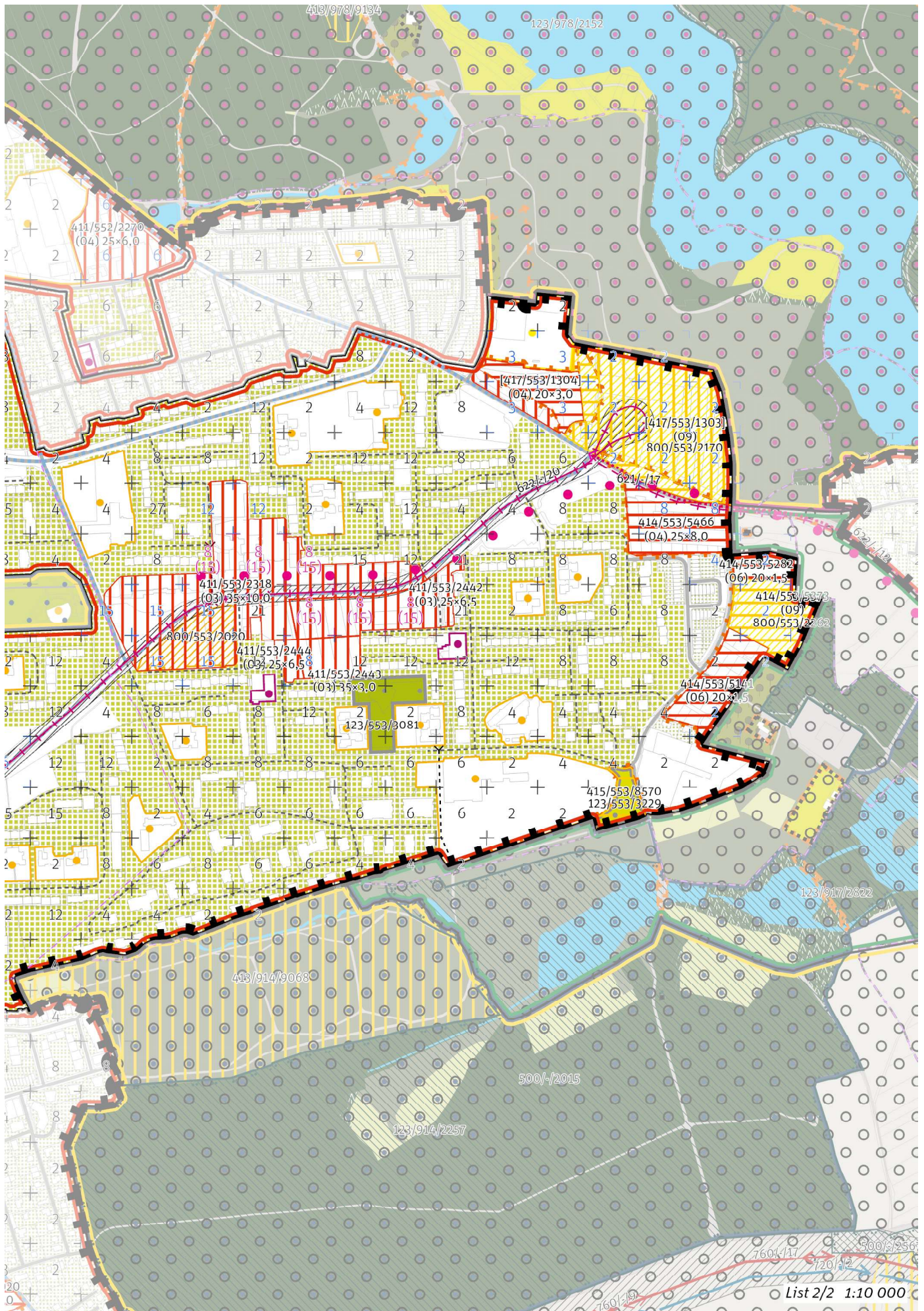
POPIS CÍLOVÉHO CHARAKTERU LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Jižní Město I. jih se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR 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

-> *(07) 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 navazující 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

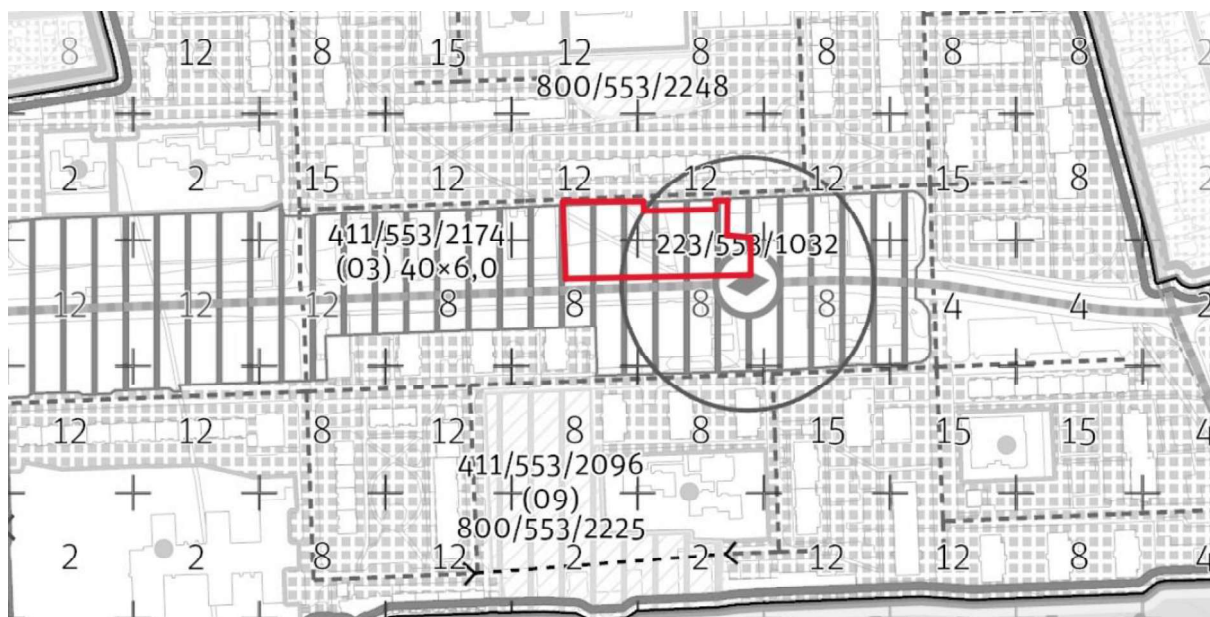
994/553/1140 Plocha podmíněná plánovací smlouvou se lhůtou pro její uzavření 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu

-> Podmíněnost, čl. 160–163

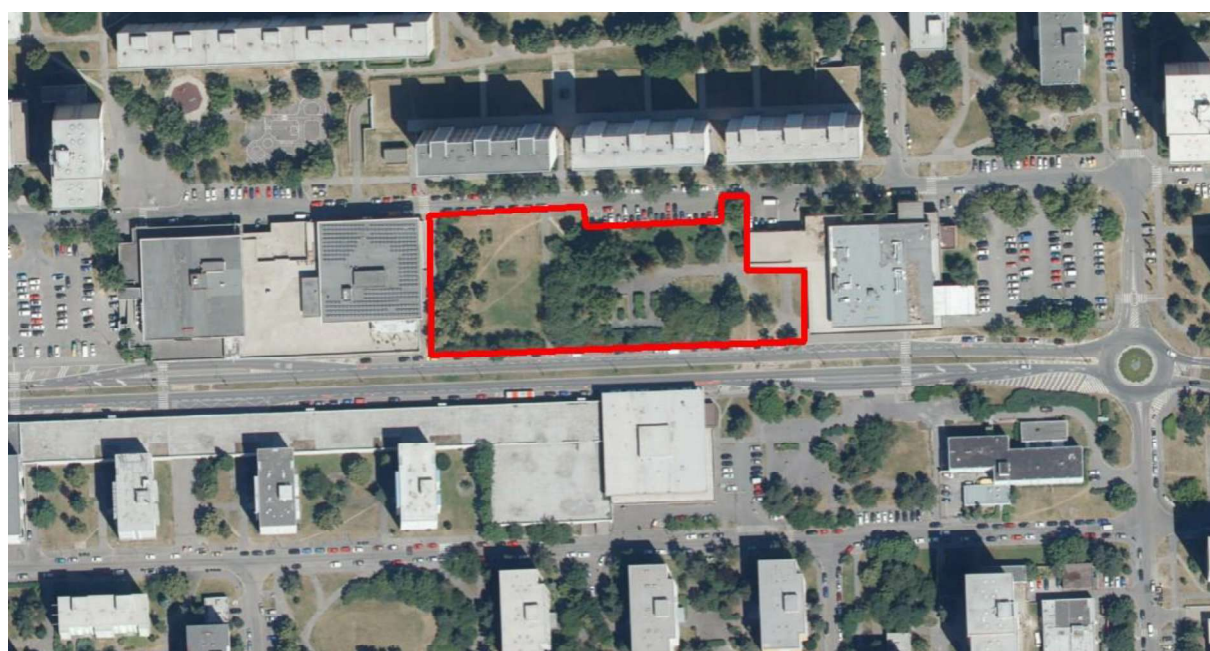
Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z 01 a jsou popsány v samostatné příloze č. 3 Krycí listy podmíněnosti.

Vyznačení „Parku Brandlova“

MPP

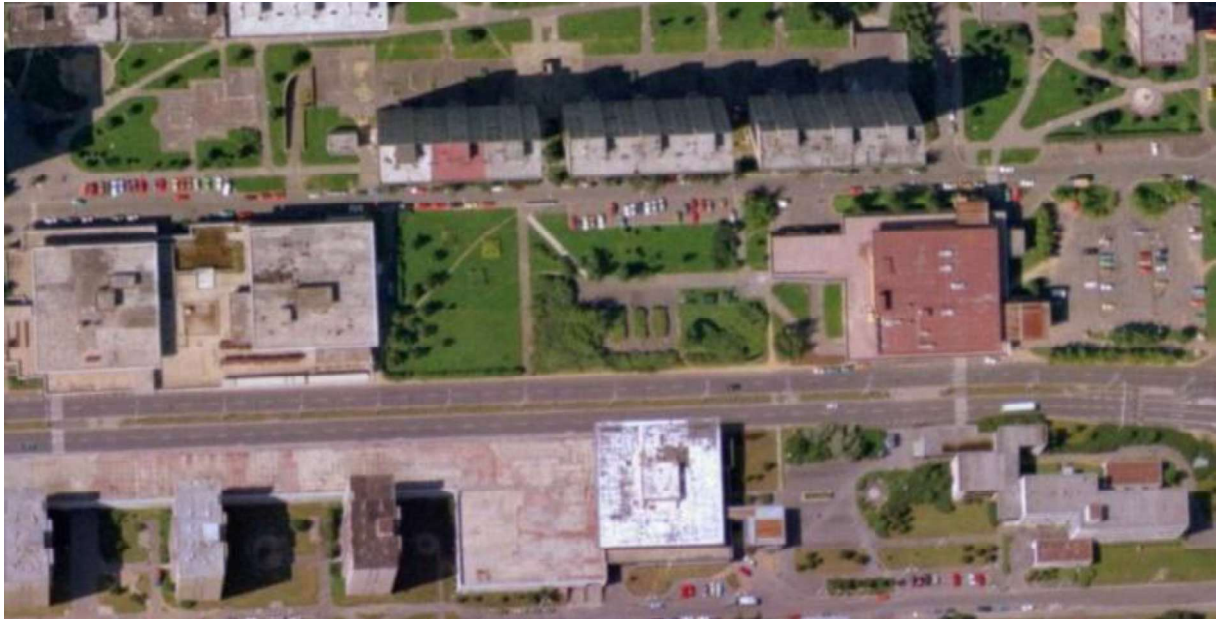


Ortofotomapa

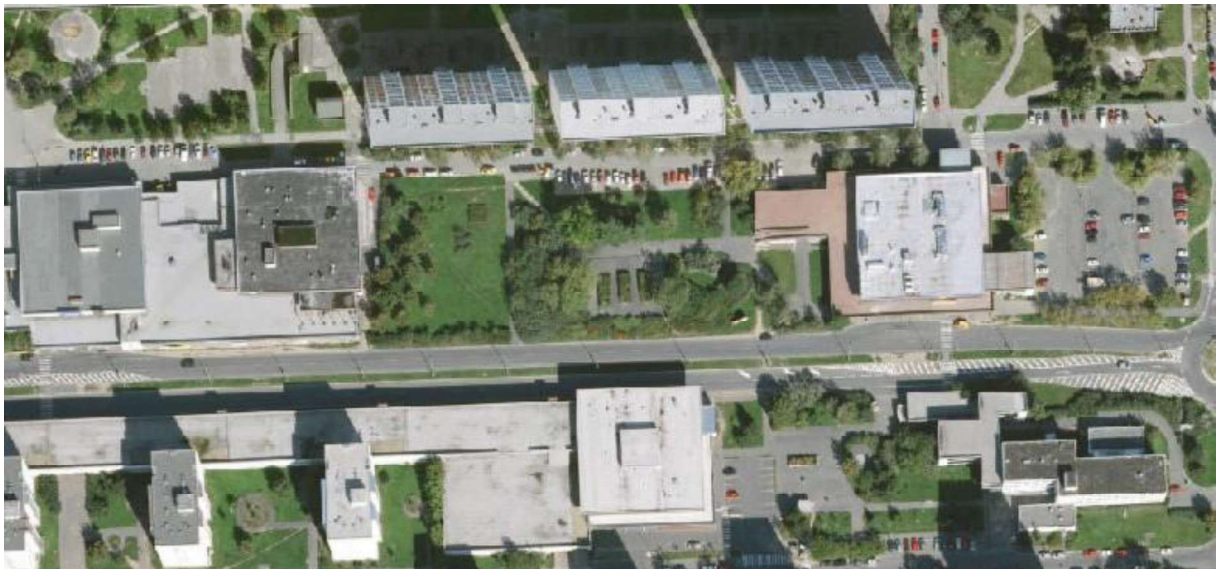


Ortofotomapy „Parku Brandlova“

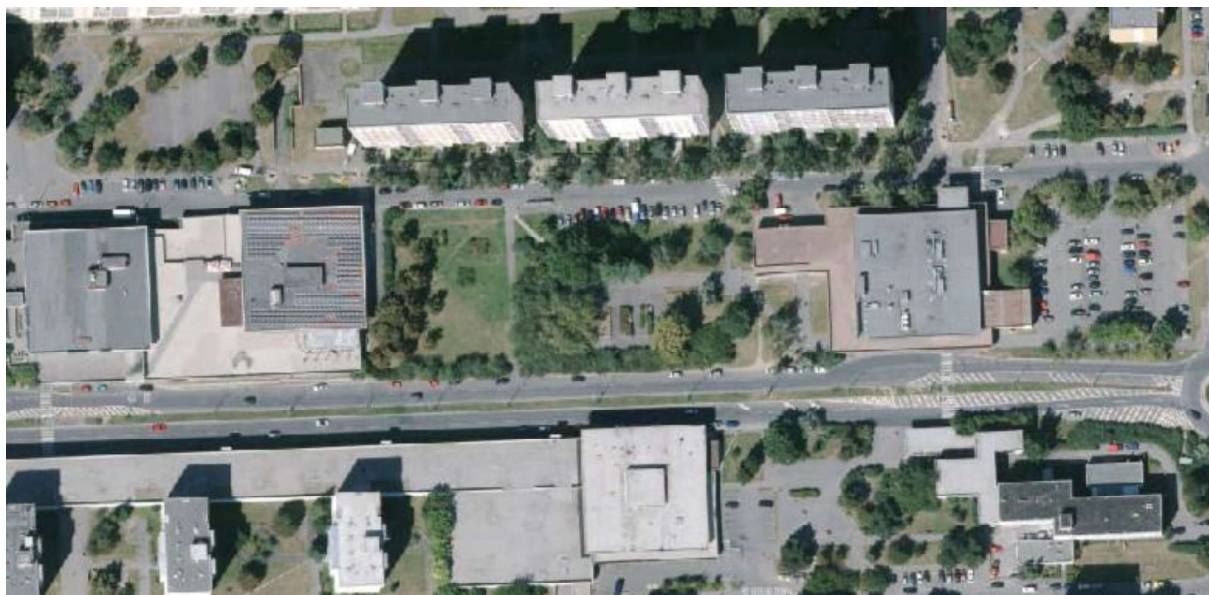
Park Brandlova 1996



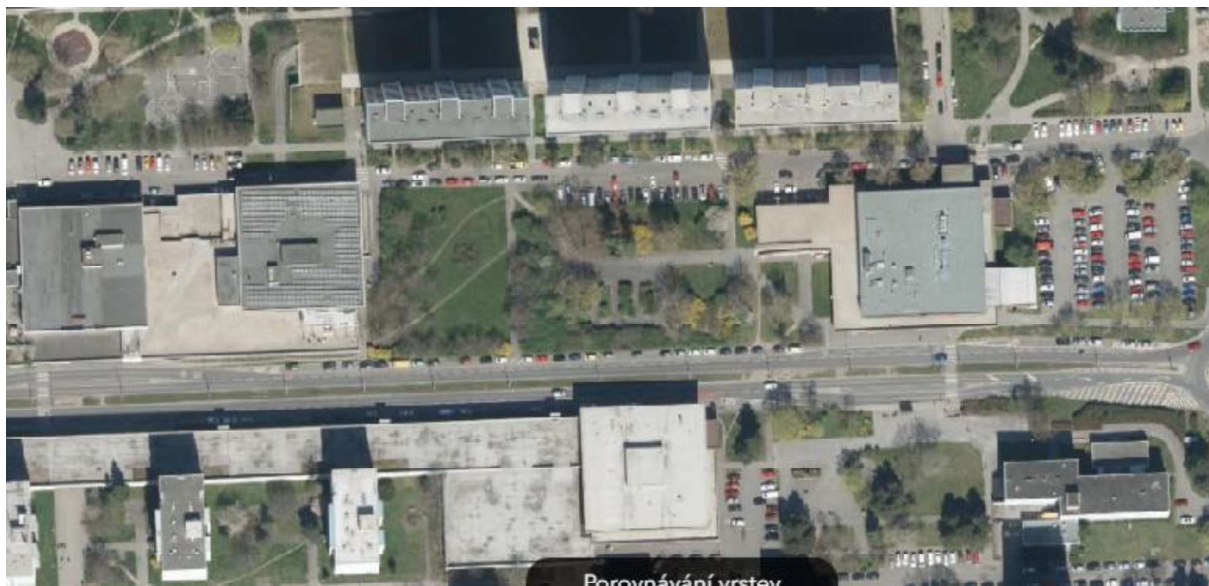
Park Brandlova 2007



Park Brandlova 2016



Park Brandlova 2026



Městská část Praha 11

USNESENÍ

24. zasedání zastupitelstva městské části

konané dne 11.06.2026

číslo usnesení 0019/24/Z/2026

**Projednávání dopisu občanů bydlících v oblasti ulic Brandlova, Hviezdoslavova
týkající se pozemků mezi ul. Brandlova a Hviezdoslavova svěřených do správy MČ
P11 nebo patřících hl. městu Praze a MČ Praha 11 nesvěřených do správy
– PEVNÝ ČAS 18:30 hodin**

Zastupitelstvo městské části Praha 11

I. bere na vědomí

1. zájem obyvatel oblasti Brandlova a okolí o zachování dosud zelených pozemků parc.č. 3058/20, 3058/21, 3058/22, 3058/23, 2730, 2729/3, 2729/1 v k.ú. Chodov Praha jako veřejné prostranství se zelení - vůle je vyjádřena navrženou peticí občanů
2. nesouhlas obyvatel Brandlova a okolí se vznikem jakékoliv obytné zástavby na pozemcích viz
1. z důvodu: stávající vysoká zastavěnost území, dlouholetý úbytek zelených ploch v území, nedostatek parkovacích míst, důvodná obava ze vzniku monolitického bytového komplexu, důvodná obava z narušení pohody bydlení obyvatel území - vůle je vyjádřena navrženou peticí občanů

II. deklaruje

1. jednoznačnou vůli občanů a nesouhlasí s tím, aby pozemky parc.č. 3058/20, 3058/21, 3058/22, 3058/23, 2730, 2729/3, 2729/1 v k.ú. Chodov, ve vlastnictví hl. m. Prahy, jejichž právo hospodaření bylo svěřeno MČ Praha 11, byly v budoucnu využity jinak, než jako veřejné prostranství se zelení a tedy nesouhlasí s případným prodejem nebo pronájmem těchto pozemků fyzické, či právnické osobě k jinému než uvedenému účelu, ani je nezatíží zástavním právem a neumožní na nich vybudovat stavbu trvalého charakteru a neumožní směnu pozemků ani služebnost

III. vyzývá

1. hl. m. Prahu, aby respektovala toto usnesení a vůli MČ Praha 11 a občanů ve vztahu ke všem pozemkům ve vlastnictví hl. m Prahy v lokalitě Brandlova a Hviezdoslavova

IV. ukládá

1. radě městské části

- připravit návrh změny Metropolitního plánu HMP týkající se lokality Brandlova a zajistit předložení tohoto podnětu změny Metropolitního plánu zastupitelstvu hl. m. Prahy ke schválení

Termín: 3. 9. 2026

Starosta MČ Praha 11: Ing. Martin Sedeke, starosta

Ověřovatel: Ing. Bc. Radka Soukupová
Josef Schreier
Mgr. Jan Dohnálek

Předkladatel: Ing. Martin Sedeke, starosta

Zpracoval odbor: OKS

Zpracovatel: VED OKS Pištora Radek Mgr. P11

