

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Pražská čtvrť je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu, plocha je vymezena jako rozvojová. Lokalita se z velké části nachází na dosud nezastavěném území mezi sídlištěm Barrandov a vesnickou strukturou Holyně. Terén klesá na severu k Prokopskému údolí. Územím původně procházely dvě historické cesty – severojižní spojující Klukovice se Slivencem a západovýchodní spojující Holyni a Hlubočepy, ta se dochovala dodnes. V 70. a 80. letech území z jihu ohraničila trasa radiály K Barrandovu, což vedlo k přerušení propojení území v severojižním směru do Slivence. Stávající zástavbu tvoří několik ortogonálních bloků na východním okraji lokality, které přímo navazují na sídliště Barrandov. Veřejná prostranství v těchto stavebních blocích vymezují zdi předzahrádek nebo fasády domů. Důležitým prostranstvím ve stávající struktuře jsou pěší ulice Kovaříkova a ulice Werichova s parterem. Síť veřejných prostranství vychází z těžiště lokality, které je tvořeno ulicemi Wassermanovou, Voskocovou, Werichovou a ulicí, ve které je umístěna tramvajová trať. Jde o rozvojové území v návaznosti na sídliště Barrandov, 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. Součet rozvojových a transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 1.20$

index návrhový $i_n = 1.48$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 5, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 5	76768	78630	76755	80040	81161	82630	88225	96000	106000	116000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚĎĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU

1312/184/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná o rozsáhlou plochu na jihovýchodním okraji lokality, která je rozdělena koridory pozemních komunikací na čtyři dílčí plochy. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1370/184/03 a je součástí rozsáhlého rozvojového území pokrývajícího drtivou většinu lokality. Plocha je z drtivé většiny zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou a z menší části nezastavitelnou plochou krajinně a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Současně je důvodem také neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti realizována výstavba.

1312/184/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná o rozsáhlou plochu na západním okraji lokality, která je rozdělena koridory pozemních komunikací na pět dílčích ploch. Plocha sousedí s plochami se zábořem ZPF 1370/184/03 a 1370/184/04 a je součástí rozsáhlého rozvojového území pokrývajícího drtivou většinu lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou, smíšenou a veřejně vybavenosti v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1312/184/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající novou obytnou zástavbu. Jedná o dvě dílčí plochy v jižní části lokality, které jsou odděleny koridorem budoucí komunikace, plochy se zábořem ZPF 1370/184/36. Větší plocha je zčásti zařízením staveniště a zčásti nezastavěnou plochou pokrytou sporou vegetací ruderálního charakteru, menší část je úzkým zbytkovým pruhem veřejného prostranství kolem nově dokončené výstavby. V platném územním plánu je plocha zastavitelná, určená pro smíšené využití. Plocha je součástí rozsáhlého rozvojového území lokality. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území, dotvoření lokality sjednocením charakteru a využití a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1312/184/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na navrhovanou obytnou zástavbu. Jedná o drobnou plochu na severovýchodním okraji lokality. Plocha je součástí rozsáhlého rozvojového území severně a západně od současně zastavěného území lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Důvodem je též hospodárné využití pozemků v návaznosti na MHD – tramvajovou trať.

1312/184/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze dvou částí, které přímo navazují na plochu záboru ZPF 1312/184/02. V platném územním plánu se jedná o součást nestavební plochy pro městskou zeleň. MPP zpřesnil a zjednodušil uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití při zarovnání hranice lokality a koordinaci s připravovanými podrobnějšími dokumentacemi v území. Důvodem vymezení je také uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě a hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní, technické, veřejné vybavenosti a veřejných prostranství).

1312/184/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze dvou částí, které přímo navazují na plochu záboru ZPF 1312/184/02. Samostatně je vymezena z důvodu úpravy návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání. V upraveném návrhu byly upřesněny a posunuty koridory dopravní infrastruktury v koordinaci s připravovanými podklady a podrobnějšími dokumentacemi v území. V platném územním plánu se jedná o části ploch veřejného vybavení a dopravní infrastruktury. MPP zpřesnil a zjednodušil uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití při zarovnání hranice lokality a koordinaci s připravovanými podrobnějšími dokumentacemi v území. Důvodem vymezení je také uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě a hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní, technické, veřejné vybavenosti a veřejných prostranství). Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/184/34

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze dvou částí, které přímo navazují na plochu záboru ZPF 1312/184/02. Samostatně je vymezena z důvodu úpravy návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání. V upraveném návrhu byly upřesněny a posunuty koridory dopravní infrastruktury v koordinaci s připravovanými podklady a podrobnějšími dokumentacemi v území. V platném územním plánu se jedná o plochy obytné. MPP zpřesnil a zjednodušil uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití při zarovnání hranice lokality a koordinaci s připravovanými podrobnějšími dokumentacemi v území. Důvodem vymezení je také uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě, hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní, technické, veřejné vybavenosti a veřejných prostranství) a zachování právní kontinuity v území.

1322/184/35

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobnější plocha při ulici Wassermannova je zpevněnou plochou, která sloužila jako odstavná plocha autobazaru. V platném územním plánu je součástí zastavitelné plochy pro smíšené využití. Plocha bezprostředně souvisí s plochou záboru ZPF 1312/184/30. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití, z důvodu hospodárného využití pozemků lokality s dobrou dostupností MHD. Důvodem je též zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1370/184/03

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/17 Tramvajová trať Sídliště Barrandov – Holyně – Slivenec. Prodloužení tramvajové tratě ze sídliště Barrandov na Slivenec zajistí dopravní obsluhu veřejnou dopravou navrhované zástavby obytného území západního okraje Barrandova a zlepší obsluhu Holyně a Slivence. Ve vazbě na tramvajovou smyčku v lokalitě 616 Krůtárna u Slivence bude realizováno parkoviště P+R pro cestující dojíždějící osobními vozy z regionu. Záměr odpovídá urbanistické studii a je vymezen v platném územním plánu.

1370/184/36

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/66 Páteřní komunikace rozvojového území Barrandov – Holyně a navazující komunikační propojení. Komunikace jsou navrženy pro dopravní vybavenost území, slouží k vzájemnému propojení rozvojových obytných území a dopravnímu napojení na komunikaci K Barrandovu. Koridor neodpovídá platnému územnímu plánu, ale zpracované urbanistické studii, která komunikaci umísťuje více k okraji lokality a osu území nechává jako upravené veřejné prostranství s nižším dopravním významem. Součástí plochy je i tramvajová trať 622/-/17 Tramvajová trať Sídliště Barrandov – Holyně – Slivenec. Prodloužení tramvajové tratě ze sídliště Barrandov na Slivenec zajistí dopravní obsluhu veřejnou dopravou navrhované zástavby obytného území západního okraje Barrandova a zlepší obsluhu Holyně a Slivence. Ve vazbě na tramvajovou smyčku v lokalitě 616 Krůtárna u Slivence bude realizováno parkoviště P+R pro cestující dojíždějící osobními vozy z regionu. Tramvajová trať je v platném územním plánu vymezena ve stejné trase jako v Metropolitním plánu. Stavba je ve veřejném zájmu, protože je nutným předpokladem pro vybudování moderní čtvrti dobře obslužené veřejnou dopravou, která navazuje na stávající strukturu města a bude udržitelným způsobem integrována do krajiny. Výstavbu nové čtvrti předpokládá i nadřazená dokumentace, ZÚR hl. m. Prahy, které zde vymezují rozvojovou plochu.