

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

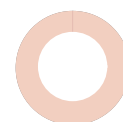
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Opatov je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází převážně na rovinatém terénu. Původní zástavba, osada Litochleby, vznikla na severu lokality podél historické cesty z Prahy již počátkem 14. století. V průběhu 18. století tato osada postupně srostla s významnější sousední osadou Chodov na sever od lokality, naopak směrem na jih podél dnešní Chilské ulice zůstávala lokalita dlouho nezastavěná. V 60. letech proběhly 2 fáze soutěže na sídliště Jižní Město, ve kterých pokaždé uspěl architekt J. Krásný se spolupracovníky. Vítězné řešení rozdělvalo celek sídliště do tří čtvrtí s centry podél páteřních komunikací a s rozlehlým parkem uprostřed, nad stanicí Opatov mělo vzniknout centrum obytného celku. Výstavba sousedního sídliště lokalitu významně ovlivnila a v té době vzniká charakter stávajících veřejných prostranství. Stanice metra je dnes těžištěm lokality. Významnou ulicí je ulice Chilská.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Většina ploch je Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 určena k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a v souladu s jeho urbanistickou koncepcí zde navrhuje doplnění urbání struktury města.



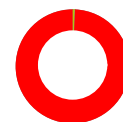
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbání strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovujících současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.

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 transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.00$

index návrhový $i_n = 2.40$

-> [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 PŮDNÍHO FONDU**1322/077/01**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu malou rozsahem, v severní části lokality rozdělenou na jednu větší a jednu drobnou dílčí plochu. Obě dílčí plochy navazují na pozemní komunikace a další nezastavěné plochy. Plocha je smíšenou zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch, hospodárné využití území a dotvoření lokality. Plocha je vzhledem ke svému tvaru, rozsahu i poloze reálně zemědělsky nevyužitelná.

1322/077/02

Transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stanici metra a stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu u severozápadního okraje lokality, která obklopuje tři domy, u dvou z nich je využívána jako jejich zahrada. Plocha je obytnou plochou v platném územním plánu. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1322/077/30

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o dílčí plochy nezastavěných zahrad rodinných domů nebo jiných drobných staveb uvnitř zahrad. Plocha je smíšenou zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití dílčích ploch, hospodárné využití území a dotvoření lokality. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).