

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

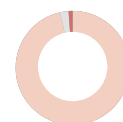
## I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Hostivařská průmyslová oblast je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících včetně ploch navržených. Lokalita se nachází na rovinatém terénu pod Jižní spojkou. Významný průmyslový komplex zde začal vznikat na počátku 20. století severovýchodně od nádraží a železniční tratě. Vznikly zde strojírna, parní mlýn, pekárna, Pražské sklárny a jiné. Autorem mnoha staveb byl architekt Bohumil Hybšman. Během 70. let se průmyslová oblast výrazně rozrostla směrem na sever, podél Průmyslové ulice. Zástavba v lokalitě je charakteristická vysokou mírou flexibility, tvoří ji solitérní objekty a haly, často oplocené a obklopené převážně zpevněným prostranstvím. Území je obslouženo železničními vlečkami vycházejícími z hostivařského nádraží. Významným veřejným prostranstvím jsou ulice Průmyslová a Rabakovská – Ke Kablu. Výběžek v severozápadní části lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen pro rozvoj.

## 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 v sloučadi s jeho koncepcemi zahrnuje do lokality i plochy nazývané ÚP SÚ jako nezastavitelné, jejichž fixace však není z hlediska ochrany přírodních nebo enviromentálních hodnot účelná a naopak by v konečném důsledku vedla k plošnému růstu města.



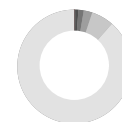
zastavitelnost

## Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce.  
Strukturu lokality tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Zástavba je strukturálně neustálená, reaguje na využití areálů, na aktuální potřeby a technologické postupy. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů produkce je zachování vysoké míry flexibility území.



uliční čára



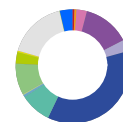
podlažnost



struktura

## Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční.  
V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména plochy výroby, plochy pro skladování, distribuci, plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy zemědělské výroby. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města.



využití

## Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná.  
Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační a rozvojové plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

## I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0,34$

index návrhový  $i_n = 0,44$

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

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU

**1311/581/01**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Plochu tvoří dvě samostatné plochy rozdělené původní trasou železniční vlečky. V současné době jde o nezastavěné území ruderalního charakteru, oddělující stávající výrobní areál od Pražského okruhu a jeho křížení s ulicí Rabakovskou. V platném územním plánu se počítalo převážně s zachováním zeleně, ať už jako lesní plochy nebo izolační zeleně. MPP nevidí v daném území prostor pro kvalitní rekreační využívání krajinné či městské zeleně a z toho důvodu navrhuje rozšíření produkčních ploch a posílení výrobních kapacit území, které je významným zdrojem pracovních příležitostí uvnitř zastavěného území.

**1311/581/02**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Plocha nevelkého rozsahu na jihovýchodní hranici lokality. V současné době jde o nezastavěné území ruderalního charakteru, oddělující stávající výrobní areál od železniční trati. V platném územním plánu jde o smíšené území, které rovněž umožňuje umístění nerušící výroby. Plocha je vymezena z důvodu dorovnání okraje lokality

**1370/581/05**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/25 Komunikační propojení Ke Kablu – Kutnohorská. Komunikační propojení je prodloužením komunikačního propojení navazujícího na Rabakovskou ve stopě komunikace Ke Kablu směrem na Kutnohorskou. Bude důležitým propojením významných sběrných komunikací v oblasti rozvojového území Hostivaře. Stavbou bude realizováno přímé propojení Kutnohorské a Průmyslové západovýchodní orientace zajišťující dopravní vazbu na Průmyslovou, která je v dopravní koncepci města součástí východní trasy Městského okruhu (Kbelská – Průmyslová). V západním úseku je Rabakovská napojena na MÚK Městského okruhu Rybníčky. Záměr je vymezen i v platném územním plánu a jedná se o velmi drobnou plochu spíše formálního charakteru, plochu zpevněnou a částečně zastavěnou, nejedná se o reálný zábor zemědělské půdy.

**1370/581/06**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/26 Tramvajová trať Ústřední dílny DP –Štěrboholy – Malý háj – Dolní Měcholupy. Tramvajová trať je prodloužením stávající tramvajové tratě. Výstavbou nové tramvajové smyčky Depo Hostivař bude možné vést linky přímo k terminálu stanice metra A a vybudovat další pokračování tratě. Tramvajová trať nabízí obsluhu Štěrbohol a Malého Háje a napojení rozsáhlé obchodní zóny a oblasti s vysokým počtem pracovních příležitostí na veřejnou dopravu. Trať vytváří nové přestupní vazby mezi tramvají a tangenciálními autobusovými linkami vedenými po Průmyslové komunikaci, trať byla vymezena na základě urbanistických studií.

**1370/581/30**

Souvisí se zábohem 1370/581/06. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/26 Tramvajová trať Ústřední dílny DP –Štěrboholy – Malý háj – Dolní Měcholupy. Tramvajová trať je prodloužením stávající tramvajové tratě. Výstavbou nové tramvajové smyčky Depo Hostivař bude možné vést linky přímo k terminálu stanice metra A a vybudovat další pokračování tratě. Tramvajová trať nabízí obsluhu Štěrbohol a Malého Háje a napojení rozsáhlé obchodní zóny a oblasti s vysokým počtem pracovních příležitostí na veřejnou dopravu. Trať vytváří nové přestupní vazby mezi tramvají a tangenciálními autobusovými linkami vedenými po Průmyslové komunikaci, trať byla vymezena na základě urbanistických studií.

**1370/581/31**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 624/581/1135 Parkoviště P + R – Průmyslová. Záchytné parkoviště je navrženo v návaznosti na navrženou tramvajovou trať. Systém záchytných parkovišť P+R a jejich zprovoznění má zásadní význam pro řešení cílové automobilové dopravy na území Prahy. Záchytná parkoviště jsou určena pro řešení vnější individuální dopravy. Jsou součástí záměru všeobecného zkvalitňování příměstské osobní dopravy. Nejedná se o zemědělsky využitelné plochy, ale o zanedbané zbytkové plochy v zastavěném území.

**1370/581/32**

Souvisí se zábohem 1370/581/31. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 624/581/1135 Parkoviště P + R – Průmyslová. Záchytné parkoviště je navrženo v návaznosti na navrženou tramvajovou trať. Systém záchytných parkovišť P+R a jejich zprovoznění má zásadní význam pro řešení cílové automobilové dopravy na území Prahy. Záchytná parkoviště jsou určena pro řešení vnější individuální dopravy. Jsou součástí záměru všeobecného zkvalitňování příměstské osobní dopravy. Nejedná se o zemědělsky využitelné plochy, ale o zanedbané zbytkové plochy v zastavěném území.