

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

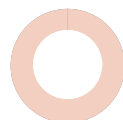
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Zálesí 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 na jih od Jižní spojky při Vídeňské ulici, ke které se terén severovýchodním směrem mírně svažuje. V okolí lokality se ve 20. století rozvíjely odlišné struktury – zahradní město, areál nemocnice, sídliště, ale samotná lokalita zůstala dlouho nezastavěná. Velkým zásahem byla úprava trasy Vídeňské ulice, podél ulic V Zálesí a Stúrovy vyrostlo několik málo domů. V lokalitě se nenacházejí významná veřejná prostranství nebo budovy, lokalita je určena k přestavbě.

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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



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 urbánní 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 $i_s = 0.18$

index návrhový $i_n = 1.43$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 4, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 4	143708	140916	130196	129181	127723	128259	132068	140000	152000	164000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1322/074/01**

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se plochu rozdělenou na dvě dílčí plochy, jež jsou od sebe vzdáleny zhruba 400 metrů. První dílčí plocha se nachází u východního okraje lokality na ploše stávající parkovací plochy v areálu Thomayerovy nemocnice a v platném územním plánu je zastavitelnou plochou s využitím pro veřejné vybavení. Druhá dílčí plocha má charakter úzkého pruhu táhnoucího se cca 250 metrů podél východní strany ulice Štúrova v centrální části lokality a v platném územním plánu je zastavitelnou plochou s obytným využitím. Obě dílčí plochy jsou součástí rozsáhlejšího transformačního území. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného a logického využití území.

1322/074/02

Plocha je součástí zastavitelné transformační plochy určené pro obytné využití. Jedná se o plochu u západního okraje lokality, která má charakter úzkého pruhu táhnoucího se podél ulic Sulická a Zálesí, a která obklopuje zastavěný stavební pozemek. Plocha je součástí širšího transformačního území. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně z plochy technické infrastruktury na zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem vymezení je dotvoření lokality a sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území. Plocha je vzhledem ke svému tvaru a velikosti reálně zemědělsky nevyužitelná. Hospodárné využití zastavěného území lze v tomto místě považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy, která nemá reálný potenciál k budoucímu zemědělskému využití.

1322/074/03

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha předpokládaného záboru je rozdělena na dvě dílčí plochy, jež jsou od sebe vzdáleny zhruba 200 metrů: První dílčí plocha má charakter úzkého pruhu táhnoucího se cca 100 metrů podél západní strany ulice Štúrova v centrální části lokality a v platném územním plánu je zastavitelnou plochou s obytným využitím. Druhá dílčí plocha se nachází na severozápadním okraji lokality a slouží jako zahrada stávající zástavby, v platném územním plánu je zastavitelnou plochou s využitím pro veřejné vybavení. Obě dílčí plochy jsou součástí širšího transformačního území. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného a logického využití území. Plocha je vzhledem ke svému tvaru a poloze reálně zemědělsky těžko využitelná.