

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

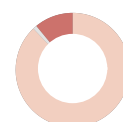
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Habeš je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél Frančíkovy ulice a je obklopena otevřenou krajinou. Ze severozápadu je vymezena ulicí K Cikánce u Pražském okruhem. Zástavba drobných rodinných domů začala vznikat ve 30. letech 20. stol v návaznosti na obec Sliveneč a je stále doplňována. Zástavbu tvoří převážně samostatné rodinné domy v zahradách, doplněné řadovými domy. Ulice K Cikánce a Na Čisté vedou ve stopě historických cest. Hlavní ulicí je Frančíkova, na kterou se napojuje několik nepravidelně kolmých ulic. Uliční prostranství nemají výraznou hierarchii, v lokalitě není žádné náměstí.

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



zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



uliční čára



podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. 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  $i_s = 0.18$

index návrhový  $i_n = 0.21$

-> *Index využití lokality, čl. 157*

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Sliveneč, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Sliveneč	1870	1743	2003	2191	3051	3431	3696	3900	4100	4400

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1312/384/02**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o rozsáhlou plochu na východním okraji lokality při ulici Francíkova, které je v současné době obdělávaným polem. V platném územním plánu je plocha navržená pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je zarovnání hranice lokality, právní kontinuita MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/384/03**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o drobnou plochu na okraji zástavby při ulici Mramorová, na jižním okraji lokality. V platném územním plánu je plocha navržená pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je zarovnání hranice lokality, hospodárné využití pozemku, k němuž je již vybudován přístup z ulice a právní kontinuita MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/384/30**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o drobnou plochu na okraji zástavby při ulici K Cikánce, na západním okraji lokality. V platném územním plánu je plocha nestavební pěstební plochou. Důvodem pro vymezení v MPP je dotvoření struktury lokality a hospodárné využití pozemku, který je napojený na veřejné prostranství a komunikační síť. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF.

**1312/384/31**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o drobnou plochu na okraji zástavby při ulici K Cikánce, na západním okraji lokality. V platném územním plánu je plocha navržená pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je dotvoření struktury lokality, hospodárné využití pozemku, který je napojený na veřejné prostranství a komunikační síť a právní kontinuita MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF.

**1312/384/32**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o velmi drobnou plochu na okraji zástavby při ulici K Cikánce, na západním okraji lokality, která logicky navazuje na plochy záboru ZPF 1312/384/30 a 1312/384/31. V platném územním plánu je plocha nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Platný územní plán v dotčeném území nerespektoval katastrální hranice pozemků. Důvodem pro vymezení v MPP je dotvoření struktury lokality a logické a hospodárné využití pozemku, který je napojený na veřejné prostranství a komunikační síť. Vzhledem k rozsahu a tvaru předmětné plochy záboru se předpokládá, že se stane součástí zahrady rodinného domu a zůstane součástí ZPF.