

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Roztyly 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 rovinatém terénu, který se na západě zvedá k Michelskému lesu. Lokalita dlouho nebyla zastavěná, nacházela se zde pouze samota mezi původními osadami Horní a Dolní Roztyly. V 60. letech 20. století lokalitu významně ovlivnila výstavba Chodovské radiály a v následujících desetiletí výstavba stanice metra s terminálem autobusů MHD. Od počátku 21. století dochází k velkému stavebnímu rozvoji především podél Chodovské radiály. V lokalitě se nenachází 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. Z důvodu výjimečného potenciálu území daného jeho polohou, vztahy k okolí a existencí dopravní infrastruktury (stanice metra), a také s ohledem na efektivní využití zastavěného území a existující infrastruktury, na regulaci Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a jeho připravovanou změnou zde Metropolitní plán navrhuje doplnění urbánní struktury.



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 $i_s = 0.02$

index návrhový $i_n = 3.70$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je převážně součástí Prahy 11, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst 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
Praha 11	86425	86533	80586	79337	77170	77175	77324	88000	104000	120000