

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

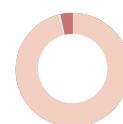
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Na Klíčově je vymezena na základě 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 Na Klíčově se nachází na rovinatém terénu mezi sídlištěm Prosek a Klíčovem. Lokalita byla dlouhou dobu nezastavěná. První návrhy na výstavbu autobusových a trolejbusových garáží Klíčov pocházejí již z počátku 40. let minulého století. Mohutný rozvoj autobusové dopravy v Praze v šedesátých letech nutnost výstavby nových garáží jen potvrdil, k výstavbě došlo až v 70. letech, v 80. letech byl na východě vybudován areál historického ústavu AV ČR. Po roce 2000 byla zástavba doplněna obchodními řetězci a dalšími objekty veřejné vybavenosti. Síť veřejných prostranství vychází z těžiště lokality, které tvoří trojúhelník ulic Prosecké, Čakovické a Letňanské. Veřejná prostranství tvoří zpevněná uliční prostranství, vyjma trojúhelníku hlavních ulic mají pouze obslužný charakter. Zástavba lokality je velmi různorodá svým měřítkem i typem. Lokalita je z části nezastavěná, východní část již prochází transformací, vzhledem ke své poloze mezi dvěma zastavěnými oblastmi vykazuje lokalita potenciál k přeměně.

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.



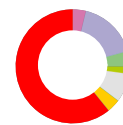
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

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 $i_n = 1.13$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 9, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 9	44704	42576	41630	44415	53382	56291	60601	74000	94000	114000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/159/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu ZPF na východním okraji lokality. Plocha je součástí širšího transformačního a rozvojového území. Plocha je zastavitelnou plochou pro smíšené využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1322/159/02

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu, která je v současné době rozdělena pozemními komunikacemi na pět dílčích nezastavěných prostranství mezi stávající obchodní, veřejnou a obytnou zástavbou. Plocha je součástí širšího transformačního územím, ve kterém návrh MPP vymezuje doplnění nového městského parku a občanské vybavenosti. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro smíšené využití a výrobu a služby. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, transformace a dotvoření lokality. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). 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. Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.