

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

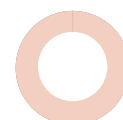
Lokalita Motol Háje je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v mírně svažitém terénu nad Plzeňskou ulicí, která ji vymezuje ze severu. Lokalitou z jihu vymezuje železniční trať Pražského Semmeringu, v západní části lokalitou prochází v severojižním směru dopravní tepna – Jeremiášova. V lokalitě převažuje zástavba rodinných domů ze 40. a 50. let 20. století. Čtvrť vznikla původně na spojnici Zličína a Smíchova u železnice ve volné krajině s vazbou na Dvůr Háje. Na křižovatce ulic Plzeňské a Jeremiášovy stál od roku 1740 zájezdní hostinec Bílý Beránek. V roce 1985 při výstavbě přílehlého sídliště Řepy byla stavba zbořena. Později se k lokalitě přimkla produkční část Jihozápadního Města, vstup do krajiny zůstal tedy převážně z východu do přírodního parku Kalvárie. Lokalita má založenou nepravidelnou síť uličních prostranství. Západní cíp lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen pro transformaci.

**Vybrané limity:** Přírodní park

### 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 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



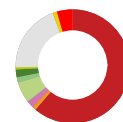
podlažnost



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. Transformační 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  $i_s = 0,23$

index návrhový  $i_n = 0,28$

-> *Index využití lokality, čl. 157*

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí Prahy 13, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí Prahy 17, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 13	35917	49971	52388	55154	59874	61627	63554	68000	72000	78000
Praha 17	19731	22275	23063	24391	24973	24666	24075	25000	26000	28000

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1322/332/02

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jde o nezastavěné pozemky při stávajících objektech s obytnou či administrativní funkcí, na západním okraji lokality v území mezi ulicí Plzeňskou a železniční tratí. Plocha je v platném územním plánu definována jako smíšené území a částečně také zeleň městská a krajinná. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je zarovnání hranice lokality a hospodárné využití ploch uvnitř zastavěného území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik samostatně stojících domů se zahradami nebo volnými plochami, které zůstanou součástí ZPF.