

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Pod Velkým hájem je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současně prostorové uspořádání lokality je neustálené, lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází na rovinatém terénu pod Jižní spojkou a železniční tratí. Lokalita byla do 70. let minulého století nezastavěná. Její vývoj významně ovlivnila stavba železniční tratě a v 80. letech minulého století výstavba Jižní spojky, tehdy byl areál rozšířen zhruba do dnešního rozsahu. Jde o funkční areál skladů ohraničený plotem. Areál je napojen na Sulickou ulici, která je přímo napojena na Jižní spojkou. Převážná část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci a rozvoj.

### 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.



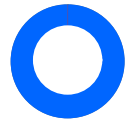
zastavitelnost

#### **Odůvodnění typu struktury**

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Lokalita s ohledem na umístění, dostupnost dopravní a technické infrastruktury představuje potenciál pro vznik produkčního, logistického nebo technického zázemí města. Vymezením lokality se strukturou areálů produkce Metropolitní plán umožňuje vytvořit novou urbánní strukturu uzavřených areálů s vysokou mírou flexibility území.

#### **Odůvodnění způsobu využití**

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména plochy výroby, plochy pro skladování, distribuci, plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy zemědělské výroby. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže a i s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit a dostupnost kapacitní infrastruktury zde stanovuje produkční využití.



využití

#### **Odůvodnění míry stability**

Lokalita je vymezena jako transformační. V lokalitě je vymezena skupina [T+R] ploch převážně z důvodu formálního postupu vymezení zastavěného území (daného § 58 stavebního zákona) neumožňující logické vymezení stabilizovaných, transformačních a rozvojových ploch v lokalitě. Lokalita má neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = ---$

index návrhový  $i_n = 0.72$

-> Index využití lokality, čl. 157

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1311/589/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržena pro produkční využití, součást rozsáhlého skladového areálu. Plocha je zastavitelnou plochou výroby a služeb v platném územním plánu a je nedílnou součástí navazujících ploch nerušící výroby. Plocha se rozkládá mezi tělesem trati a zalesněným nezastavitelným územím. Důvodem pro vymezení zastavitelné plochy s produkčním využitím je nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality.