

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

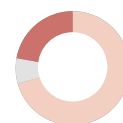
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Strojírenská 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 se nachází na východ od vesnického jádra Zličína a západně od Řep, železniční trati ji rozděluje na dvě části. V lokalitě se původně nacházel lom na šamot provozovaný kolem roku 1900, rybník Hlinišť je pozůstatkem bývalého lomu. Lom byl původně dvojnásobně velký, ale při stavbě metra a pražských sídlišť byla půlka zavezena. Vedle lomu původně existovala cihelna na šamotové cihly. První zástavba průmyslového charakteru v lokalitě vznikla na místě cihelny v návaznosti na železnici ve 20. letech 20. století. Areál byl na železnici napojen železniční vlečkou. Později se v území rozšiřovala průmyslová zástavba, v 70. letech vznikl na jihu lokality další průmyslový areál. V současnosti dochází k postupné transformaci lokality, vznikly nové obytné soubory. Síť veřejných prostranství lokality vychází z osy sítě – ulice Strojírenská. Lokalita není dobře napojená na Pražský okruh, jen skrze obytnou lokalitu, z tohoto pohledu je pro další rozvoj produkčního charakteru výrazně vhodnější lokalita ČKD Tatra pod Zličínem. Potenciál lokality je tak spíše v navázání na rezidenční charakter okolních lokalit.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území vymezeného k 28. 2. 2023 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 4. 2025. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly ÚPSÚ vymezeny jako zastavitelné a to zejména z důvodu odlišného způsobu regulace parků a nestavebních bloků a vymezení stavebních bloků jako logických celků vč. ploch s limity území.



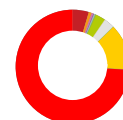
zastavitelnost

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. Součet transformačních a rozvojových ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

stávající index využití stabilizované části lokality $i_s = 0.58$

návrhový index využití lokality $i_n = 0.86$

-> Index využití lokality, čl. 165

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2021	2050
Praha-Zličín	3053	3001	2961	3244	4950	6315	8398	21000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/167/1322

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu a na transformační plochy v zastavěném území. Plocha je dle platného územního plánu určená pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a dotvoření dnes nesourodých rozvojových a transformačních ploch. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Na části plochy je současně navržen městský park, který zůstane součástí ZPF.

1312/167/1323

Rozměrná rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha záboru ZPF doplňuje strukturu zástavby při severní hranici lokality. Plocha je dle platného územního plánu pro obytné a smíšené využití a pro dopravní infrastrukturu. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik obytného souboru bytových domů a veřejné vybavenosti s parkovými plochami.

1312/167/1324

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro bydlení. Plocha dle platného Územního plánu vyhrazena pro výhledové řešení dopravní komunikace pro obsluhu lokality a plánovaných obytných souborů, včetně ploch izolační zeleně (plochy pro dopravní infrastrukturu a krajinnou a městskou zeleň). V návrhu MPP plánováno jako zastavitelné, pro dotvoření obytné zástavby pro rozvoj městské části. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch a transformace nevyužívaných pozemků z důvodu hospodárného využití území.

1312/167/1325

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha záboru ZPF doplňuje strukturu zástavby při severozápadní hranici lokality. Plocha dle platného územního plánu určená pro smíšené využití a dopravní infrastrukturu. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik bytových domů a veřejné vybavenosti s parkovými plochami.

1313/167/1326

Zastavitelná nestavební rozvojová plocha určená pro rekreační využití. Plocha je vymezená pro návrh a doplnění potřebných kapacit rekreačního vybavením, pro rozsáhlé transformačně rozvojové území na severním okraji lokality Strojírenská. Navazuje rovněž i na navrhovaný park v stejné lokalitě. Plocha přirozeně uzavírá vymezenou lokalitu a doplňuje její prostorovou strukturu. V platném územním plánu je plocha určená pro sport a rekreaci. Plocha je vymezena rovněž z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1322/167/1327

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha záboru ZPF doplňuje strukturu zástavby při severozápadní hranici lokality. Plocha je zastavitelná dle platného územního plánu, kde je určená pro obytné a smíšené využití a dopravní infrastrukturu. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů a veřejné vybavenosti s parkovými plochami.

1322/167/1328

Transformační dělená zastavitelná plocha určená pro obytné využití. Plocha je zastavitelná dle platného územního plánu, kde je určená pro výrobu a služby. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik bytových domů a veřejné vybavenosti s parkovými plochami. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch a transformace nevyužívaných pozemků z důvodu hospodárného využití území pro doplnění stávající obytné zástavby lokality.

1322/167/1329

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha záboru ZPF doplňuje strukturu zástavby při severozápadní hranici lokality. Plocha je zastavitelná dle platného územního plánu, kde je určená pro obytné a smíšené využití a dopravní infrastrukturu. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik bytových domů a veřejné vybavenosti s parkovými plochami.

1330/167/1330

Nestavební rozvojová plocha navržená pro rekreaci určená pro založení parku. Plocha navazuje na zábor ZPF 1340/167/1331 a dle platného Územního plánu je navržena pro využití krajinné a městské zeleně a sport a rekreaci. V návrhu MPP je rovněž území plánováno jako parkové sportoviště, doplňující obytné soubory, situované po severní i jižní straně dotčené plochy, jako rekreační a vegetační území, jako součást rozvoje městské části. Vegetační funkce ploch zůstává zachována.

1340/167/1331

Nestavební rozvojová plocha navržená pro rekreaci určená pro založení parku. Plocha navazuje na zábor ZPF 1330/167/1330 a dle platného Územního plánu navržena pro využití krajinné a městské zeleně. V návrhu MPP je rovněž území plánováno jako součást parkového sportoviště, doplňující obytné soubory, situované po severní i jižní straně dotčené plochy, jako rekreační a vegetační území, jako součást rozvoje městské části. Vegetační funkce ploch zůstává zachována.

1370/167/1332

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/-/67, Železniční trať Zdvojkolejnění Praha-Zličín – Hostivice. Jedná se o zábor v rámci železniční tratě. Ve všeobecnosti navrhované zdvojkolejnění konvenční železniční tratě představuje nezbytný zásah do železniční infrastruktury s cílem zvýšit kapacitu tratě a zlepšit plynulost provozu směrem do Středočeského kraje. Jedná se o strategický zásah v rámci zajištění dlouhodobé provozní spolehlivosti v daném úseku. Zkapacitnění konvenční železnice v oblasti Hlavního města Prahy je ve veřejném zájmu, neboť umožňuje zvýšení propustnosti a spolehlivosti železniční dopravy, zkrácení cestovních dob a zlepšení dopravní obslužnosti území. Posílení kapacity tratí přispívá k bezpečnějšímu a plynulejšímu provozu, zajišťuje lepší podmínky pro integraci dálkové, regionální a příměstské dopravy. V platném územním plánu se jedná o plochu smíšenou.