

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Nusle je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodného historického vývoje a prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v údolí Botiče, a to v jeho nejnižší části lemující severní úpatí pankráckých svahů. Původní vesnice se nacházela na křižení dnešních ulic Nuselská, Tábořská, Bělehradská a Čiklova. V místě dnešního náměstí Bratří Synků se nacházel nuselský zámek. Během 1. čtvrtiny 20. století byla vytvořena dnešní struktura v návaznosti na původní systém ulic. V druhé polovině 20. století došlo k asanaci původního vesnického jádra a dostavbám solitéry. Veřejná prostranství tvoří uliční prostranství, parky a náměstí. Uliční síť je při ulici Nuselská nepravidelná, vytváří charakteristický rastr nepravoúhlých nepravidelných bloků. V severní části, pod Nuselským mostem, jsou typické dlouhé bloky orientované západovýchodním směrem. Hlavními třídami jsou ulice Jaromírova v severní části lokality, Bělehradská/Nuselská vedoucí přes jednotlivá náměstí a prostranství, kde dochází ke koncentraci obchodních aktivit v parteru, dále ulice Tábořská s Nuselskou radnicí. Jde o typickou blokovou zástavbu, kromě obytných domů zahrnuje objekty vybavenosti a fragmenty původních průmyslových objektů. Plocha ve těžišti lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

Vybrané limity: Památková rezervace, Památková zóna

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 s blokovou strukturou. Strukturu veřejných prostranství lokality tvoří poměrně pravidelná síť ulic, náměstí a parků, která je jasně ohraničena převážně fasádami budov. Veřejná prostranství vymezují kompaktní bloky s velikostně i výškově homogenní zástavbou umístěnou převážně na okrajích stavebních bloků. Vymezením lokality s blokovou strukturou Metropolitní plán chrání tyto 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 $i_s = 1.44$

index návrhový $i_n = 1.47$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita se nachází ze dvou třetin na území Prahy 4, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Lokalita se nachází z jedné třetiny na území Prahy 2, což je městská část, ve které se předpokládá stabilní počet obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 2	61873	56627	49932	47913	49237	49294	50363	50000	50000	50000
Praha 4	143708	140916	130196	129181	127723	128259	132068	140000	152000	164000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1322/041/30

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Jde o drobnou plochu na severním okraji lokality, jejíž polovina je v platném územním plánu určena pro dopravní infrastrukturu a polovina je zastavitelnou plochou smíšeného využití. Plocha záboru je součástí větší transformační plochy pro obytné využití. V MPP jde o dotyk plochy záboru se stavbou 610/-/18 Komunikační propojení Čiklova – Otakarova. MPP umožňuje sjednocení charakteru a využití území lokality jako obytné. 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. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1370/041/31

Zábor pro dopravní infrastrukturu, pro 630/-/14 Železniční trať Praha hl. n. – Smíchov. Tato trať je významná pro dálkovou i regionální železniční dopravu. Zvýšení kapacity této tratě je nezbytnou podmínkou pro další rozvoj železnice. Z důvodu nedostatečné kapacity je nutné realizovat i nové řešení železničního mostu na Výtoni s doplněním třetí traťové koleje. Jedná se o formální zábor, mírný přesah ploch ze stávajícího tělesa směrem ke dvorkům domů, nejde o zemědělsky jakkoliv využitelné plochy, ale o plochy v zástavbě. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.