

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Nový Zličín 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, u železniční trati, která odděluje Zličín a sídliště Řepy. V lokalitě se původně nacházel lom na šamot provozovaný kolem roku 1900, rybník Hlíníště 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 souory. Síť veřejných prostranství lokality vychází z osy sítě – ulice Strojírenské. Lokalita není dobře napojená na Pražský okruh, jen skrze obytnou lokalitu, z tohoto pohledu je pro další rozvoj produkčního charakteru výrazně vhodnější lokalita CKD 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 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.



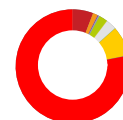
zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s 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  $i_s = 0.38$

index návrhový  $i_n = 1.40$

-> *Index využití lokality, čl. 157*

### 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	2019	2030	2040	2050
Praha-Zličín	3053	3001	2961	3244	4950	6315	7258	10200	14000	18000

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1322/167/01

Transformační zastavitelná plocha navržena pro obytné využití. Plocha záboru ZPF doplňuje strukturu zástavby při severozápadní hranici lokality. Plocha je zastavitelná dle platného územního plánu, kde je určena pro obytné a smíšené využití a urbanisticky významné plochy. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů a veřejné vybavenosti s parkovými plochami, které zůstanou součástí ZPF. Plocha záboru ZPF je již částečně zastavěna. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch a transformace nevyužívaných brownfieldů z důvodu hospodárného využití území.