

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

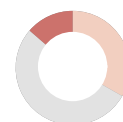
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Malý háj 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 rozvojová. Lokalita se nachází na mírném rovinatém návrší. Území bylo součástí volně krajiny využívané k zemědělství. Původní obraz drobných zemědělských parcel je patrný již na mapě stabilního katastru a částečně se dochoval dodnes v parcelacní kresbě, ve skutečnosti však došlo ke scelování půdních pozemků. Od 80. let je patrná příprava na budoucí výstavbu, dočasně byl na území vystavěn areál pro skladování, který byl počátkem 21. století odstraněn a nahrazen postupnou výstavbou obytných domů. Veřejná prostranství jsou vymezena ve formě příjezdové ulice – ulice Kardausovy – do území a k jednotlivým domům. Zástavbu lokality tvoří několik solitérních bytových domů. Pro doplnění stabilních fragmentů zástavby jsou k zástavbě určeny i další okolní plochy, tyto plochy jsou v územně plánovacích dokumentacích dlouhodobě vedeny jako území k přeměně.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu z velké části tvoří plochy vystavěného prostředí, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Metropolitní plán tento stav respektuje a na základě existující urbanistické studie koordinující zájmy v území, připravované změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a plánovaného napojení na tramvajovou síť zde umožňuje další doplnění urbánní struktury.



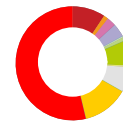
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění 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 rozvojová. V lokalitě je navrženo vytvoření nového charakteru území. Podíl rozvojových ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.43$

index návrhový $i_n = 0.83$

-> *Index využití lokality, čl. 157*

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí MC Praha-Dolní Měcholupy, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Menší část lokality je součástí MC Praha-Štěrboholy, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Dolní Měcholupy	1013	944	1120	1334	2365	2707	3314	4200	5400	5600
Praha-Štěrboholy	799	794	952	1151	2041	2172	2367	3000	3900	4800

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1312/175/01**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Drobná plocha na okraji zastavěného území lokality při ulici Kardausova je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Plocha je součástí navrhovaného rozsáhlého obytného území jižně od Štěrbohol, které se již průběžně naplňuje. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů nebo bytových domů se zahradami nebo v parku ve volné zástavbě, které zůstanou součástí ZPF.

1312/175/30

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro veřejnou vybavenost. Drobná plocha na okraji zastavěného území lokality nedaleko ulice Kardausova je zastavitelnou plochou pro veřejné vybavení v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení potřeb veřejné vybavenosti (výstavba základní školy) v návaznosti na současnou i předpokládanou výstavbu v lokalitě a předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Požadavky pro umístění veřejného vybavení řeší MPP formou individuálních regulativů plochy. Plocha je součástí navrhovaného rozsáhlého obytného území jižně od Štěrbohol, které se již průběžně naplňuje. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů nebo bytových domů se zahradami nebo v parku ve volné zástavbě, které zůstanou součástí ZPF.

1312/175/31

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Drobná plocha na okraji zastavěného území lokality při ulici Kardausova je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Plocha je součástí navrhovaného rozsáhlého obytného území jižně od Štěrbohol, které se již průběžně naplňuje. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/175/32

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Rozsáhlá plocha na okraji zastavěného území lokality při ulici Kardausova je ve výhledu platného územního plánu zastavitelnou plochou obytnou. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Plocha je jádrem navrhovaného rozsáhlého obytného území jižně od Štěrbohol, které se již průběžně naplňuje. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Část nezastavěného území je ze všech stran obklopena obytnými lokalitami a nedá se zde již očekávat efektivní zemědělské obhospodařování. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/175/33

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Plocha na okraji zastavěného území lokality při ulici Kardausova je ve výhledu platného územního plánu zastavitelnou plochou obytnou. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Plocha je součástí navrhovaného rozsáhlého obytného území jižně od Štěrbohol, které se již průběžně naplňuje. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Část nezastavěného území je ze všech stran obklopena obytnými lokalitami a nedá se zde již očekávat efektivní zemědělské obhospodařování. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1330/175/34

Nestavební rozvojová rekreační plocha na jižním okraji lokality. V platném územním plánu jde o nestavební plochu určenou pro pěstební využití, v rezervě pro založení parkové plochy a částečně i pro zastavitelné obytné využití. MPP ve vazbě novou restrukturalizací území navrhuje parkovou plochu v přímé vazbě na rozsáhlé rekreační plochy v sousední lokalitě 944. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/175/35

Rozvojová nestavební rekreační plocha určená pro založení nového městského parku Zelený val. V platném územním plánu je středem území vymezena plocha parku a po obou jejích okrajích jsou vymezeny zastavitelné plochy pro obytné a smíšené využití. MPP plochy sjednocuje a navrhuje celé území jako nestavební. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/175/36

Nestavební rozvojová rekreační plocha na jižním okraji lokality. Drobná plocha bezprostředně navazuje na plochu záboru ZPF 1330/175/34. V platném územním plánu jde o nestavební plochu určenou pro krajinnou zeleň. Plocha z jižní strany navazuje na rozsáhlé rekreační plochy v sousední lokalitě 944. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/175/37

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/26 Tramvajová trať Ústřední dílny DP –Štěrboholy – Malý háj – Dolní Měcholupy. Tramvajová trať je prodloužením stávající tramvajové tratě. Výstavbou nové tramvajové smyčky Depo Hostivař bude možné vést linky přímo k terminálu stanice metra A a vybudovat další pokračování tratě. Tramvajová trať nabízí obsluhu Štěrbohol a Malého Háje a napojení rozsáhlé obchodní zóny a oblasti s vysokým počtem pracovních příležitostí na veřejnou dopravu. Trať vytváří nové přestupní vazby mezi tramvajemi a tangenciálními autobusovými linkami vedenými po Průmyslové komunikaci, trať byla vymezena na základě urbanistických studií.

1370/175/38

Souvisí se zábohem 1370/175/37. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/26 Tramvajová trať Ústřední dílny DP –Štěrboholy – Malý háj – Dolní Měcholupy. Tramvajová trať je prodloužením stávající tramvajové tratě. Výstavbou nové tramvajové smyčky Depo Hostivař bude možné vést linky přímo k terminálu stanice metra A a vybudovat další pokračování tratě. Tramvajová trať nabízí obsluhu Štěrbohol a Malého Háje a napojení rozsáhlé obchodní zóny a oblasti s vysokým počtem pracovních příležitostí na veřejnou dopravu. Trať vytváří nové přestupní vazby mezi tramvajemi a tangenciálními autobusovými linkami vedenými po Průmyslové komunikaci, trať byla vymezena na základě urbanistických studií.