

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Staré Malešice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v mírném jihovýchodním svahu. Zástavba vznikala nejdříve kolem návsi, původní rostlé jádro se nacházelo na křížení dnešních ulic Malešické a U Tvrze. Jádro bylo doplněno o zástavbu individuálních rodinných domů ve 20. letech minulého století, tato zástavba v lokalitě převažuje a pokračuje dodnes. V 70. letech v souvislosti s výstavbou sídliště v sousední lokalitě vznikla při ulici Heldova výstavba několika panelových domů. Po roce 2000 vznikaly solitérní bytové domy při nové ulici Ungarova. Síť veřejných prostranství tvoří zpevněná a nezpevněná uliční prostranství a parky, na jihu i parkově upravená prostranství kolem solitérních bytových domů. Uliční síť je v jádru rostlá, v novější zástavbě vytváří pravidelnou síť ovlivněnou terémem. Uliční prostranství jsou v jádru vymezena fasádami domů, v ostatních částech plochy předzahrádek. Součástí veřejných prostranství jsou aleje, zejména v zástavbě rodinných domů. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy a původními hospodářskými staveními, dále od jádra rodinnými domy v zahradách. Na jihovýchodě lokality byly vystavěny solitérní bytové domy. Na východě lokality se nachází sportovní areál, na severu zahrádková osada. Významným prostranstvím jsou ulice U Tvrze, Malešická a Malešické náměstí, které je místem původní návsi. Významným objektem je malešický zámek.

### 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 vesnickou strukturou.  
Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



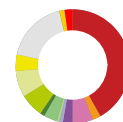
podlažnost



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  $i_s = 0.32$

index návrhový  $i_n = 0.32$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 10, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 10	120755	114249	107713	107989	108998	108756	110571	120000	134000	146000

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1322/200/01

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Plocha v samém středu lokality těsně navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy se zahradami. Současně plochu protíná navržený koridor veřejně prospěšné podzemní stavby dopravní infrastruktury 610/-/122 Městský okruh Jarov – Štěrboholská radiála. Plocha je z drtivé části zastavitelnou plochou obytnou a z velmi malé části nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je celkové dotvoření obytné lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a zároveň neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti realizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů či bytových se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

### 1322/200/30

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Plocha v samém středu lokality je ze všech stran obklopena stávající zástavbou rodinných domů se zahradami nebo původní zástavbou vesnického charakteru, dnes sloužící podnikatelským aktivitám. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je celkové dotvoření obytné lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a zároveň zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů či bytových se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.