

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

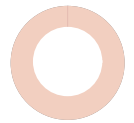
Lokalita Dolní Zbraslav je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se rozkládá na mírném severním svahu, mezi břehy Vltavy a Berounky. Hlavní kompoziční uliči jsou ulice Elišky Přemyslovny a U Národní galerie procházející Zbraslavským náměstím. Náměstí vzniklo u zámku a bývalého cisterciáckého kláštera, který na konci 13. století založil Václav II. Zástavba se dále rozšiřovala podél břehu Vltavy a dnešní ulice K Přístavišti. V 19. století a na počátku 20. století se zástavba rozrostla do dnešní podoby. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, vychází z historické osnovy cest, kříží se na Zbraslavském náměstí s živým obchodním parterem. Lokalita je od silnice u Vltavy oddělena protipovodňovou zdí s několika prostupy. Významným veřejným prostranstvím je areál zámku Zbraslav se zahradou. Základní kostrou jsou ulice Elišky Přemyslovny a Žitavského. Zástavbu tvoří domy se souvislou uliční frontou podél hlavních ulic. Vesnický charakter je patrný v parcelaci, původní domy jsou dochovány ojediněle, dnes převažuje spíše charakter městský, kdy se shoduje uliční čára se stavební. V jižní části lokality převažuje zástavba rodinných domů a vil v zahradách. Dominantou v území je zámek Zbraslav a na jižním konci ulice Elišky Přemyslovny je dominantou kostel Husův sbor.

**Vybrané limity:** 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 vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo náměstí na křížení historických cest. Veřejná prostranství jsou nepravidelná a jsou vymezena fasádami domů, zdmi a ploty. Nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



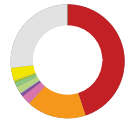
podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

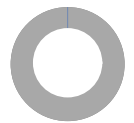
Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalitu tvoří stabilizované plochy, ve kterých se nepředpokládá výrazná změna charakteru území.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.36$

index návrhový  $i_n = 0.36$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Zbraslav	7530	7791	7847	8265	9526	9947	10049	10800	11800	13000