

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

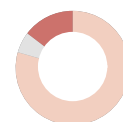
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Teplárna Třeboradice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících včetně ploch navržených. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél železniční tratě u Třeboradic. Jde o uzavřený areál teplárny, která je potrubím napojená na Elektrárnu Mělník. Výtopna byla uvedena do provozu v roce 1973, do té doby bylo území nezastavěné, využívané pro zemědělské účely. Dominantou areálu je 155 m vysoký teplárenský komín. Areál je napojen na ulici Za Tratí. Plocha v severní části lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro rozvoj.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební.
Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly ÚP SÚ vymezeny jako zastavitelné a to zejména z důvodu odlišného způsobu regulace parků a nestavebních bloků a vymezení stavebních bloků jako logických celků vč. ploch s limity území.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

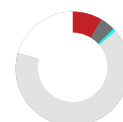
Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Strukturou lokality tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Zástavba je strukturálně neustálená, reaguje na využití areálů, na aktuální potřeby a technologické postupy. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů produkce je zachování vysoké míry flexibility území.



uliční čára



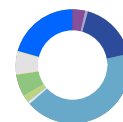
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční.
V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména plochy výroby, plochy pro skladování, distribuci, plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy zemědělské výroby. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná.
Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Rozvojové 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 $i_s = 0.12$

index návrhový $i_n = 0.30$

-> Index využití lokality, čl. 157

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1311/602/01

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o plochu na severním okraji lokality, v současné době je součástí obdělávaného pole. V platném územním plánu je navržena rovněž pro rozšíření produkčního území, ke kterému těsně přiléhá; části plochy jsou navrženy pro krajinnou infrastrukturu, což MPP z důvodu odlišné metodiky řeší individuálními regulativy. Plocha je navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály.

1311/602/02

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o nevelkou plochu na západním okraji lokality, v současné době je součástí obdělávaného pole. V platném územním plánu je navržena rovněž pro rozšíření produkčního území, ke kterému těsně přiléhá. Plocha, dorovnávací hranici lokality do kompaktního tvaru, je navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály.

1370/602/03

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/4 Pražský okruh, stavba č. 520 (Březiněves – Satalice). V úseku Satalice (Horní Počernice) – Březiněves je trasa vymezena koridorem východně od Satalic, kolem východního okraje VINOŘE, severně od Míškovic a Třeboradic do MÚK s D8 jižně od Březiněvsí. Hlavním důvodem stavby je realizace vnějšího komunikačního propojení radiálních dálničních tahů mezi dálnicemi D8 a D10 a s navazujícími úseky Pražského okruhu 510 a 511 na dálnici D1. Zprovoznění přispěje ke snížení stávajícího dopravního zatížení trasy Průmyslového polookruhu vedeného zastavěným územím městských částí Prahy 9 a 10 komunikacemi Kbelská a Průmyslová. Koridor je vymezen v nadřazené dokumentaci, v ZÚR hl. m. Prahy i v Politice územního rozvoje ČR