

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

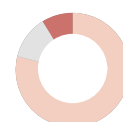
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Zličín Metropole je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodného historického vývoje a využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálů vybavenosti a veřejných prostranství k němu náležejících. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél Rozvadovské spojky a Revnické ulice. Rozvadovskou spojkou je rozdělena na dvě části. Jde o území, které bylo dlouho nezastavěné, využívané k hospodářským účelům jako pole. V souvislosti s výstavbou spojky a metra zde vznikla v 90. letech 20. století a na začátku 21. století tři velká obchodní centra – Metropole Zličín, hypermarket Globus a AVION Shopping Park. Vjezdy do areálu jsou z Revnické ulice. Plocha ve střední 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 vybavenosti. Strukturu lokality tvoří především areály vybavenosti, které jsou veřejně přístupné v režimu odpovídajícím jejich využití. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů vybavenosti je zachování vysoké míry flexibility uspořádání veřejně přístupných areálů.



uliční čára



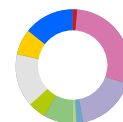
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční.
V lokalitě se nachází především předměstská obchodní centra a plochy dopravní infrastruktury sloužící jejich obsluze. Míra zátěže území, způsob fungování jednotlivých areálů i celé lokality v rámci města odpovídá spíše produkčnímu využití. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury lokalitu vymezuje jako lokalitu komerční vybavenosti (struktura areálů vybavenosti s vyšší mírou zátěže - produkčním využitím, čl. 145 MPP).



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná.
Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační a 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 $i_s = 0.26$

index návrhový $i_n = 0.41$

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

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1311/661/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na Rozvadovskou spojku. Vymezená plocha doplňuje strukturu zástavby komerčních areálů a umožňuje její rozšíření při využití stávající dopravní infrastruktury.

1311/661/02

Rozvojová zastavitelná plocha malého rozsahu navržená pro produkční využití v návaznosti na Rozvadovskou spojku. Vymezená plocha doplňuje strukturu zástavby komerčních areálů a umožňuje její rozšíření při využití stávající dopravní infrastruktury. Navržená plocha záboru ZPF umožňuje sjednocení fragmentovaných ploch pro zvýšení hospodárnosti využití území.

1330/661/30

Nestavební rozvojová plocha pro rekreační využití. Jedná se o tři velmi drobné dílčí plochy záboru, v platném územním plánu jsou součástí nestavební plochy pro krajinnou zeleň. MPP sjednocuje charakter a využití území pro rekreační využití. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Přiřazením k parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/661/03

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 611/711/1033 Úprava mimoúrovňové křižovatky Zličín včetně kolektorových komunikací. Úprava křižovatky je plošně vymezena koridorem včetně jejích větví a kolektorových komunikací. Je navržena z důvodů zvýšení kapacity a bezpečnosti provozu a rozšíření dopravní obsluhy navazujícího území. Koridory jsou vymezeny v platném územním plánu. Plochy nejsou zemědělsky využívány, jedná se o vegetační pásy podél stávajících komunikací.

1370/661/31

Zábor pro dopravní infrastrukturu vymezenou v nadřazené dokumentaci (ZÚR hl. m. Prahy), pro celoměstsky významný terminál příměstské dopravy, Metropolitní plán v tomto území vymezuje plochu pro následující záměry. 623/661/1208 Autobusové nádraží Zličín. Plocha vymezená pro přestavbu významného dopravního terminálu v návaznosti na záchytného parkoviště P+R a stanici metra. Terminál slouží příměstské dopravě. 624/661/1130 Parkoviště P + R – Zličín (nad rámec ZÚR ve stejné ploše). Záchytné parkoviště vymezené v ploše dopravní infrastruktury je určeno primárně pro řešení parkování automobilů návštěvníků a motoristů pravidelně dojíždějících do metropole. Je situováno na západním okraji Prahy v lokalitě komerční vybavenosti v návaznosti na sběrnou komunikaci Revnickou a MÚK s Rozvadovskou spojkou. Návazná veřejná doprava je zastoupena hlavně radiální linkou metra B ze stanice Zličín a částečně linkami městských autobusů. Realizace záchytných parkovišť P + R přispívá ke snížení dopravního zatížení na vnitroměstské uliční síti s omezenými možnostmi parkování vozidel. V současnosti je plocha záboru využita jako zpevněná částečně zastřešená plocha předprostoru stanice metra, nejedná se o skutečný zábor zemědělské půdy.

1370/661/32

Souvisí se zábohem 1370/661/31. Zábor pro dopravní infrastrukturu vymezenou v nadřazené dokumentaci (ZÚR hl. m. Prahy), pro celoměstsky významný terminál příměstské dopravy, Metropolitní plán v tomto území vymezuje plochu pro následující záměry. 623/661/1208 Autobusové nádraží Zličín. Plocha vymezená pro přestavbu významného dopravního terminálu v návaznosti na záchytného parkoviště P+R a stanici metra. Terminál slouží příměstské dopravě. 624/661/1130 Parkoviště P + R – Zličín (nad rámec ZÚR ve stejné ploše). Záchytné parkoviště vymezené v ploše dopravní infrastruktury je určeno primárně pro řešení parkování automobilů návštěvníků a motoristů pravidelně dojíždějících do metropole. Je situováno na západním okraji Prahy v lokalitě komerční vybavenosti v návaznosti na sběrnou komunikaci Revnickou a MÚK s Rozvadovskou spojkou. Návazná veřejná doprava je zastoupena hlavně radiální linkou metra B ze stanice Zličín a částečně linkami městských autobusů. Realizace záchytných parkovišť P + R přispívá ke snížení dopravního zatížení na vnitroměstské uliční síti s omezenými možnostmi parkování vozidel. V současnosti je plocha záboru využita jako zpevněná plocha u stanice metra, nejedná se o skutečný zábor zemědělské půdy.

1380/661/33

Zábor pro technickou infrastrukturu, 720/661/1005 Vodojem Kopanina, rozšíření. Rozšíření vodojemu je navrženo pro zajištění budoucích potřeb dodávky pitné vody v oblasti Zličína, Sobína, Třebonic, Stodůlek, Reporyjí, Jíonic a vody předané pro potřeby Středočeského kraje v návaznosti na výstavbu nových obytných souborů a pro posílení stability systému zásobování vodou. V platném územním plánu je pro tento záměr vymezena územní rezerva. Jedná se o zemědělsky nevyužívaný vegetační pás podél rozvadovské spojky v sousedství stávajícího vodojemu. S ohledem na vysokou nadmořskou výšku je toto území pro umístění vodojemu ideální.