

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Michle je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází v údolí Botiče, mezi Bohdalcem a Reitknechtkou. Původní jádro bylo v místě vesnice u Botiče s michelským statkem (dnes domov pro seniory Sue Ryder). V 70. letech se rozšířila lokalita o areál Michelských pekáren a průmyslové areály pod Botičem při ulici Ohradní. Síť veřejných prostranství lokality tvoří zpevněná uliční prostranství, parky a volné parkově upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu. Veřejné prostranství v lokalitě je u činžovních domů a původních vesnických stavení vymezeno fasádami. Těžiště lokality tvoří ulice Nuselská, Michelská a Plynářská. Ve východních výběžcích lokality plochy vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci.

### 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.



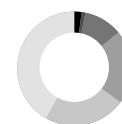
zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Lokalita má různorodé prostorové uspořádání se střední intenzitou zastavění. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst.



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  $i_s = 0.77$

index návrhový  $i_n = 1.07$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 4, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 4	143708	140916	130196	129181	127723	128259	132068	140000	152000	164000

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1322/138/30**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu se jedná o zastavitelné smíšené využití. Plocha záboru má dvě části, větší z nich je nezastavěnou zahradou stávajícího rodinného domu, menší je zpevněnou plochou parkoviště. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

**1322/138/31**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu se jedná o zastavitelné využití pro výrobu a služby. Jde o částečně zpevněné plochy ve stávajícím areálu Michelských pekáren, navrženém MPP k transformaci. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě, čímž otevírá možnost ke zobytnění lokality s výbornou dostupností MHD uprostřed souvisle zastavěného území města. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1370/138/32**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/3 Tramvajová trať Budějovická – Vyskočilova – Michle (U Plynárny). Tramvajová trať je důležitou součástí jižní tramvajové tangenty. Zkvalitňuje dopravní obsluhu území, zlepšuje mezioblastní vztahy v relaci Pankrác – Michle – Spořilov. Zlepší dostupnost navrhované vozovny Chodovská. Systémově navazuje na nový úsek Budějovická – Dvorce a dále na tramvajový Dvorecký most, který zajišťuje propojení tramvajové sítě se Smíchovem. Z provozního hlediska je podmiňující její propojení s prodlouženou tramvajovou tratí Na Veselí – Pankrác – Budějovická a uvedeným úsekem Budějovická – Dvorce. Oba navazující úseky tramvajů umožní přestupy na metro C, (stanice Budějovická, Pankrác) i na budoucí metro D (stanice Olbrachtova, Pankrác). Rozsah změn v síti veřejné dopravy je závislý na realizaci a zprovoznění souvisejících staveb v jižním sektoru města. Jedná se o širší vazby na východní tramvajovou tangentu Spořilov – Bohdalec – Vršovice – Žižkov. Od reálného stavu navrhované sítě se odvíjejí dopady na redukci spojů nebo změny linkového vedení autobusů. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci, ZÚR hl. m. Prahy.