

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

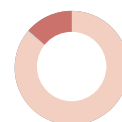
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Fialka je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu západně od Motolského háje. Území, dříve Pod Slánskou silnicí, bylo dlouho dobu nezastavěné, první zástavba rodinných domů na severozápadě lokality se objevila ve 40.–50. letech 20. století, od 90. let byla postupně doplněna o řadové domy. Zástavbu tvoří částečné solitéry v zahradách a částečné řadová zástavba. Plocha v západní části lokality je určena k rozvoji.

### 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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Strukturou lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů, vil a řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena především ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



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 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  $i_s = 0,28$

index návrhový  $i_n = 0,32$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 17, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 17	19731	22275	23063	24391	24973	24666	24075	25000	26000	28000

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1312/329/30**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Rozvoj je navržen v návaznosti na stávající obytnou zástavbu a doplňuje strukturu zástavby na severovýchodní hranici lokality, na severu navazuje na rozvojovou nestavební plochu pro krajinu ve městě v koridoru Břevnovské radiály. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/329/31**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu se jedná o zastavitelné obytné využití. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití lokality. Pozemek při ulici Schwarzové je již nově zastavěn obytným domem v souladu s platným územním plánem. Tato změna se do data zpracování podkladů nepropsala do katastru nemovitostí, proto je zde vymezena transformační plocha. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

**1322/329/32**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu na severním okraji lokality při ulici U Boroviček, která bezprostředně navazuje na plochu záboru 1322/329/33. Tyto plochy beze zbytu vyplňují prostor mezi ulicemi U Boroviček a Schwarzové, ze třetí strany přiléhající i obytné zástavbě. V platném územním plánu se jedná o nestavební plochu pro krajinnou a městskou zeleň. Plocha je v MPP vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití lokality pro obytné využití. Na pozemku již probíhá stavební aktivita. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Kvůli své poloze a velikosti je plocha 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).

**1322/329/33**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu na severním okraji lokality při ulici Schwarzové, která bezprostředně navazuje na plochu záboru 1322/329/32. Tyto plochy beze zbytu vyplňují prostor mezi ulicemi U Boroviček a Schwarzové, ze třetí strany přiléhající i obytné zástavbě. V platném územním plánu se jedná o nestavební plochu pro krajinnou a městskou zeleň. Plocha je v MPP vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití lokality pro obytné využití. Na pozemku již probíhá stavební aktivita. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Kvůli své poloze a velikosti je plocha 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).