

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

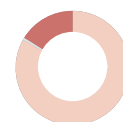
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Kazín je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází na skalním ostrohu nad pravým břehem Berounky, na jižním okraji Prahy. Název vychází z pozůstatků hradu Kazín, který se nachází na jih od lokality. Lokalita se využívala k zemědělským účelům. Ve 20. letech minulého století zde vznikla trampská, později chatová osada, později doplněná o rodinné domy. Nepravidelná síť veřejných prostranství vychází ze stávajících propojení s okolními lokalitami, ulic Oddechová, K Průhonu a Českého červeného kříže a sleduje terén.

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.



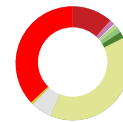
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. V lokalitě se vyskytují enklávy rodinných domů a vil a další objekty v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání tyto základní strukturální rysy území a v souladu s jeho koncepcemi (a mj. také s požadavkem na efektivní využití zastavěného území) umožňuje transformaci méně využívaných částí lokality.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je tvořena původně chatovou osadou, jejíž části se postupně transformovaly na trvalé bydlení. V okolí ulic Oddechová a Na Lhotkách jsou plochy bydlení navrženy i Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Vymezením zastavitelné obytné lokality Metropolitní plán tento stav respektuje a v okolí zmiňovaných ulic umožňuje obytné využití, v ostatních částech lokality fixuje chatovou osadu podrobnějšími regulativy (způsob využití lokality je zde výrazně omezen plochou podrobnějšího strukturálního členění).



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé změny. Cílový charakter lokality jako celku je nově navržen, přestože v lokalitě plošně převažují stabilizované plochy.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.03$

index návrhový $i_n = 0.17$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Lipence	1305	1292	1541	1872	2502	2681	2911	3600	4500	5400

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1312/406/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Rozvoj je navržen v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v zastavěném území. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu při ulici Oddechová, která díky tomuto vymezení získá symetrický uliční profil. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/406/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Rozvoj je navržen v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v zastavěném území. Plocha je zastavitelnou plochou při ulici Českého Červeného kříže s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/406/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu při ulici Na Lhotkách. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města.

1312/406/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu při ulici Na Lhotkách. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města.

1312/406/05

Plocha je součástí zastavitelné rozvojové plochy navržené pro obytné využití. Plocha navazuje na předpokládaný zábor ZPF 1312/403/06 a je v platném územním plánu vedena jako pěstební plocha. Plocha je v návrhu MPP přiřčena k obytné ploše z důvodu logického vedení hranic ve vztahu k parcelaci a organizaci území. Plocha je kvůli své velikosti a poloze sama o sobě (bez plochy ZPF 1312/403/06) nevyužitelná. Obytný rozvoj je navržen v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v zastavěném území. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/406/06

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Rozvoj je navržen v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v zastavěném území. Plocha je zastavitelnou plochou při ulici Pešákova s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/406/07

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu při ulici Na Lhotkách. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha jasně definuje rozsah zastavitelného území na hranici města.

1322/406/09

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlou plochu, která je součástí širšího rozvojového území postupně se proměňujícího ze zahrádkové osady na zástavbu rodinnými domy. Navržený rozsah zastavitelné plochy je založen na stávající parcelaci území při ulici Oddechová. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. V současné době dochází k postupné konverzi zástavby chat na rodinné domy.