

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

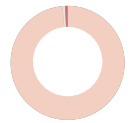
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sídliště Prosek je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita leží v jihovýchodní části pražské severní terasy. Modernistická zástavba sídliště vznikla v letech 1964–1971 podle návrhů Z. Kotase, Z. Turzické, B. Kociána a J. Novotného. Do kompozice sídliště byla včleněna původní dělnická osada rodinných řadových domků Nový Prosek z meziválečného období. Po roce 2000 pokračovala v lokalitě bytová výstavba zejména na rozvojových plochách vně původních obvodových sběrných komunikací sídliště. Veřejná prostranství jsou tvořena zejména parkem ve volné zástavbě. Kompozice sídliště je symetrická s hlavní středovou osou centrálního parku Přátelství (lokalita Park Přátelství). Hlavní ulicí v lokalitě je ulice Vysočanská. Centrální park podél této hlavní komunikace je obklopen oboustrannou zástavbou deskových domů, na které navazují další a vytvářejí bloky velkého měřítka dokomponované shluky nižších bodových domů. Struktura lokality je dotvořena areály veřejné vybavenosti. Základní obchodní vybavenost je soustředěna do lineárních pěších center. Výšková hladina lokality je charakteristická několika výškovými úrovněmi panelových domů, které doplňuje nízká občanská vybavenost. Významným veřejným prostranstvím je ulice Vysočanská a obvodové ulice Lovosická, Teplická, Litoměřická, Prosecká. V severozápadním cípu část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

### 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 s modernistickou strukturou. Strukturu lokality tvoří převážně volná zástavba soliterních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parkovými plochami (park ve volné zástavbě). Podlažnost zástavby má typicky dvě úrovně, vyšší zástavbu soliterních domů doplňují nízké areály. Struktura zpravidla nevytváří ulice a hranice stavebních bloků nejsou v území čitelné. Systémy pěší a motorové dopravy jsou do velké míry odděleny. Vymezením lokality s modernistickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy tohoto území.



uliční čára



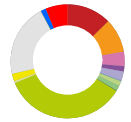
podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je využívána především k bydlení v bytových domech obklopených převážně nepevnými veřejně přístupnými plochami sloužícími k rekreaci, relaxaci a sportu (parkem ve volné zástavbě), které jsou doplněny areály a objekty veřejné vybavenosti. Využití lokality stanovené Metropolitním plánem respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy.



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  $i_s = 0.87$

index návrhový  $i_n = 1.00$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita se převážně nachází na území Prahy 9, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí městské části Praha 18, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí městské části Praha 8, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 8	112790	109166	101494	99840	103757	103049	106218	114000	124000	134000
Praha 9	44704	42576	41630	44415	53382	56291	60601	74000	94000	114000
Praha 18	14432	14915	14192	14721	17323	18978	21516	25000	29000	34000



**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1311/504/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Rozsáhlá plocha na severním okraji sídlíště je v současné době z poloviny součástí pole a z druhé poloviny je zpevněna a využita pro odstavné plochy přílehlého autosalonu. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu určenou pro obytné využití. V ploše se však v současné době nachází fungující komerční areál, který rozšiřuje nabídku pracovních příležitostí v zázemí silné obytné lokality a tím podporuje princip města krátkých vzdáleností. Metropolitní plán respektuje rozsah zastavitelné plochy v platném územním plánu a úpravou navrhovaného využití umožňuje stabilizaci a rozvoj stávajícího fungujícího areálu. Vzhledem k tomu, že plocha mezi zastavitelným územím a kapacitními komunikacemi stávajícího Pražského okruhu (Kbelská, Čínovecká) je určena k založení biocentra ÚSES, dojde k zásadní redukci zemědělského využití v tomto půdním bloku. Převedení předmětné plochy 1311/504/01 mimo zastavitelné území by vedlo k fragmentaci a nevhodnému využití území, narušilo by právní kontinuitu v území (výrazné omezení stávajících práv vlastníků pozemků) a v polovině plochy, která je již reálně součástí autosalonu by neodpovídalo ani současnému stavu. Využití plochy je navrženo s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury). Vzhledem k výše uvedenému lze vymezení zastavitelné plochy s produkčním využitím v tomto místě, a tedy přiměřené zachování právní kontinuity, logické a efektivní využití území a hospodárné využití infrastruktury, považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1311/504/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Plocha na severním okraji sídlíště je v současné době částečně plochou obdělávaného pole, z části je pokryta zpevněnými odstavnými plochami autosalonu Porsche Praha Prosek. V platném územním plánu je plocha nestavební, určená pro krajinnou a městskou zeleň. Metropolitní plán respektuje stávající komerční areál a umožňuje jeho rozšíření. Komerční areál rozšiřuje nabídku pracovních příležitostí v zázemí silné obytné lokality a tím podporuje princip města krátkých vzdáleností. Produkční plocha také vytváří bariéru mezi Pražským okruhem a obytnou lokalitou; oba tyto faktory jsou ve veřejném zájmu. Vzhledem k tomu, že plocha mezi zastavitelným územím a kapacitními komunikacemi stávajícího Pražského okruhu (Kbelská, Čínovecká) je určena k založení biocentra ÚSES, dojde k zásadní redukci zemědělského využití v tomto půdním bloku. Převedení předmětné plochy 1311/504/01 mimo zastavitelné území by vedlo k fragmentaci a nevhodnému využití území, narušilo by právní kontinuitu v území (výrazné omezení stávajících práv vlastníků pozemků) a v polovině plochy, která je již reálně součástí autosalonu by neodpovídalo ani současnému stavu. Využití plochy je navrženo s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury). Vzhledem k výše uvedenému lze vymezení zastavitelné plochy s produkčním využitím v tomto místě, a tedy přiměřené zachování právní kontinuity, logické a efektivní využití území a hospodárné využití infrastruktury, považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.