

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

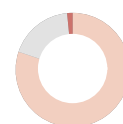
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Krč je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírném severním svahu. Je jasně vymezena Velkým Hájem z jihozápadu, železnicí na severu a Thomayerovou nemocnicí z východu. Zástavba v lokalitě začala vznikat na konci 19. století a počátku 20. století, kdy se začala koncipovat jako rekreační a rezidenční čtvrť. Kompozice lokality byla definována plánem z roku 1911, který se inspiroval zahradním městem soustředně uspořádaným. Jde o první strukturu plánovaného zahradního města v Praze. Kompozice Krče je výsečí čtvrtkruhu tří soustředných kružnic se 4 radiálními paprsky vyběhajícími z jeho středu. Výstavba rodinných domů a vil dle plánu probíhala do poloviny 20. století, kdy byla kompozice téměř naplněna. V 70. letech 20. století došlo k doplnění struktury nízkými bytovými domy. V jihozápadní části se nachází areál Dětského centra s velkou komponovanou zahradou, který vznikl během první vlny zástavby lokality na konci 19. století jako lázně. Později byl využíván jako sanatorium a po 2. světové válce jej začala využívat Thomayerova nemocnice. Jde o několik samostatně stojících objektů v rozsáhlé zahradě. Hlavní vstupy do lokality zajišťují ulice Sulická – Pod Višňovkou a U Krčského nádraží – Matek. Ulice Nad Havlem je osázena stromořadím. Východní 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. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy 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 zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil 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 základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



uliční čára



podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Stabilizovaná část lokality je tvořena převážně plochami obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami nerušící výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury umožňuje doplnění rozmanitého městského prostředí i v ostatních částech lokality.



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  $i_s = 0.14$

index návrhový  $i_n = 0.40$

-> [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****1322/360/01**

Zastavitelná transformační plocha s navrženým obytným využitím. Rozsáhlá plocha na severovýchodním okraji lokality, doplněná několika drobnými. Plocha od severu omezena železniční tratí a z východu ulicí Vídeňskou. V současné době jde o nezastavěné volně přístupné plochy pokryté řídkou vegetací ruderálního charakteru. V platném územním plánu je plocha určena pro smíšené využití. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je celkové dotvoření obytné lokality a struktury zástavby, hospodárné využití pozemků v jejím středu a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Plocha je dobře dopravně dostupná a má blízkou vazbu na plánovanou stanici Metra D. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Zástavba plochy by měla umožnit propojení ulic Višňová a V Kole s ulicí Vídeňskou.

**1330/360/30**

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o rozsáhlou plochu na západním okraji lokality, která bezprostředně navazuje na krajinnou lokalitu Velký háj a vytváří tak vstupní bránu do cenného krajinného prostředí. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy pro rekreační využití a plochy krajinné zeleně. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

**1330/360/31**

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o drobnější plochu na západním okraji lokality, která bezprostředně navazuje na plochu záboru ZPF 1330/360/30. V platném územním plánu je součástí zastavitelné plochy pro výrobu a služby. Vzhledem ke skutečnosti, že plocha je nezastavěná a pokrytá travním porostem a není součástí zaplaceného areálu služeb, neshledal MPP důvod k záboru plochy pro produkční využití a přiřadil je k ploše 1330/360/30, čímž podporuje záměr vytvoření vstupní brány do sousední krajinné lokality. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

**1340/360/32**

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití – založení nového městského parku Park Zálesí. Drobná plocha při ulici Vídeňská je částí větší rekreační plochy. Jedná se o zelený pás procházející transformačním územím ve středu lokality, který je definován jako nestavební pro městskou a krajinnou zeleň i v platném územním plánu. Založením parkově upravených ploch nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.