

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

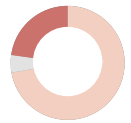
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Nad Šeberákem 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 rovinatém terénu nad údolím Kunratického potoka a rybníkem Šeberák. Lokalita byla dlouho nezastavěná, využívána k zemědělství, pozvolna se měnila v sady. Ve 40. letech minulého století se na jihu objevila první řídka zástavba, samoty, podél dnešní ulice Nad Šeberákem, která byla později doplněna v okrajových částech lokality stavbami v návaznosti na sousední Kunratice. Oblast mezi touto zástavbou byla nadále využívána pro hospodářské účely jako pole. Sever území byl od 80. let 20. století postupně zastavěn rekreačními chatami a využíván jako zahrady pro rekreaci a drobné zemědělství. V severním cípu lokality došlo na počátku 21. století k výstavbě rodinných domů. Síť uličních prostranství vychází z hlavních os lokality Nad Šeberákem, V Honu – K Jelenám a Na Knížce, které území propojují s okolními lokalitami. Zástavbu tvoří samostatné rodinné domy v zahradách.

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. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly ÚP SÚ 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. 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. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Součet transformačních a rozvojových ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.15$

index návrhový $i_n = 0.28$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Kunratice	3321	3238	5746	6894	8361	9428	10023	10600	11400	12200

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU

1312/408/01

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití, doplňující zastavitelné území. V platném územním plánu jde o nestavební plochu pěstební, ve výhledu zastavitelnou plochu s využitím pro zvláštní komplexy občanského vybavení (územní rezerva), pro potřebu rozvoje nedalekého vysokoškolského areálu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě, logické dotvoření nově vznikající obytné skupiny se strukturou zahradního města. Předpokládá se vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. 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).

1312/408/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití, obklopená ze všech stran stávající zástavbou rodinných domů. V současné době jde z poloviny o zaplacenou louku a z druhé poloviny o volně přístupné plochy pokryté nespojitou vegetací většinou náletových dřevin. V platném územním plánu je plocha určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě, logické dotvoření urbánní struktury lokality a právní kontinuita ve věci využití území. S ohledem na charakter lokality zahradního města se předpokládá vznik rodinných či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/408/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití malého rozsahu, bezprostředně související s transformační plochou záboru 1322/408/06. V současné době jde o volně přístupnou plochu s travním porostem. V platném územním plánu je plocha určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě, zarovnání okraje lokality a právní kontinuita ve věci využití území. S ohledem na charakter lokality zahradního města se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/408/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha na okraji zastavěného území je v platném územním plánu nestavební plochou krajinné a městské zeleně. Plocha je vymezena z důvodu dorovnání hranice stávající zástavby do logického ortogonálního tvaru a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Důvodem pro vymezení je zcelení dílčích zastavitelných ploch. Předpokládá se vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF

1312/408/33

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití, doplňující zastavitelné území. V platném územním plánu jde o nestavební plochu přírodní, krajinné a městské zeleně. Plocha je vymezena z důvodu dorovnání hranice stávající zástavby do logického ortogonálního tvaru a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Důvodem pro vymezení je zcelení dílčích zastavitelných ploch. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1322/408/05

Transformační plochy navržené pro obytné využití, rozšiřující zastavitelné území. V platném územním plánu jde o nestavební plochy s pěstebním využitím (zahrádky a zahrádkové osady). Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Předmětné plochy rozšiřují území k transformaci na obytné využití oproti platnému územnímu plánu. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. 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).

1322/408/06

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Soubor více ploch je jádrem severní části lokality, jde o nezastavěné plochy rekreační a zahrádkové osady, která se již postupně transformuje na obytnou zástavbu rodinných domů v zahradách. V platném územním plánu je plocha určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě, logické dotvoření urbánní struktury lokality a právní kontinuita ve věci využití území. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/408/31

Transformační zastavitelná plocha malého rozsahu navržená pro obytné využití v těsné vazbě na stávající zástavbu rodinných domů při ulici V Jahodách, v severní části lokality. V platném územním plánu je plocha určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je logické dotvoření urbánní struktury lokality a právní kontinuita ve věci využití území. V současné době je plocha již zastavěna dvěma rodinnými domy se zahradami.

1322/408/32

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o drobnou plochu, která je součástí zahrady rodinného domu. V platném územním plánu je plocha určena pro obytné využití. Důvodem vymezení je vytvoření kvalitní sítě veřejných prostranství a dokončení transformace území ze zahrádkové osady na obytnou čtvrť. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF, případě tohoto drobného pozemku pravděpodobně zachování stávajícího stavu. 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).