

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

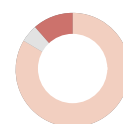
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Beranov je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících včetně ploch navržených. Lokalita se nachází na rovinatém terénu v jižní části obce Horní Chabry podél Ústecké ulice. Lokalita byla dlouho nezastavěná, výstavba průmyslových objektů a skladů začala vznikat v 70. letech, nejprve podél ulice K Ládví. Na jihu lokality se nachází elektrická rozvodna. Lokalita je v návaznosti na nově vzniklou obytnou čtvrť severním směrem velmi málo propustná. Areály jsou napojeny na ulice K Ládví a Dopraváků. Plochy v severní a částečně jižní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

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 areálů produkce. Strukturou lokality tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Zástavba je strukturálně neustálená, reaguje na využití areálů, na aktuální potřeby a technologické postupy. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů produkce je zachování vysoké míry flexibility území.



uliční čára



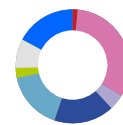
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména plochy výroby, plochy pro skladování, distribuci, plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy zemědělské výroby. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města.



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 $i_s = 0.16$

index návrhový $i_n = 0.32$

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

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1311/603/01**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o plochu na severním okraji lokality, v současné době je součástí obdělávaného pole. V platném územním plánu je navržena rovněž pro rozšíření produkčního území, ke kterému přes ulici K Beranovu přiléhají. Plocha je navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály.

1311/603/30

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o drobnou plochu na jižním okraji lokality, která je bývalou zahradou s rysy devastace. V platném územním plánu je navržena pro nestavební pěstební využití. Plocha je v MPP navržena jako součást širšího produkčního území při okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály. Veřejným zájem při vymezení dojde k logickému zacelení zastavitelného území. Důvodem je též zarovnání okraje lokality, doplnění struktury a hospodárné využití pozemků zastavěného území. V území probíhají změny platného územního plánu jejichž cílem je rozšířit zastavitelné území (Z3032, Z3034, Z3848). Území je vhodné pro vymezení produkčních ploch kvůli přímé návaznosti na existující strukturu a účelné využití území napojeného na infrastrukturu.

1311/603/31

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o drobnější zbytkovou plochu na severním okraji lokality, v současné době je okrajem obdělávaného pole. Plocha těsně navazuje na plochu záboru 1311/603/01, ze západní strany je omezena koridorem pro dopravní infrastrukturu se zábořem 1370/924/30. V platném územním plánu je navržena rovněž pro rozšíření produkčního území, ke kterému přes ulici K Beranovu přiléhají. Plocha je navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály.

1321/603/32

Zastavitelná transformační plocha určená pro produkční využití. Jedná se o drobnou plochu na jižním okraji lokality, která je bývalou zahradou s rysy devastace. V platném územním plánu je navržena pro nestavební pěstební využití. Plocha je v MPP navržena jako součást širšího produkčního území při okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály. Veřejným zájem při vymezení dojde k logickému zacelení zastavitelného území. Důvodem je též zarovnání okraje lokality, doplnění struktury a hospodárné využití pozemků zastavěného území. V území probíhají změny platného územního plánu jejichž cílem je rozšířit zastavitelné území (Z3032, Z3034, Z3848). Území je vhodné pro vymezení produkčních ploch kvůli přímé návaznosti na existující strukturu a účelné využití území napojeného na infrastrukturu.

1380/603/04

Zábor pro technickou infrastrukturu, 760/603/1014 Transformační stanice Sever 400/110 kV a její napojení. V současné době jde o zpevněné a částečně zastavěné plochy provizorního areálu autobazaru. V platném územním plánu je plocha prolukou v ploše areálu technické vybavenosti, vklíněnou mezi areál elektrické rozvodny a areál ČEZ přes ulici K Ládví. Metropolitní plán zde navrhuje v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy výstavbu TR 400/110 kV Sever umístěnou v sousedství stávající TR 110/22 kV Sever (včetně jejího připojení odbočkou z vedení V 410 Výškov – Čechy Střed). Vymezení plochy pro umístění transformační stanice bylo upřesněno na základě studie společnosti ČEPS, a.s. z r. 2015. T Transformační stanice Sever 400/110 kV, je veřejně prospěšnou stavbou z důvodu zajištění nadřazené technické infrastruktury pro zásobování hl. m. Prahy elektrickou energií. Území je v současné době pro zemědělské účely znehodnoceno, nachází se v areálu stávající rozvodny.

1380/603/33

Souvisí se zábořem 1380/603/04. Zábor pro technickou infrastrukturu, 760/603/1014 Transformační stanice Sever 400/110 kV a její napojení. V současné době jde o zpevněné a částečně zastavěné plochy provizorního areálu autobazaru. V platném územním plánu je plocha prolukou v ploše areálu technické vybavenosti, vklíněnou mezi areál elektrické rozvodny a areál ČEZ přes ulici K Ládví. Metropolitní plán zde navrhuje v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy výstavbu TR 400/110 kV Sever umístěnou v sousedství stávající TR 110/22 kV Sever (včetně jejího připojení odbočkou z vedení V 410 Výškov – Čechy Střed). Vymezení plochy pro umístění transformační stanice bylo upřesněno na základě studie společnosti ČEPS, a.s. z r. 2015. T Transformační stanice Sever 400/110 kV, je veřejně prospěšnou stavbou z důvodu zajištění nadřazené technické infrastruktury pro zásobování hl. m. Prahy elektrickou energií. Území je v současné době pro zemědělské účely znehodnoceno, jedná se o zpevněné plochy.