

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Motol je vymezena na základě 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 při mimoúrovňovém křížení Plzeňské a Bucharovy ulice. Terén klesá jihovýchodním směrem ke křižovatce. Lokalita je obklopena převážně rekreačními lokalitami. Kdysi na území stávala středověká tvrz, na konci 17. století byl postaven jednopatrový barokní zámek, v nejzápadnějším cípu lokality vznikl pivovar. Od přelomu 19. a 20. století zámek sloužil jako dělostřelecká kasárna. Ve 30. letech byla na jihu lokality vystavena tramvajová vozovna, v 60. letech byla na severu postavena soustava motolských rybníků. V současnosti ve východním cípu lokality vznikl obytný komplex, který doplnil několik solitérů z 80. let minulého století. Motolský zámek dnes slouží jako sídlo Ústředního kontrolního a zkušebního ústavu zemědělského. Síť veřejných prostranství lokality vychází z těžiště lokality, kterým je Plzeňská ulice. Uspořádání ostatních veřejných prostranství umožňuje základně obsloužit jednotlivé stavební bloky. Významným veřejným prostranstvím je i ulice Bucharova. V lokalitě se nachází park Motolské rybníky. Z kompozičního hlediska jde o velmi důležité území při vstupu do města, území vykazuje vysoký potenciál.

**Vybrané limity:** Přírodní park

### II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

#### Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je tvořena vystavěným prostředím a plochou městského parku, který je nedílnou součástí okolního města. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



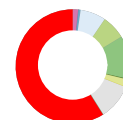
zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

#### 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. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.02$

index návrhový  $i_n = 0.97$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 5, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 5	76768	78630	76755	80040	81161	82630	88225	96000	106000	116000

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1322/168/02**

Transformační zastavitelná plocha, navržená pro obytné využití v návaznosti na ulici Plzeňskou, čtvrtovou třídu, je nově vymezenou transformační plochou v zastavěném území. V platném územním plánu se jedná o součást plochy s využitím pro krajinnou a městskou zeleň, západní část zasahuje na plochu technické infrastruktury. Důvodem zahrnutí ploch do zastavitelné plochy transformační s obytným využitím je dosud nevyužitý potenciál podél městské třídy čtvrtového charakteru, dokomponování hran ulice v celém údolí. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1370/168/30**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/32 Tramvajová trať Vypich – Nemocnice Motol – Motol. tramvajová trať nabízí propojení dvou tramvajových radiál – v Motole (vedené Plzeňskou ulicí) a v Břevnově (vedené po Bělohorské ulici) s důležitou přestupní vazbou na stanici metra A Nemocnice Motol. Zkvalitňuje možnosti dopravní obsluhy nemocničního areálu povrchovou veřejnou dopravou. Trať zvyšuje variabilitu linkového vedení nebo výlukového provozu. Jedná se o okrajový zábor v místě stávajícího parkoviště bez možnosti využití pro zemědělství.