

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

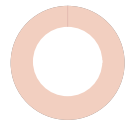
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita V Korytech 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, z jihu je vymezena železniční tratí. Základní uliční síť s následnou řádkou zástavbou vznikla na počátku 20. Století. V 60. letech byla lokalita na severozápadě doplněna výstavbou sportoviště. Území výrazně ovlivnila výstavba železničních tratí na severu a jihu lokality. Významným prostranstvím jsou ulice Průběžná a V Korytech, spojnice Strašnic se Zahradním Městem.

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 převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



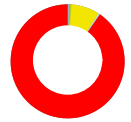
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovujících současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.

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 $i_s = 0.09$

index návrhový $i_n = 1.08$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 10, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

| | 1991 | 1995 | 2001 | 2005 | 2011 | 2015 | 2019 | 2030 | 2040 | 2050 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Praha 10 | 120755 | 114249 | 107713 | 107989 | 108998 | 108756 | 110571 | 120000 | 134000 | 146000 |

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1322/079/02**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí širšího transformačního území Bohdalec – Slatiny – V Korytech. Jedná se plochu na východním konci lokality slouženou z pěti dílčích ploch, které jsou zahradami rodinných domů. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření a změna využití velké transformační lokality v širším centru města v souladu s principem udržitelného rozvoje a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1322/079/03

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí širšího transformačního území Bohdalec – Slatiny – V Korytech. Jedná se plochu v centrální části lokality slouženou z šesti dílčích ploch, jež jsou součástí výrobního areálu. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně ze zastavitelné plochy s využitím pro výrobu a služby na plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření a změna využití velké transformační lokality v širším centru města v souladu s principem udržitelného rozvoje a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel.

1322/079/04

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí širšího transformačního území Bohdalec – Slatiny – V Korytech. Jedná se plochu v centrální části lokality, která je částečně zastavěna, částečně jde o plochu zahrádkářské osady. V platném územním plánu je plocha zastavitelnou plochou se smíšeným využitím, s využitím pro sport a rekreaci a s využitím pro dopravní infrastrukturu. Součástí plochy záboru jsou další dvě dílčí plochy minimálního rozsahu v jiných částech lokality. MPP navrhuje sjednocení využití na obytné. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření a změna využití velké transformační lokality v širším centru města v souladu s principem udržitelného rozvoje a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1322/079/05

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí širšího transformačního území Bohdalec – Slatiny – V Korytech. Jedná se plochu na severozápadním okraji lokality složenou ze dvou dílčích ploch, jež jsou od sebe odděleny pozemní komunikací. V platném územním plánu je plocha částečně zastavitelnou plochou veřejné vybavenosti a částečně nezastavitelnou plochou s využitím pro krajinu a městskou zeleň. MPP navrhuje změnu využití na obytné. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření a změna využití velké transformační lokality v širším centru města v souladu s principem udržitelného rozvoje a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel.

1322/079/30

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí širšího transformačního území Bohdalec – Slatiny – V Korytech. Jedná se plochu v centrální části lokality složenou ze dvou dílčích ploch, obě v blízkosti železniční trati. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně ze zastavitelné plochy s využitím pro výrobu a služby na plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření a změna využití velké transformační lokality v širším centru města v souladu s principem udržitelného rozvoje a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel. Změna využití je šetrnější vůči ZPF, neboť lze předpokládat, že v obytném využití bude více místa pro zahrady, které mohou být zachovány v ZPF.