

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

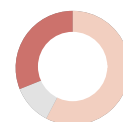
Lokalita Rajský vrch je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází na jihozápadním okraji sídliště Černý Most při ulici Ocelkova, na svažitém terénu, který stoupá k vrchu Čihadla. Lokalita byla dlouhou dobu nezastavěná, k první zástavbě rezidenčního charakteru došlo po roce 2000, na ni navazuje obytný komplex charakteru řadových rodinných domů, postupně vznikají další bytové domy. V lokalitě je založena uliční síť tvořená oblouky. Těžištěm je vstup do lokality z Ocelkovy ulice a pokračování ulice Generála Janouška z lokality Sídlíště Černý Most. Pro doplnění stabilních fragmentů zástavby jsou k zástavbě určeny i další okolní plochy. Tyto plochy jsou v územně plánovacích dokumentacích dlouhodobě vedeny jako rozvojové.

Vybrané limity: Přírodní park

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. Velká část lokality je tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a na základě koordinace s připravovanou změnou Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy umožňuje další doplnění urbánní struktury.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Lokalita má různorodé prostorové uspořádání se střední intenzitou zastavění. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst.



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. 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 $i_s = 0.63$

index návrhový $i_n = 0.54$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 14, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 14	24464	33080	37411	41641	45822	46140	47761	52000	56000	62000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1312/176/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o volnou plochu na jihozápadním konci lokality navazující na stávající zástavbu. Plocha je zastavitelnou veřejného vybavení v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a hospodárné využití nově vytvořené infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury i veřejných prostranství). Plocha spolu s dalšími plochami dotváří rozsáhlé obytné území západně od sídliště Černý Most, které se průběžně naplňuje. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů nebo bytových domů se zahradami nebo v parku ve volné zástavbě, které zůstanou součástí ZPF.

1312/176/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Jedná se o drobnou zbytkovou plochu na rozhraní plochy záboru ZPF 1312/176/30 a stávající nově vzniklé zástavby, která byla vymezena v důsledku korekce zastavěného území a hranic katastru nemovitostí.

1312/176/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou sportu a rekreace v platném územním plánu. Plocha bezprostředně navazuje na rozvojovou plochu záboru ZPF 1312/176/01 a spolu s ní a dalšími plochami dotváří rozsáhlé obytné území západně od sídliště Černý Most, které se průběžně naplňuje. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a hospodárné využití nově vytvořené infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury i veřejných prostranství). Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů nebo bytových domů se zahradami nebo v parku ve volné zástavbě, které zůstanou součástí ZPF.

1312/176/30

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Plochu na okraji zastavěného území lokality tvoří dvě dílčí plochy vklíněné mezi novou zástavbu a přírodní rekreační plochy sousední lokality Kyje – Horní Počernice. V platném územním plánu je nestavební plochou krajinné zeleně a plochou rekreace. Důvodem pro vymezení je zarovnání okraje lokality a hospodárné využití nově vytvořené infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury i veřejných prostranství). Plocha je součástí rozsáhlého obytného území západně od sídliště Černý Most, které se již průběžně naplňuje. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.