

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

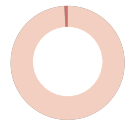
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Areály Černý Most je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodného historického vývoje a využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu vybavenosti a veřejných prostranství k němu náležejících. Lokalita se nachází na rovinatém terénu, je rozdělena Chlumeckou ulicí na dvě části. Severní část je ze severu vymezena železniční tratí, jižní část lokality vyplňuje prostor mezi sídlištěm Černý Most a Průmyslovou ulicí. Zemědělské území v severní části se začalo zastavovat až v 70. letech 20. století v souvislosti s výstavbou sídliště Černý Most, a to postupně od západní části směrem na východ, jižní část lokality byla zastavěna na přelomu tisíciletí v návaznosti na výstavbu metra. V současné době je lokalita zastavěna převážně obchodními domy a velkosklady s přílehlými plochami pro parkování.

### 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 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 vybavenosti. Strukturu lokality tvoří především areály vybavenosti, které jsou veřejně přístupné v režimu odpovídajícím jejich využití. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů vybavenosti je zachování vysoké míry flexibility uspořádání veřejně přístupných areálů.



uliční čára



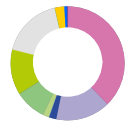
podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě se nachází především předměstská obchodní centra, plochy skladování, distribuce a výroby a plochy dopravní infrastruktury sloužící jejich obsluze. Míra zátěže území, způsob fungování jednotlivých areálů i celé lokality v rámci města odpovídá spíše produkčnímu využití. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury lokalitu vymezuje jako lokalitu komerční vybavenosti (struktura areálů vybavenosti s vyšší mírou zátěže - produkčním využitím, čl. 145 MPP).



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  $i_s = 0.33$

index návrhový  $i_n = 0.40$

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

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1311/646/01

Rozvojová plocha navržená jako zastavitelná pro produkční využití na okraji stávajícího areálu komerční vybavenosti. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s využitím pro zvláštní komplexy občanského vybavení. Důvodem pro vymezení je rozvoj komerční vybavenosti, doplnění struktury stávajícího obchodního komplexu. Jde o zvýšení hospodárnosti využití území, naplnění potenciálu území.

### 1370/646/02

Zábor pro záměry dopravní infrastruktury v oblasti Černého mostu, které jsou všechny vymezeny i v platném územním plánu. 610/-/32 Komunikační propojení Ocelkova – Budovatelská. Propojení Ocelkova – Budovatelská, MÚK s Vysočanskou radiálou propojí komerčně obchodní zónu u Černého Mostu s Vysočanskou radiálou jižně od Satalic, což přispěje k odvedení části automobilové dopravy na nadřazený komunikační systém v trase mimo obytnou zástavbu v severovýchodní části města. Komunikace je vymezena v platném územním plánu. Jedná se o drobné plochy, větší část záboru se nachází v sousedních lokalitách. 610/-/79 Přestavba mimoúrovňové křižovatky Ocelkova – Chlumecká. Přestavba MÚK Ocelkova – Chlumecká zvýší kapacitu křižovatky a zvýší bezpečnost a plynulost silničního provozu po připojení nového komunikačního propojení Ocelkova – Budovatelská ze severní strany Chlumecké.