

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

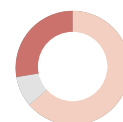
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Řepy je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na poměrně rovinném terénu. Původní osada z 10. století se formovala při dnešní ulici Žalanského kolem kostela sv. Martina. Koncem 19. století zde byl založen klášter svatého Karla Boromejského, původně určený pro péči o sirotky. Později se stal ženskou věznicí, po roce 1989 prošel objekt rekonstrukcí. Na severovýchodně od kláštera se na ulici Žalanského nachází řepský hřbitov, jehož součástí je i hřbitov Kongregace Milosrdných sester svatého Karla Boromejského a trestanecký hřbitov. Od 30. let byla lokalita doplňována zástavbou samostatných rodinných domů. Zástavba je doplňována i v současnosti, na západě vznikl obytný soubor. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, respektuje stopu historických cest, tvoří ji převážně zpevněná uliční prostranství a parky. Významným prostranstvím je původní náves s parkem a kostelem. Hlavní osou je ulice Žalanského, při níž se dochovala některá původní hospodářská stavení se dvory a vesnickými domy, ostatní části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách. V lokalitě se nachází lokalitní Park Blatiny a Park sv. Karla Batolomejského. Plochy při hranicích lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a 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. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly ÚP SÚ vymezeny jako zastavitelné a to zejména z důvodu odlišného způsobu regulace parků a nestavebních bloků a vymezení stavebních bloků jako logických celků vč. ploch s limity území.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



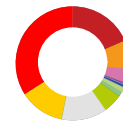
podlažnost



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. 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 $i_s = 0.21$

index návrhový $i_n = 0.30$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Dvě třetiny lokality je součástí Prahy 17, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Třetina lokality je součástí MČ Praha-Zličín, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 17	19731	22275	23063	24391	24973	24666	24075	25000	26000	28000
Praha-Zličín	3053	3001	2961	3244	4950	6315	7258	10200	14000	18000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/215/01**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu a na transformační plochy v zastavěném území. Jedná se o plochu na západním okraji lokality. Plocha ze tří stran obklopuje menší plochu záboru ZPF 1322/215/05. Plocha je složena z větší části ze zastavitelných ploch s využitím obytným a smíšeným a z menší části z ploch s využitím pro sport a rekreaci a pro krajinu a městskou zeleň. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a dotvoření dnes nesourodých rozvojových a transformačních ploch. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Na části plochy je současně navržen městský park, který zůstane součástí ZPF.

1312/215/02

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha při severním okraji lokality je v platném územním plánu zastavitelnou plochou se smíšeným využitím. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a sjednocení charakteru lokality. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/215/30

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality v návaznosti na stávající obytnou zástavbu a volnější návaznosti na transformační plochy jižně od železniční trati. Plocha je v platném územním plánu zastavitelná s využitím obytným a smíšeným. Důvodem pro vymezení je zejména zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v lokalitě s relativně dobrou dostupností kolejové MHD. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/215/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je neoddělitelnou součástí plochy se zábořem ZPF 1312/215/30. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o plochu pro dopravní infrastrukturu, ostatní významnou komunikaci. MPP zpřesnil a zjednodušil uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití při zarovnání hranice lokality. Omezení fragmentace navržených ploch, a tedy hospodárné využití území, uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/215/03

Zastavitelná transformační plocha určená pro zastavitelné obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha se nachází uprostřed zastavěného území. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, posílení historického jádra Řep a sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/215/04

Zastavitelná transformační plocha určená pro zastavitelné obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/215/05

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu částečně obklopenou rozvojovou plochou se zábořem ZPF 1312/215/01 a transformační plochou bývalého průmyslového objektu. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1330/215/32

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o zelený pás procházející rozvojovým územím pro obytné využití v západní části lokality (zábory ZPF 1312/215/01 a 1312/215/30), který je definován jako nestavební pro městskou zeleň a pro rekreaci i v platném územním plánu. Založením plochy pro parkové sportoviště nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/215/33

Rozvojová nestavební plocha určená pro rekreační využití – založení městského parku Blatiny ve středu lokality. V platném územním plánu je plocha nezastavitelnou plochou pro zeleň městskou a krajinnou. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1340/215/08

Transformační nestavební plocha určená pro rekreační využití – založení městského parku Park sv. Karla Bartolomějského. V platném územním plánu je plocha nezastavitelnou plochou rovněž s využitím pro městskou zeleň. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1340/215/34

Transformační nestavební plocha určená pro rekreační využití. Plocha spoluutváří zelený pás definovaný plochou záboru ZPF 1330/215/32. V platném územním plánu je plocha nestavební plochou rovněž s využitím pro městskou zeleň – park. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/215/09

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/69 Břevnovská radiála. Jedná se o koridor pro realizaci komunikace nadřazené komunikační síti, jejíž význam spočívá v propojení dálničního vnějšího Pražského okruhu a Městského okruhu a mimoúrovňové křižovatce Malovanka. Vedle obou komunikačních okruhů a radiál náleží do strategického systému nadřazené síti Průmyslový polookruh a Spořilovská a Libeňská spojka. Zprovoznění radiály přispěje ke snížení dopravního zatížení na vnitřní síti místních komunikací a zkvalitnění životního prostředí dotčené, dopravně klidnější západní oblasti Prahy. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.

1370/215/35

Souvisí se zábořem 1370/215/09. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/69 Břevnovská radiála. Jedná se o koridor pro realizaci komunikace nadřazené komunikační síti, jejíž význam spočívá v propojení dálničního vnějšího Pražského okruhu a Městského okruhu v mimoúrovňové křižovatce Malovanka. Vedle obou komunikačních okruhů a radiál náleží do strategického systému nadřazené síti Průmyslový polookruh a Spořilovská a Libeňská spojka. Zprovoznění radiály přispěje ke snížení dopravního zatížení na vnitřní síti místních komunikací a zkvalitnění životního prostředí dotčené, dopravně klidnější západní oblasti Prahy. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.

1370/215/36

Souvisí se zábořem 1370/215/09. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/69 Břevnovská radiála. Jedná se o koridor pro realizaci komunikace nadřazené komunikační síti, jejíž význam spočívá v propojení dálničního vnějšího Pražského okruhu a Městského okruhu v mimoúrovňové křižovatce Malovanka. Vedle obou komunikačních okruhů a radiál náleží do strategického systému nadřazené síti Průmyslový polookruh a Spořilovská a Libeňská spojka. Zprovoznění radiály přispěje ke snížení dopravního zatížení na vnitřní síti místních komunikací a zkvalitnění životního prostředí dotčené, dopravně klidnější západní oblasti Prahy. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.

1370/215/37

Souvisí se zábořem 1370/215/09. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/69 Břevnovská radiála. Jedná se o koridor pro realizaci komunikace nadřazené komunikační síti, jejíž význam spočívá v propojení dálničního vnějšího Pražského okruhu a Městského okruhu v mimoúrovňové křižovatce Malovanka. Vedle obou komunikačních okruhů a radiál náleží do strategického systému nadřazené síti Průmyslový polookruh a Spořilovská a Libeňská spojka. Zprovoznění radiály přispěje ke snížení dopravního zatížení na vnitřní síti místních komunikací a zkvalitnění životního prostředí dotčené, dopravně klidnější západní oblasti Prahy. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.