

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Beranka je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené. Lokalitu tvoří převážně nově zastavitelné území, lokalita je tudíž vymezena jako rozvojová. Rozvojové plochy produkčního areálu jsou navrženy v návaznosti na navržené dálniční křížení. Lokalita se nachází severovýchodně od Xaverova na rovinatém terénu podél dálnice D11 a zahrnuje tři oddělené části. Území bylo dlouhou dobu nezastavěné. Výrazně bylo ovlivněno výstavbou dálnice v 80. letech, kdy zde byly vybudovány dvě čerpací stanice.

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, jejichž potenciál je dán přímým napojením na dálnici D11. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Lokalita s ohledem na umístění, dostupnost dopravní a technické infrastruktury představuje potenciál pro vznik produkčního, logistického nebo technického zázemí města. Vymezením lokality se strukturou areálů produkce Metropolitní plán umožňuje vytvořit novou urbánní strukturu uzavřených areálů s vysokou mírou flexibility území.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. Lokalitě bylo s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit a dostupnost kapacitní infrastruktury přiřazeno produkční využití.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako rozvojová. V lokalitě je navrženo vytvoření nového charakteru území. Podíl rozvojových ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.02$

index návrhový $i_n = 0.38$

-> Index využití lokality, čl. 157

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1311/629/01

Rozvojová zastavitelná plocha určená pro produkční využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o menší plochu v přímé návaznosti na plánovaný nový nájezd na dálnici D11. Důvodem vymezení plochy je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a hospodárné využití území v těsné vazbě na dopravní koridor dálnice.

1311/629/30

Rozvojová zastavitelná plocha určená pro produkční využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu, určenou pro výrobu a služby při Olomoucké komunikaci, dálnici D 11. Důvodem vymezení plochy je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a hospodárné využití území v těsné vazbě na dopravní koridor dálnice. Oproti platnému došlo k výrazné redukci plochy do blízkosti stávajícího areálu odpočívky u dálnice D 11.