

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Na Groši je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází na spojnici Hostivaře a Strašnic. Dlouhou dobu byla nezastavěná, ve stopě dnešní Strašnické ulice tudy procházela historická cesta. Původní zástavba rodinných domů začala vznikat ve 30. letech minulého století v návaznosti na dnešní Strašnickou ulici. V 70. a 80. letech byla zástavba doplněna o výrobní areál na severu a panelové bytové domy při ulici Svehlova a na sever od Azalkové ulice, na západě rovněž vznikl výrobní areál. Po roce 2000 začala transformace výrobního areálu na severu na obytné soubory. Síť veřejných prostranství tvoří zpevněná uliční prostranství a parkově upravené prostranství obklopující soliterní zástavbu. Uliční prostranství jsou u původní zástavby vymezena ploty předzahrádek. Zástavba je různorodá, tvoří ji rodinné domy, bodové a deskové bytové domy. Obytné soubory tvoří uzavřené celky. Významným veřejným prostranstvím je Svehlova ulice. Západní část lokality a plochy podél jihovýchodní a severovýchodního okraje lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci.

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 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. Transformační plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se předpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.56$

index návrhový $i_n = 0.92$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí Prahy 15, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality 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
Praha 15	27454	28659	27162	27552	30954	32590	34720	36000	39000	41000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1322/141/01

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o plochu navazující na stávající novou bytovou zástavbu podél ulice Fojtova směrem k železniční trati. Jedná se o zbytkové plochy, které navazují na nedávno vybudovanou zástavbu.

1322/141/02

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Změna nestavební plochy krajinné a městské zeleně na plochu pro obytné využití. Jedná se o zastavitelnou plochu v platném územním plánu. Jedná se o plochu mezi plochou záboru ZPF 1322/141/01 a železniční tratí. Důvodem pro vymezení plochy je sjednocení funkce využití území a tím zvýšení hospodárnosti jeho využití. Součástí záboru jsou i další dvě malé plochy na jižní a východní hranici území, které však jsou z většiny již zastavěny.

1322/141/30

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o nestavební plochu krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. Jedná se o drobnou plochu při ulici Švehlova, která je v současnosti zahradou rodinného domu. Důvodem pro vymezení plochy je sjednocení charakteru a využití území lokality. Vzhledem ke stávajícímu využití se dá předpokládat, že pozemek zůstane součástí ZPF.