

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

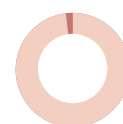
Lokalita Staré Záběhllice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v údolí potoka Botiče, v okolí Hamerského rybníka. Vznikala jako zemědělská osada v blízkosti původně románského kostela. V průběhu století se lokalita rozrostla podél dnešní ulice K Prádelně a Záběhlická, vedoucí od kostela k Záběhlickému zámku. V první polovině 20. století vznikala zástavba domů v blocích podél Záběhlické ulice a zástavba rodinných domů jižně od Botiče. Po roce 2000 v lokalitě severně od Hamerského rybníka vznikl rekreační areál a nová zástavba bytových domů. Síť veřejných prostranství je nepravidelná. Hlavní osou lokality je Záběhlická ulice, na kterou jsou napojeny ostatní ulice, často slepé. Jádra lokality jsou tvořena rostlou strukturou z vesnických domů soustředěných podél ulice Záběhlické a poblíž zámku. Původní vesnická struktura zástavby je z velké části nahrazena na severozápadě městskou zástavbou v blocích s veřejným parterem, rodinnými domy se zahradou nebo solitérními bytovými domy. Významným veřejným prostranstvím je kromě Záběhlické ulice i park Okolí Hamerského rybníka, v lokalitě se nachází zámek Záběhllice, který je spolu s parkem cennou stavbou. Plochy v jižním výběžku lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a rozvoj.

Vybrané limity: Přírodní park

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 s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná, navazující část tvoří pravidelná síť ulic. Veřejná prostranství jsou vymezena fasádami domů, zdmi a ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



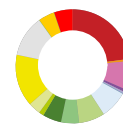
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



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 $i_s = 0.34$

index návrhový $i_n = 0.34$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita se převážně nachází na území Prahy 10, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí Prahy 4, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 4	143708	140916	130196	129181	127723	128259	132068	140000	152000	164000
Praha 10	120755	114249	107713	107989	108998	108756	110571	120000	134000	146000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/223/01

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu v jihozápadní části lokality rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a veřejného vybavení v platném územním plánu. Větší část plochy je návrhem MPP určena k umístění občanské vybavenosti. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a zajištění dostatečných kapacit občanské vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.