

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

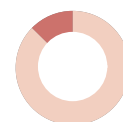
Lokalita Práče je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita se nachází na jižním svahu nad potokem Botič. Jádrem lokality je původní historická osada se zámek a pivovarem, v těžišti lokality se zachovala původní struktura osady s drobnou zástavbou. Na ni navazuje Práčský rybník a zámecká zahrada, zčásti vymezeny již v lokalitě Trojmezí. Po roce 2000 byly vystavěny dva obytné soubory podél západní a východní strany původního jádra a obchodní centrum při ulici Švehlova. Zástavba je přístupná ze severu z ulice Práčské, původní spojnicí mezi Záběhlicemi a Hostivaří. Na uliční prostranství drobného měřítka v historické části navazují veřejná prostranství obytných souborů, tvořených parkem ve volné zástavbě, přecházejícím do parkově upravených ploch podél toku Botiče. V lokalitě se v drobném severním výběžku nachází původní objekt klasicistní sýpky s kapličkou, který byl součástí vesnického jádra. Několik ploch v lokalitě vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci.

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 modernistickou strukturou. Strukturu lokality tvoří především volná zástavba solitérních staveb obklopených veřejně přístupnými parkovými plochami (park ve volné zástavbě). Hranice stavebních bloků nejsou v území čitelné. Vymezením lokality s modernistickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy tohoto území.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je využívána především k bydlení v bytových domech obklopených převážně nezaplněnými veřejně přístupnými plochami sloužícími k rekreaci, relaxaci a sportu (parkem ve volné zástavbě), které jsou doplněny areály a objekty veřejné vybavenosti. Využití lokality stanovené Metropolitním plánem respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy.



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 $i_s = 1.23$

index návrhový $i_n = 1.26$

-> [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 15, což je městská část, ve které se předpokládá 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

1312/563/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu, určená pro zvláštní komplexy občanského vybavení. Jedná se o větší plochu vklíněnou mezi stávající obytnou zástavbu a komplex obchodního centra Park Hostivař. Důvodem vymezení plochy je hospodárné využití pozemků uvnitř lokality a sjednocení charakteru a využití území, rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1312/563/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu, určená pro sportovní využití. Jedná se o plochu navazující na stávající obytnou zástavbu, komplex obchodního centra a sportovní areál. Důvodem vymezení plochy je zarovnání hranice lokality, hospodárné využití ploch dobře napojených na infrastrukturu. Důvodem je rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci zastavitelnosti 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.

1322/563/03

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu v sousedství areálu zámečku Práče.

1322/563/32

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou pro obytné využití v platném územním plánu. Jedná se o volné prostranství mezi již realizovanou bytovou zástavbou a přírodní nezastavitelnou lokalitou podél potoka Botiče. Důvodem vymezení plochy je zarovnání hranice lokality, sjednocení charakteru a využití uceleného území a tím zvýšení hospodárnosti jeho využití pro naplnění bytových potřeb, rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.