

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Pod Bohdalcem je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází mezi Bohdaleckou ulicí a železniční tratí. Ulice U Plynárny – Záběhlická spojují danou lokalitu s Michlí na západě a Záběhlicemi na východě. Lokalitu tvoří úpatí kopce Bohdalcem a přes široké kolejiště je podjezdem spojena s Vršovickými. V 30. letech 20. století vznikla v lokalitě nouzová kolonie Sedmidomky, ta se dříve táhla podél železniční trati až do bažin před Záběhlicemi, poté byla zmenšena stavbou elektrorozvodny a později stavbou autobusových garáží na Bohdalcích. Fragmenty této zástavby jsou v lokalitě patrné dodnes. Významným veřejným prostranstvím jsou ulice Bohdalecká – U Vršovického hřbitova, při níž je na severu situován hřbitov Vršovice. Lokalitu čeká komplexní transformace.

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.



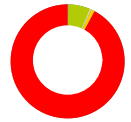
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovujících současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.01$

index návrhový $i_n = 1.69$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita 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

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1322/078/01

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí širšího transformačního a rozvojového území Bohdalec – Slatiny. Jedná se o plochu složenou z deseti dílčích ploch, jež jsou od sebe v rámci lokality značně vzdálené – největší souvislá část plochy se nachází u severního okraje lokality, skupina devíti drobných ploch se nachází v severovýchodní části. Většina ploch se nachází v těsném sousedství stávající zástavby či pozemních komunikací. Na menší části jsou pak vystavěny dočasné stavby. Plocha je zastavitelnou plochou určenou pro obytné využití v platném územním plánu. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1322/078/02

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí širšího transformačního a rozvojového území Bohdalec – Slatiny. Jedná se o plochu rozdělenou na tři dílčí plochy, jež jsou od sebe v rámci lokality značně vzdálené. Využití dílčích ploch v platném územním plánu se liší: severněji umístěná plocha je zastavitelnou plochou pro obytné využití, zatímco jižněji umístěná plocha je nestavební plochou s využitím pro krajinu a městskou zeleň. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území. Plocha je vzhledem ke svému tvaru, rozsahu i poloze reálně zemědělsky nevyužitelná.

1322/078/03

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí širšího transformačního a rozvojového území Bohdalec – Slatiny. Jedná se o plochu u severozápadního okraje lokality složenou ze dvou dílčích ploch v okolí stávající zástavby a pozemních komunikací. Plocha je částečně zastavitelnou smíšenou plochou a částečně nezastavitelnou plochou krajiny a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití všech dílčích ploch na zastavitelnou obytnou plochu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území.

1340/078/30

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití. Drobná plocha při ulici Moskevská je v platném územním plánu součástí nestavební plochy městské zeleně – parku. Založením parkové upravené plochy nedojde ke ztrátě nebo poškození půdního fondu.

1370/078/04

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/33 Tramvajová trať Záběhlická – Bohdalec – Eden – Vršovická. Tramvajová trať je součástí východní tangenty Jižní Město – Spořilov – Bohdalec – Vršovická – Želivského – Palmovka. Na jižním konci navazuje na nový úsek tramvaje Záběhlická – Chodovská. Je páteřním prvkem obsluhy transformačního území Bohdalcem a Slatin veřejnou dopravou. Propojuje stávající tramvajové tratě vedené Vršovickou třídou a Michelskou ulicí a zajistí chybějící rychlá vzájemná propojení oblastí ve východní části Prahy. Trať umožní dopravní napojení transformační lokality Bohdalec na kolejový systém Pražské integrované dopravy. Jedná se o plochu rozdělenou pozemními komunikacemi a existující zástavbou na menší dílčí plochy. Koridor tramvajové trati je jako součást Východní tramvajové tangenty vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy. Jedná se o velmi drobné plochy pod stávajícími garážemi pro osobní automobily.

1370/078/31

Souvisí se zábohem 1370/078/04. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 622/-/33 Tramvajová trať Záběhlická – Bohdalec – Eden – Vršovická. Tramvajová trať je součástí východní tangenty Jižní Město – Spořilov – Bohdalec – Vršovická – Želivského – Palmovka. Na jižním konci navazuje na nový úsek tramvaje Záběhlická – Chodovská. Je páteřním prvkem obsluhy transformačního území Bohdalcem a Slatin veřejnou dopravou. Propojuje stávající tramvajové tratě vedené Vršovickou třídou a Michelskou ulicí a zajistí chybějící rychlá vzájemná propojení oblastí ve východní části Prahy. Trať umožní dopravní napojení transformační lokality Bohdalec na kolejový systém Pražské integrované dopravy. Jedná se o plochu rozdělenou pozemními komunikacemi a existující zástavbou na menší dílčí plochy. Koridor tramvajové trati je jako součást Východní tramvajové tangenty vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy. Jedná se o velmi drobné plochy pod stávajícími garážemi pro osobní automobily.