

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Velká Skála je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází při ulici Čimická v těsné blízkosti Sídliště Bohnice, na jižním svahu s výhledem do Pražské kotliny. Ze severu je lokalita vymezena dopravně frekventovanou ul. K Pazderkám-Čimická, ze zbývajících stran lokalitou Nad Trójou a Parkem Šutka. Do 90. let 20. století byla lokalita nezastavěná, nacházel se zde ovocný sad v návaznosti na usedlost Vavrouška. Zástavba obytným souborem vznikala na konci 20. století. Hlavní kompoziční osou procházející obytným souborem v severojižním směru je ulice Velká Skála. Na ni navazuje pravidelná uliční síť sledující vrstevnice svahu. Uliční prostranství jsou v části obytného souboru vymezena fasádami domů a opěrnými zdmi, místně i neveřejnými předzahrádkami. V západní části lokality jsou prostranství vymezena plotem zahrad. Zástavbu tvoří solitéry většího měřítka, které obklopuje parkově upravené prostranství a solitéry v zahradách menšího měřítka na západě lokality. Jižní část lokality vykazuje vysokou míru potenciálu a je určen 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. Lokalita je z velké části tvořena vystavěným prostředím. S ohledem na efektivní fungování města a zatížení infrastruktury Metropolitní plán preferuje rozvoj urbánní struktury uvnitř zastavěného území před rozvojem na okraji města.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Strukturu lokality tvoří kombinace volné zástavby a zástavby v zahradách. 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 nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.52$

index návrhový $i_n = 0.46$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 8, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 8	112790	109166	101494	99840	103757	103049	106218	114000	124000	134000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1322/116/30

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Plochu tvoří tři dílčí plochy při ulici Pod Havránkou a Nad Vavrouškou, v platném územním plánu jde o nestavební plochy krajinné a městské zeleně a plochy pro zalesnění. V současném stavu jde o území zpustlého sadu s neprostupnou vegetací. Metropolitní plán zde navrhuje obytné využití, individuálními regulativy určuje maximální zastavitelnost a minimální výměru stavebních pozemků. Veřejným zájmem pro vymezení je dotvoření struktury obytné lokality mezi ulicemi Pod Havránkou a stávající zástavbou v lokalitě Velká skála. Nastavené regulativy zejména zastavění stavebního bloku odpovídají místnímu charakteru zástavby a zvýšení nabídky bydlení v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality a nastaveným regulativům se předpokládá vznik rodinných domů s velkými zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezení transformační plochy se nachází mimo plochu přírodního parku Drahaň-Troja.

1322/116/31

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití, v platném územním plánu jde o nestavební plochy pěstební. V současném stavu jde o území zpustlého sadu s neprostupnou vegetací. Metropolitní plán zde navrhuje obytné využití, individuálními regulativy určuje maximální zastavitelnost a minimální výměru stavebních pozemků. Veřejným zájmem pro vymezení je dotvoření struktury obytné lokality mezi ulicemi Pod Havránkou a stávající zástavbou v lokalitě Velká Skála. Nastavené regulativy zejména zastavění stavebního bloku odpovídají místnímu charakteru zástavby a zvýšení nabídky bydlení v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality a nastaveným regulativům se předpokládá vznik rodinných domů s velkými zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezení transformační plochy se nachází mimo plochu přírodního parku Drahaň-Troja.