

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

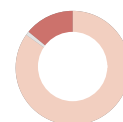
Lokalita Benice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na jižním okraji Prahy a klesá od svých okrajů do údolí Pitkovického potoka, který prochází jejím středem. Zástavba zde vznikala již ve 14. století při křížení Pitkovického potoka a historické cesty, dnešní ulice Květnového povstání. Její rozvoj probíhal v okolí potoka, podél dnešních ulic K Pitkovicům a Na Koupaliště. Lokalita rostla během 20. století, největší rozvoj však zaznamenala na počátku 21. století, kdy došlo k zástavbě její západní a severní části. Síť veřejných prostranství je v jádru rostlá a nepravidelná, po okrajích pravidelnější, sledující morfologii terénu. Hlavní osou lokality je ulice Květnového povstání, z které vybíhají slepé ulice. V centrální části lokality je ulice Květnového povstání rozšířena do malé návsi s částečnou parkovou úpravou. Zástavba v rostlém jádru lokality je tvořena hospodářskými staveními se dvory nebo štítovými domy vesnického charakteru, v ostatních částech lokality převládají rodinné domy, případně dvojdomy nebo řadové domy v zahradách. Na jihu lokality je areál hotelu s tenisovými hřišti, který má větší měřítko. Výběžky v severní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

Vybrané limity: Přírodní park

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně 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 tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně 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, doplnění 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 $i_s = 0.20$

index návrhový $i_n = 0.23$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Benice, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Benice	256	260	345	446	549	641	704	740	780	820

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1312/273/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu s obytným využitím a nestavební plochu s využitím pro krajinnou a městskou zeleň. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Mezi vyhodnocované plochy je v tomto rozsahu zařazeno pouze z důvodu aktuálnosti podkladů ve verzi dokumentace ke společnému jednání. V současné době je již plocha naplňována v souladu s platným územním plánem výstavbou rodinných domů se zahradami, která mohou i nadále být součástí ZPF.

1312/273/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s obytným využitím. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/273/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha v návaznosti na plochu záboru ZPF 1312/273/32 a na stávající zástavbu na okraji lokality je v platném územním plánu nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality a zarovnání její hranice, rovněž sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/273/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha v návaznosti na stávající zástavbu na okraji jižní lokality je v platném územním plánu nestavební plochou pro pěstební využití. Od obhospodařovaného pole je již oddělena cestou a má charakter proluky v zástavbě rodinných domů. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality a zarovnání její hranice, rovněž sjednocení charakteru a hospodárné využití pozemků napojených na existující strukturu. S ohledem na charakter lokality a regulativy plochy se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/273/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při ulici Na Luka je v platném územním plánu zastavitelnou plochou s obytným využitím. Obklopena zastavěným územím má charakter proluky. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků. Důvodem pro vymezení jako také zachování právní kontinuity ve věci využívání území. S ohledem na charakter lokality a regulativy plochy se zde předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/273/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je spolu s plochou záboru ZPF 1312/273/31 součástí jedné rozvojové plochy. V platném územním plánu je tato plocha vymezena jako zastavitelná plocha pro veřejné vybavení. Platný územní plán ovšem nerespektoval katastrální hranice pozemků. MPP zpřesnil uspořádání daného území podle katastru a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití při zarovnání hranice lokality.

1313/273/04

Zastavitelná rozvojová plocha s rekreačním využitím navržená pro umístění rekreační vybavenosti, dotčená územní rezervou pro koridor dopravní infrastruktury. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu sportu a rekreace. Důvodem pro vymezení je potřeba doplnit vybavenost obce s ohledem na nárůst počtu obyvatel. Plocha je rezervovaná pro veřejnou vybavenost, s využitím pro rekreační vybavenost. Část plochy spadá do územní rezervy pro Jižní vstup Rychlého spojení.

1323/273/05

Transformační plocha navržená jako zastavitelná pro rekreační využití. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu sportu a rekreace. Jde o součást plochy rezervované pro rozvoj veřejné vybavenosti, s využitím pro rekreační vybavenost.

1340/273/34

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o tři drobné plochy, které jsou součástí navrženého místního parku při jižním okraji lokality. V platném územním plánu jsou rovněž součástí nestavební plochy pro rekreační využití. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.