

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

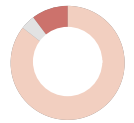
Lokalita Za Ohradou je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita se nachází v mírném svahu na hraně Dalejského údolí. Původní zástavbu v území tvořila osada Ohrada nacházející se v sousední lokalitě. V okolí lokality vznikala sídliště a rozšiřovala se zástavba Řeporyjí, ale samotná lokalita zůstala dlouho nezastavěná, bytové domy vznikly až po roce 2000. Veřejná prostranství mají charakter zpevněných uličních prostranství a parku ve volné zástavbě. Hlavní osou je ulice Raichlova zakončená Svejcarovým náměstím. Zástavbu tvoří několik obytných souborů. Plocha v jihozápadní a jihovýchodní části lokality vykazuje 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. Strukturou lokality 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 modernistickou strukturou. Strukturou lokality tvoří především volná zástavba solitérních staveb obklopených převážně veřejně přístupnými parkovými plochami (park ve volné zástavbě) a nízké areály. Hranice stavebních bloků nejsou v území dobře čitelné. Systémy pěší a motorové dopravy jsou do velké míry odděleny. 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 nezpevněnými 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 menší míře a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.77$

index návrhový  $i_n = 0.75$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí Prahy 13, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí MČ Praha-Řeporyje, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 13	35917	49971	52388	55154	59874	61627	63554	68000	72000	78000
Praha-Řeporyje	2189	2128	2290	2768	3926	4384	5205	6000	7200	8400

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1312/524/01**

Rozvojová zastavitelná plocha většího rozsahu navržená pro obytné využití, na západním okraji lokality. V současné době jde volně přístupné travnaté plochy, oddělující sousední lokality s odlišnou strukturou. V platném územním plánu jde převážně o nestavební plochy městské zeleně, v jižní části zahrnuje i navrhovanou plochu veřejného vybavení při ulici Přeučilova. Důvodem pro vymezení obytné v MPP je uspokojení bytových potřeb i potřeb veřejné vybavenosti v dané lokalitě, propojení 2 urbánních struktur sousedících lokalit Za Ohradou a Řeporyje a hospodárné využití pozemků uvnitř souvisle zastavěného území. Obytné využití plochy je navrženo i z důvodu hospodárného využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). V jižní části plochy záboru je individuálními regulativy vymezena plocha pro veřejnou vybavenost, využití občanská vybavenost. Lokalita z jihu sousedí s lokalitou Prokopské a Dalejské údolí, které poskytuje obytným lokalitám kvalitní a rozsáhlé rekreační zázemí. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik samostatně stojících domů v parku ve volné zástavbě, jehož pozemky zůstanou součástí ZPF.

**1312/524/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je součástí širšího rozvoje plochy kolem záboru ZPF 1312/524/01. V platném územním plánu jde o součást nestavební plochy městské zeleně. Plocha je vymezena z důvodu zarovnání hranice lokality, doplnění její struktury stejným charakterem a využitím. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

**1313/524/02**

Rozvojová zastavitelná plocha většího rozsahu navržená pro rekreační využití, na jižním okraji lokality. V současné době jde o součást obdělávaného pole. V platném územním plánu jde převážně o plochu veřejného vybavení a v menším rozsahu o plochu pro sport a rekreaci při ulici Nad Dalejským údolím. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení rekreačních potřeb v obytné lokalitě a vytvoření určitého nárazníkového pásma, které může chránit sousedící přírodní park Prokopské a Dalejské údolí před přetížením návštěvníky. Vzhledem k charakteru využití plochy se předpokládá zachování vysokého podílu pozemků nezastavěných, které zůstanou součástí ZPF.

**1323/524/03**

Zastavitelná transformační plocha většího rozsahu navržená pro rekreační využití, na východním okraji lokality. V současné době jde o parkově upravené plochy městské zeleně. V platném územním plánu jde převážně o plochu městské zeleně (parku) a v menším rozsahu o plochu pro zvláštní komplexy občanského vybavení a také pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení rekreačních potřeb přilehlých, vysoce urbanizovaných lokalit, zejména lokality Velká ohrada, v jejímž sousedství se předmětná plocha nachází. Individuálními regulativy je plocha rezervovaná pro veřejnou rekreační vybavenost. V současné době již dochází k realizaci parku čtvrtěového významu s integrovanou okružní dráhou pro bruslaře. Vzhledem k charakteru využití plochy se předpokládá maximální zachování pozemků v ZPF.