

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

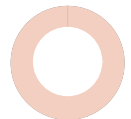
Lokalita Nad Záběhlicemi je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita se nachází na jižním svahu nad záběhlickým údolím. Zástavba v lokalitě navazuje na Záběhlíce, hlavní část však začala vznikat až v souvislosti s výstavbou Zahradního Města a postupně byla doplňována až do 90. let 20. století. Veřejná prostranství v lokalitě jsou kombinací uličních prostranství a parku ve volné zástavbě. Hlavní ulicí je ulice V Korytech vedoucí v severojižním směru, na ní navazuje nepravidelná uliční síť respektující svažitost terénu. V částech lokality jsou veřejná prostranství tvořena parkem ve volné zástavbě. Zástavba lokality je velmi různorodá. Dominantně působí vyšší bodové bytové domy, deskové bytové domy jsou nižší. Zástavba je doplněna o terasové domy ve svahu. Fragment původní zástavby lokality představují rodinné domy se samostatnými zahradami. Zástavba je doplněna areály občanské vybavenosti.

Vybrané limity: Přírodní park

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Strukturou lokality 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 modernistickou strukturou. Strukturou 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



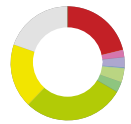
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

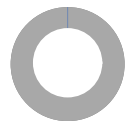
Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je využívána především k bydlení v bytových domech obklopených převážně nezpevněnými veřejně přístupnými plochami sloužícími k rekreaci, relaxaci a sportu (parkem ve volné zástavbě), které jsou doplněny areály a objekty veřejné vybavenosti. Využití 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. Lokalitu tvoří stabilizované plochy, ve kterých se nepředpokládá výrazná změna charakteru území.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 1.17$

index návrhový $i_n = 1.17$

-> [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