

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

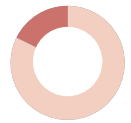
Lokalita Velká Ohrada je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v mírném svahu na hraně Dalejského údolí. Původní zástavbou v lokalitě byla osada Ohrada, která vznikla na konci 18. století východně od osady Reporyje. Historické jádro lokality tvoří dnešní Ohradské náměstí, zástavba jádra se částečně zachovala dodnes. Koncem 80. let 20. století východně od lokality vzniklo sídliště Velká Ohrada, samotná lokalita zůstala dlouho nezastavěná. Až po roce 2000 byla zastavěna západně sousedící lokalita Za Ohradou a i v okolí původní vesnické zástavby začaly vznikat bytové domy. Veřejné prostranství v jádru tvoří nepravidelná uliční síť zpevněného i nezpevněného charakteru, vymezená fasádami domů. Uliční profil odpovídá rostlému jádru obce. Veřejná prostranství v bytových celcích jsou vymezena fasádami a ploty, v některých případech jsou tvořeny volným parkovým prostranstvím. Zástavbu tvoří původní vesnické jádro se samostatnými rodinnými domy a několik oddělených obytných souborů. V jižní části vzniká zástavba samostatných rodinných domů a jsou tu vymezeny plochy pro další rozvoj. Hlavní osou jsou ulice Rotavská–Pařízkova. Těžiště historické části lokality tvoří Ohradské náměstí. Dominantu v lokalitě tvoří objekt depozitáře Uměleckoprůmyslového muzea v Praze.

**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, doplněné 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. 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  $i_s = 0.40$

index návrhový  $i_n = 0.40$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 13, což je městská část, ve které se předpokládá 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

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1312/249/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality logicky doplňující stávající zástavbu rodinných domů. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

### 1312/249/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality v hraniční pozici souvislého zastavitelného území, pro které vytváří jasně vymezenou hranu vůči Přírodnímu parku Prokopské a Dalejské údolí. Zároveň plocha navazuje na plochu se zábořem ZPF 1313/524/02. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

### 1313/249/03

Plocha je součástí zastavitelné rozvojové plochy navržené pro rekreační využití. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality v hraniční pozici souvislého zastavitelného území, které tak získává jasně vymezenou hranu vůči Přírodnímu parku Prokopské a Dalejské údolí. Plocha je zastavitelnou plochou sportu a rekreace