

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Stará Hostivař je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na svažitém terénu kolem potoka Botiče. Nejstarší zástavba se formovala podél obou břehů Botiče. V 2. pol. 20. století došlo k asanaci původní zástavby v místech dnešního Hostivařského náměstí a ulice Hostivařské, kde byly postaveny panelové domy, a v ulici Kozínova, kde původní domy nahradil objekt školy. Tyto budovy porušují původní měřítko a výškovou hladinu lokality. Zástavba v lokalitě byla postupně doplňována rodinnými domy a bytovými domy drobného měřítka. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, respektuje historickou osnovu cest. Je zde několik venkovních schodišť, která překonávají výrazné výškové rozdíly. Hostivařské náměstí nemá definované hrany, v jeho okolí se nachází několik soliterních budov občanské vybavenosti. Jádrem lokality je tvořeno kompaktní rostlou strukturou z vesnických domů, některá stavení mají vnitřní dvůr. Původní vesnická struktura zástavby je doplněna zástavbou rodinných domů se zahradami. Významným objektem je Toulcův dvůr, statky podél Botiče včetně Švehlova statku a kostel Stětí sv. Jana Křtitele. V lokalitě se nachází park Na Plískavě. Hlavní ulicí je v severní části při náměstí ulice K Horkám. Plocha v jižním výběžku lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

Vybrané limity: Maloplošné zvláště chráněné území, Památková zóna, 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 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. Zástavba má převážně do dvou podlaží. Veřejná prostranství jsou nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů. 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. 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 $i_s = 0.26$

index návrhový $i_n = 0.27$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 15, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 15	27454	28659	27162	27552	30954	32590	34720	36000	39000	41000