

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

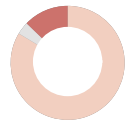
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Jahodnice je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází na mírném jihovýchodním svahu na jih od Českobrodské ulice, historické přístupové cesty do Prahy z východu. Zástavba rodinných domů se datuje od roku 1927 podle předem dané kompozice jako obytná legionářská kolonie. Zástavba charakteru zahradního města byla ve vymezených stavebních blocích postupně doplňována až do 70. let minulého století. V 80. letech byla lokalita na západní straně doplněna o zástavbu panelových bytových domů a zahrádkářskou osadu. Nejnovější zástavbu tvoří bytové domy na východním okraji. Síť veřejných prostranství je charakteristická pro svou dostřednost a kompozici uliční sítě. Veřejná prostranství tvoří zpevněná a nezpevněná uliční prostranství a parky. Uliční prostranství jsou vymezena převážně ploty předzahrádek, na západě parkově upraveným prostranstvím obklopujícím solitérní zástavbu. Těžištěm lokality je část ulice Českobrodské při jejím křížení s kompozičně významnou ulicí Baštýřskou. Významným prostranstvím je park Československých legionářů. V jižní části lokality vykazují plochy nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

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. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly ÚP SÚ vymezeny jako zastavitelné a to zejména z důvodu odlišného způsobu regulace parků a nestavebních bloků a vymezení stavebních bloků jako logických celků vč. ploch s limity území.



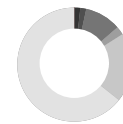
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou.
Lokalita má různorodé prostorové uspořádání se střední intenzitou zastavění. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst.



uliční čára



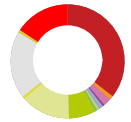
podlažnost



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 $i_s = 0,38$

index návrhový $i_n = 0,42$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 14, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 14	24464	33080	37411	41641	45822	46140	47761	52000	56000	62000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/142/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou dle platného územního plánu, kde je určena převážně k obytnému využití. Jedná se o zbytkové plochy okolo nedávno vybudované zástavby. Důvodem pro vymezení je zejména uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a logické dotvoření struktury lokality.

1312/142/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití doplňuje strukturu zástavby lokality mezi Českobrodskou ulicí a železniční tratí. Plocha je z části zastavitelná dle platného územního plánu, kde je určena ke smíšenému využití a z části je nestavební plochou městské zeleně doprovázející dopravní stavby. Důvodem pro vymezení je zejména uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami a nebytových objektů s prostranstvími, které zůstanou součástí ZPF.

1312/142/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou dle platného územního plánu, kde je určena rovněž k obytnému využití. Na části plochy v současné době probíhá výstavba řadových rodinných domů. Důvodem pro vymezení je logické dotvoření struktury lokality, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě.

1312/142/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou dle platného územního plánu, kde je určena k využití pro sport a v části pro veřejné vybavení. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití, důvodem je hospodárné využití pozemků zastavěného území lokality, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Plocha bezprostředně navazuje na krajinnou lokalitu, která poskytne dostatečné a kvalitní rekreační zázemí.

1312/142/32

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Zbytková plocha malého rozsahu navazuje na plochu záboru ZPF 1312/142/30, je vymezena z důvodu nesouhlasnosti hranic ploch s rozdílným způsobem využití v platném územním plánu a katastrálních hranic pozemků. Plocha je součástí nestavební plochy pro krajinnou zeleň, na pozemcích však již probíhá výstavba řadových rodinných domů. MPP respektuje hranice parcel a plochy sjednocuje pro obytné využití. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných nebo bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/142/33

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Zbytková plocha malého rozsahu navazuje na plochu záboru ZPF 1312/142/02. V platném územním plánu je nestavební plochou městské zeleně doprovázející dopravní stavby, v současném stavu je zastávkou MHD a chodníkem Českobrodské ulice. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití, čímž podporuje efektivní a hospodárné využívání území obytné lokality.

1330/142/05

Rozvojová plocha navržená pro nestavební rekreační využití pro nový park Jahodnice. V platném územním plánu je vymezená plocha pro park. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/142/08

610/-/31 Komunikační propojení Nedokončená – U Hostavického potoka. Komunikační propojení Nedokončená – U Hostavického potoka vymezuje jižní okraj sídliště Jahodnice zajišťuje dopravní obsluhu území s napojením na Českobrodskou v úrovňové průsečné křižovatce. Záměr je vymezen i v platném územním plánu a v rámci lokality je v podstatě v celém rozsahu realizován.