

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

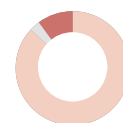
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

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 28. 2. 2023 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 4. 2025. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly ÚPSÚ 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.



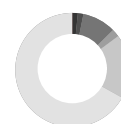
zastavitelnost

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 bydlení, administrativu služby doplněné občanskou a komerční vybaveností 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

VEHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.37$

index návrhový $i_n = 0.44$

-> Index využití lokality, čl. 165

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	2021	2050
Praha 14	24464	33080	37411	41641	45822	46140	47014	66000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/142/1161

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití, která se skládá ze tří částí. Plocha je zastavitelnou plochou dle platného územního plánu, kde je určena 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.

1312/142/1162

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.

1312/142/1163

Rozvojová zastavitelná plocha určená pro obytné využití. Jedná se o plochu drobného rozsahu, která je součástí komunikace U Hostavického potoka. Dle platného územního plánu se jedná částečně o plochu pro sport a rekreaci a částečně o dopravní infrastrukturu. Drobná plocha je součástí větší rozvojové plochy, která celkově doplňuje strukturu lokality v návaznosti na již vzniklou zástavbu s cílem uspokojení bytových potřeb. Vzhledem k poloze a rozloze plochy se nedá očekávat její zemědělské obhospodařování.

1312/142/1164

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 plochou krajinné a městské zeleně. 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.

1312/142/1165

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Zbytková plocha malého rozsahu navazuje na plochu záboru ZPF 1312/142/1164. V platném územním plánu je plochou krajinné a městské zeleně. 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.

1312/142/1166

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití a občanskou vybavenost. Zábor se skládá ze dvou částí. Plocha je zastavitelnou plochou dle platného územního plánu, kde je určena k využití pro sport a rekreaci a v části pro veřejné vybavení. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití, důvodem je hospodárné využití pozemků v návaznosti na zastavěné území lokality, uspokojení bytových potřeb v souvislosti s předpokládaným nárůstem počtu obyvatel v lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Návrh občanské vybavenosti zajistí potřeby místních obyvatel.

1312/142/1167

Rozvojová zastavitelná plocha, určená pro obytné využití. Jedná se o výměrou drobný zábor jako součást větší rozvojové plochy podél komunikace U Hostavického potoka. Tato komunikace vymezuje jižní okraj sídliště Jahodnice a zajišťuje obsluhu území s napojením na Českobrodskou v úrovňové průsečné křižovatce. Dle platného územního plánu se jedná o zastavitelnou plochu pro veřejné vybavení. Tato plocha je v MPP dále specifikována pro občanskou vybavenost. Důvodem pro vymezení je hospodárné využití pozemků v návaznosti na zastavěné území lokality, uspokojení potřeb občanské vybavenosti pro celou lokalitu a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1312/142/1168

Rozvojová zastavitelná plocha, určená pro obytné využití 414/142/5562. Jedná se o výměrou drobný podélný zábor jako součást dané rozvojové plochy, vymezen v návaznosti na komunikaci U Hostavického potoka. Tato komunikace vymezuje jižní okraj sídliště Jahodnice a zajišťuje obsluhu území s napojením na Českobrodskou v úrovňové průsečné křižovatce. Dle platného územního plánu je plocha určena pro sport a rekreaci. Tato plocha je v MPP dále specifikována pro občanskou vybavenost. Důvodem pro vymezení je hospodárné využití pozemků v návaznosti na zastavěné území lokality, uspokojení potřeb občanské vybavenosti pro celou lokalitu a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území

1312/142/1169

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

1312/142/1170

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu je plocha vymezena pro krajinnou a městskou zeleň. Vzhledem k rozsahu a izolované poloze drobné plochy nelze očekávat obhospodařování ZPF. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití, zacelením fragmentů stávající zástavby Metropolitní plán podporuje hospodárné a účelné využití území.

1330/142/1171

Rozvojová plocha navržená pro nestavební rekreační využití pro nový park Jahodnice. V platném územním plánu je vymezená plocha pro krajinnou a městskou zeleň. Důvodem vymezení je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/142/1172

Rozvojová nestavební plocha určená pro rekreační využití pro nový park Jahodnice. Jedná se o výměrou drobný zábor jako součást dané rozvojové plochy vymezen podél komunikace U Hostavického potoka. Tato komunikace vymezuje jižní okraj sídliště Jahodnice a zajišťuje obsluhu území s napojením na Českobrodskou v úrovňové průsečné křižovatce. Dle platného územního plánu se jedná o nestavební plochu pro přírodní, krajinnou a městskou zeleň. Důvodem pro vymezení je uspokojení potřeb rekreace v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/142/1173

Zábor dopravní infrastruktury 610/-/31, Komunikační propojení Nedokončená – U Hostavického potoka. Jedná se o drobný zábor na začátku navrhovaného prodloužení komunikace 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.

1370/142/1174

Zábor pro dopravní infrastrukturu 610/-/133, Komunikační propojení Průmyslová – Nedokončená. Jedná se o drobný zábor, při napojení navrhované komunikace Průmyslová do stávající komunikace Nedokončená. V platném plánu se jedná o plochu krajinné a městské zeleně.