

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

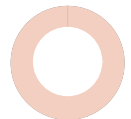
Lokalita Hrdlořezy je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází kolem ostrohu přírodní památky Smetanka u potoka Rokytky. Původní vesnické jádro bylo kolem rybníka v místech dnešního parku u ulice Hrdlořežské, jádro vesnice však bylo v průběhu 20. století téměř celé přestavěno. Zástavba charakteru rodinných domů se od 20. let rozšiřovala podél dvou hlavních cest dnešní ulice Mezitraťové–Hrdlořežské a Českobrodské. V posledních letech zde bylo vystavěno několik bytových domů. Síť veřejných prostranství tvoří zpevněná uliční prostranství a parky. Uliční prostranství jsou nepravidelná, ovlivněná terémem a potokem, vymezená převážně fasádami domů nebo ploty předzahradek. Součástí veřejných prostranství je protékající potok Rokytky se širokým svažitým korytem. Zástavba má malé měřítko, jádro tvoří charakteristická vesnická zástavba a původními hospodářskými staveními, v ostatních částech lokality zástavbu představují samostatné domy v zahradách. Významnou třídou je ulice Českobrodská, významným veřejným prostranstvím je park na místě původní návsi u Hrdlořežské ulice. Plochy v severních výběžcích lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci.

**Vybrané limity:** 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, 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. 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  $i_s = 0.33$

index návrhový  $i_n = 0.36$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 9, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 9	44704	42576	41630	44415	53382	56291	60601	74000	94000	114000

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1322/201/01**

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Jedná se o plochu na východním okraji lokality severně při výpadové komunikaci Českobrodská a ulicí Za Mosty. Plocha je součástí širšího rozvojového území. Plocha je zastavitelnou plochou smíšeného využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

**1322/201/02**

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Jedná se o plochu v severní části lokality při ulici Pod Smetankou. Na ploše se nachází záchytná nádrž 730/201/1017. Plocha je v platném územním plánu z části zastavitelnou plochou pro obytné využití a z části nestavební plochou městské zeleně. MPP navrhuje sjednocení využití území na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru území se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/201/30**

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Jedná se o plochu v severní části lokality, která je mírným severním svahem pokrytým vzrostlou neudržovanou vegetací. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro obytné využití. Společně s plochou záboru ZPF 1322/201/02 umožní doplnění struktury lokality a sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území. Důvodem vymezení plochy je rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru území se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.