

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

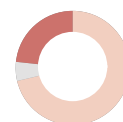
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Čertousy je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovině a navazuje na zástavbu Horních Počernic, a to obytnou zástavbu i produkční areály. Železniční trať v západovýchodním směru lokalitu dělí na dvě části. Původní vesnická zástavba vznikala kolem dnešního Křovinova náměstí a v okolí Podsyrovského rybníka, zástavba se převážně dochovala dodnes. V 18. století byl na místě původní tvrze postaven barokní zámek, dnes jde o kulturní památku. Na sever od ulice Třebošovské byla původní zástavba v 70.–80. letech minulého století nahrazena panelovými domy a produkčním areálem. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, vychází z historických cest, dnešní ulice Třebošské a Náchodské. Veřejná prostranství v lokalitě tvoří zpevněné uliční prostranství a parky místního a lokalitního významu. Zástavbu jádra lokality tvoří vesnické domy a hospodářská stavení. Zástavbu dále tvoří převážně rodinné domy v zahradách, v severním cípu se nachází bývalý vojenský areál určený k transformaci. Dominantou je areál zámku a statek u Čertouského rybníka. Důležitým veřejným prostorem je bývalá náves, dnešní Křovinovo náměstí, Nolečův park, ulice Třebošská a Náchodská, podél které se soustředí vybavenost v lokalitě. Plochy v severní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a 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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



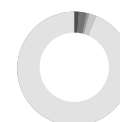
zastavitelnost

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. Stabilizovaná část lokality je tvořena převážně plochami obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami nerušící výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury umožňuje doplnění rozmanitého městského prostředí i v ostatních částech lokality.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační a 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 $i_s = 0.25$

index návrhový $i_n = 0.30$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 20, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 20	12162	13104	13040	13682	15028	15224	15652	17500	20000	22000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/228/02**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlou plochu v severní části lokality rozdělenou pozemními komunikacemi na tři dílčí plochy. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území doplňujícího stávající strukturu. Plocha sousedí s plochami se zábořem ZPF 1322/228/03, 1370/228/04 a 1311/594/02. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou s obytným využitím a z menší části nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality se zde předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Současně MPP na ploše navrhuje vznik městského parku, jehož plocha rovněž zůstane součástí ZPF.

1322/228/03

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Jedná se o plochu v severovýchodní části lokality, která je tvořena jednou větší plochou trojúhelníkového tvaru a více drobnějšími plochami, de facto úzkých pásů vzniklých nesouměrností podkladů. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území doplňujícího stávající strukturu. Plocha je v platném územním plánu z části zastavitelnou plochou s obytným využitím a z části nestavební plochou krajinné a městské zeleně. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality se zde předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1330/228/31

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o zelený pás oddělující rozvojová území pro obytné a produkční využití při západním okraji lokality, který je definován jako nestavební pro městskou zeleň i v platném územním plánu. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/228/04

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku – U Úlů. Komunikační propojení Ve Žlíbku – U Úlů je vedeno v prodloužení místní komunikace K Zelenči, odstraňuje chybějící dopravní vazbu produkční oblasti s výrobními areály v Horních Počernicích na silnici III/10162 ve směru na Zeleněč. Záměr je vymezen v platném územním plánu.