

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Harfa je vymezena na základě převažujícího společného charakteru, zejména shodného prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél Českomoravské ulice, na jihu je ukončena železniční tratí. První bloková zástavba se objevila na východě lokality na začátku 20. století, postupně byla doplněna průmyslovými areály a společně s lokalitou Kolbenova tak vytvořily industriální čtvrť Prahy. Během druhé světové války byla oblast zasažena bombou, těžce poškozené areály byly po válce obnoveny, k úpadku průmyslu došlo postupně od roku 1989. Na začátku 21. století započala přeměna lokality a výstavba významné dominanty O2 arény a přilehlého obchodního domu. Při ulici Freyova se nachází výšková dominanta bytového domu Eliška. Významnými veřejnými prostranstvími v lokalitě jsou ulice Českomoravská a Freyova. Značná část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

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.



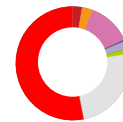
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovujících současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 1.20$

index návrhový $i_n = 2.41$

-> [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

1322/052/01

Transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o zábor v jihovýchodní části lokality při severní straně Českomoravské ulice, složený ze dvou dílčích ploch oddělených stávající zástavbou. Konkrétně se jedná o plochy stavebních proluk. Plocha je zastavitelnou plochou pro smíšené využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1322/052/02

Transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu při jižní hranici lokality konkrétně se jedná o plochu stavební proluky. Plocha je zastavitelnou plochou pro smíšené využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.