

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

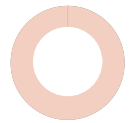
Lokalita Nová Harfa je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita je vymezena železniční tratí a čtvrtovým parkem U Rokytky a metropolitním parkem Hořejší rybník. Na západě lokalita navazuje na zástavbu podél ulice Freyova. Územím procházela historická cesta ve stopě dnešní ulice Poděbradské, nejstarším objektem lokality je v jihovýchodním cípu Kejrův mlýn. Lokalita zůstávala nezastavěná do počátku 20. století, kdy začaly vznikat rozlehlé výrobní a skladové areály vlečkami napojené na železnici. Mezi nejznámější a stále funkční patří v jihovýchodní části lokality areál Tesly. Po roce 2000 začalo docházet k postupné transformaci lokality na obytnou. Vzniklo několik rezidenčních projektů. Síť veřejných prostranství lokality tvoří zpevněná uliční prostranství, ve stabilních částech je uliční prostranství vymezeno fasádami domů. Zástavbu stabilizovaných částí lokality tvoří domy v polootevřených blocích, solitery ve volném parkově upraveném prostranství, nestabilní části průmyslové objekty nebo areály. Hlavní osou je Poděbradská ulice. Prostorové uspořádání lokality je nestabilní, v územně plánovacích dokumentacích jsou plochy dlouhodobě vedeny jako území k přeměně. Území je dobře napojeno na sítě technické a dopravní infrastruktury, výhodná je rovněž poloha v blízkosti centra města a poloha lokality v údolí.

**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 heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typů prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

#### 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  $i_s = 1.35$

index návrhový  $i_n = 1.76$

-> [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

### 1322/156/01

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu u východního konce lokality, která je součástí širšího transformačního a rozvojového území. Plocha je vklíněna mezi objekt benzínové pumpy a velkoobchodního areálu. Plocha je zastavitelnou plochou pro smíšené využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území.

### 1322/156/02

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se plochu v centrální části lokality, která je součástí širšího transformačního a rozvojového území. Plocha je nezastavěnou plochou obklopenou průmyslovými areály a plochou se zábořem ZPF 1322/156/03. Plocha je zastavitelnou plochou pro smíšené využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

### 1322/156/03

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se plochu v centrální části lokality, která je rozdělena na dvě větší a tři menší dílčí plochy. Plocha je součástí širšího transformačního a rozvojového území. Plocha je zastavitelnou plochou pro smíšené využití a veřejnou vybavenost 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.