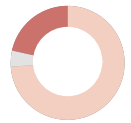


**ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY**I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Třebonice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v mírném jižním svahu. Původní zástavba vznikala kolem návsi u dnešních ulic K Chabům a K Reporyjím, v blízkosti Dalejského potoka. Později se zástavba rozšířila podél hlavních přístupových cest. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, reaguje na terén a respektuje stopu historických cest. Hlavní ulicí je ulice K Reporyjím, která prochází skrz parkově upravenou náves. V jádru má veřejný prostor vesnický charakter s travnatými plochami oddělujícími vozovku od domů. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy, statky a hospodářskými staveními, okrajové části lokality jsou zastavěny rodinnými domy v zahradách a částečně určeny k dalšímu rozvoji. Při ulici Pod Vrškem se nachází rekreační areál.

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



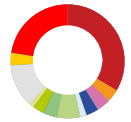
podlažnost



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 umozňuje 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. 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  $i_s = 0.15$

index návrhový  $i_n = 0.21$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 13, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 13	35917	49971	52388	55154	59874	61627	63554	68000	72000	78000

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU****1312/247/02**

Zastavitelná rozvojová plocha většího rozsahu navržená pro obytné využití. Jedná se o podlouhlou plochu, která logicky zarovnává a vymezuje zastavitelné území lokality na její jižní hranici, při ulici K Jinočanům. Plocha je z drtivé části zastavitelnou obytnou plochou a z velmi malé části plochou dopravní infrastruktury v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/247/03**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu rozdělenou na tři dílčí plochy oddělené stávající zástavbou a pozemními komunikacemi, která logicky zarovnává a vymezuje zastavitelné území lokality na její severní hranici. Současně plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1370/247/04. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/247/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici K Jinočanům je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro obytné využití. Plocha je nově zastavěna rodinnými řadovými domy, důvodem pro vymezení je neaktuální stav podkladů pro veřejné projednání (zástavba ještě nebyla evidována v katastru nemovitostí). S ohledem na uvedené skutečnosti nelze očekávat zemědělské obhospodařování, ale zahrady rodinných domů mohou setrvat v ZPF.

**1330/247/31**

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Drobná plocha při ulici Otavova je v platném územním plánu součástí nestavební plochy zeleň městská a krajinná. Založením nového Parku u ulice K Náplavce nedojde ke ztrátě nebo poškození půdního fondu.

**1370/247/32**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/8 Komunikace Západního města „V71“, „V72“. Komunikace Západního města V 71 je východním úsekem navrhovaného komunikačního propojení Stodůlky – Třebonice mezi Stodůlkami (Bessemmerova) a Chaby s vazbou na zkapacitněnou mimoúrovňovou křižovatku Revnická – Rozvadovská spojka. Komunikace zlepší dopravní obsluhu spádového území a propojení se Zličínem a s tamními obchodními areály. Komunikace Západního města V 72 je západním úsekem navrhovaného komunikačního propojení Stodůlky – Třebonice mezi Třebonicemi a Chaby s vazbou na křižovatku Revnická – Rozvadovská spojka. Nová komunikace zlepší kvalitu dopravní obsluhy území Třebonic a dopravních vazeb na Rozvadovskou spojku a Jeremiášovu v západní oblasti Jihozápadního Města. Větve 71 a 72 jsou významnými místními komunikacemi navrhované sítě dopravní infrastruktury. Koridory jsou vymezeny v platném územním plánu.