

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita U Čimického háje je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita leží na jižním svahu při okraji Čimického háje. Zástavba v lokalitě začala vznikat podél ulic Neratovické, Třeboradické a Veleňské současně s výstavbou Kobyliš ve 30. letech minulého století, ulice se větví z hlavní osy Hovorčovické a sledují terén. V 70. a 80. letech minulého století se lokalita rozšířila o zástavbu panelových domů na severu, se stavbou sídlišť byla spjatá i výstavba občanské vybavenosti v podobě školních budov, ty v Mirovické ulici jsou v lokalitě dominantní dodnes. Veřejné prostranství je tvořeno nepravidelnou uliční sítí, která je místy doplněna o parkově upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu. Uliční prostranství je u zástavby rodinných domů vymezeno ploty zahrad, v části má lokalita charakter volného parkově upraveného prostranství obklopující solitérní zástavbu. Výrazným objektem je areál ŠS a VOŠ a domov pro seniory. Na okraji Čimického háje se nachází pozůstatek zahrádkářské osady. Významným veřejným prostranstvím a těžištěm lokality je Čimická ulice, kompoziční osou zahradního města ulice Hovorčovická zakončená v Čimickém háji. V rozsáhlém jihozápadním výběžku se nachází sportovní areál a parkově upravené plochy. Výběžek vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je částečně určen 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 heterogenní strukturou. Strukturu lokality tvoří kombinace volné zástavby a zástavby v zahradách. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst.



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  $i_s = 0.36$

index návrhový  $i_n = 0.45$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 8, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 8	112790	109166	101494	99840	103757	103049	106218	114000	124000	134000