

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

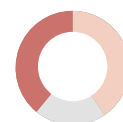
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Chodovec rozvoj je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu, plocha je vymezena jako rozvojová. Lokalita se nachází na mírném severním svahu mezi Trojmezím a Chodovskou radiálou. Nejstarší zástavbu tvořila osada Chodovec v sousední lokalitě. Kromě této části zůstala oblast a celá lokalita Chodovec rozvoj až do 70. let 20. stol. nezastavěná, poté začaly v sousední lokalitě vyrůstat panelové domy, které částečně zasahují i do lokality Chodovec rozvoj. Po roce 2000 vznikla na východě lokality zástavba obytných domů. Veřejná prostranství v stabilních částech lokality tvoří uliční prostranství a parkově upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu. Síť veřejných prostranství lokality vychází z prodloužení stávajících ulic Blažimské, Klapákovy a Pyšelské. Důležitá je spojnice na východní hranici lokality vedoucí ve stopě historické cesty, která propojuje Trojmezí s dalšími rekreačními oblastmi v Záběhlicích na jedné straně a Hostivařským lesoparkem na straně druhé. V návaznosti na lokalitu Chodovec, dále z důvodů dobrého dopravního napojení i cenného rekreačního zázemí jsou k zástavbě určeny i okolní plochy, které doplňují fragment stávající zástavby. V lokalitě jsou plochy s vysokou mírou potenciálu pro postupnou transformaci na obytnou čtvrť.

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. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly ÚP SÚ vymezeny jako zastavitelné a to zejména z důvodu odlišného způsobu regulace parků a nestavebních bloků a vymezení stavebních bloků jako logických celků vč. ploch s limity území.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění 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 typy 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 rozvojová. V lokalitě je navrženo vytvoření nového charakteru území. Součet rozvojových a transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.82$

index návrhový $i_n = 1.05$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí Prahy 11, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Menší část lokality je součástí Prahy 10, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 10	120755	114249	107713	107989	108998	108756	110571	120000	134000	146000
Praha 11	86425	86533	80586	79337	77170	77175	77324	88000	104000	120000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1312/185/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území. Jedná se o plochu v centrální části lokality rozdělenou na dvě části pozemní komunikací. Plocha je obklopena stávající zástavbou a dalšími plochami se zábořem ZPF 1312/185/02, 1312/185/03 a 1312/185/04. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně z nestavební plochy krajinné a městské zeleně na zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je racionalizace tvaru plochy a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/185/02

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území. Jedná se o plochu u východního okraje lokality rozdělenou na dvě části stávající obytnou zástavbou. Plocha sousedí s plochami se zábořem ZPF 1312/185/01 a 1322/185/07. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1312/185/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití pro umístění občanské vybavenosti v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality v blízkosti stávající zástavby a navazující na další plochy se zábořem ZPF. Plocha je zastavitelnou plochou veřejného vybavení a smíšeného využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a zajištění dostatečných kapacit občanské vybavenosti v souvislosti s předpokládaným nárůstem počtu obyvatel v dané lokalitě.

1312/185/04

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území. Jedná se o plochu na severním okraji lokality sousedící s plochami se zábořem ZPF 1312/185/01 a 1322/185/07. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně z nestavební plochy krajinné a městské zeleně na zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je racionalizace tvaru plochy a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/185/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území. Jedná se o plochu u severovýchodního okraje lokality obklopující stávající zástavbu rodinných domů. Celá plocha je zároveň obklopena transformační plochou se zábořem ZPF 1322/185/07. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1312/185/30

Zastavitelná rozvojová plocha pro obytné využití. Plocha je součástí širšího rozvojového území, bezprostředně souvisí se plochou záboru ZPF 1312/185/03 a 1312/185/31. Samostatně je vymezena z důvodu korekce hranic ploch v návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání. Plocha je nestavební plochou krajinné zeleně v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1312/185/31

Zastavitelná rozvojová plocha pro obytné využití. Plocha je součástí širšího rozvojového území, bezprostředně souvisí se plochou záboru ZPF 1312/185/03 a 1312/185/30. Samostatně je vymezena z důvodu korekce hranic ploch v návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání. Plocha je nestavební plochou krajinné zeleně v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1322/185/07

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území. Jedná se o rozsáhlejší plochu na severovýchodním okraji lokality, která plně obklopuje plochu se zábořem ZPF 1312/185/05 a která sousedí s plochami se zábořem ZPF 1312/185/02 a 1312/185/04. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice, sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.