

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Starý Chodov je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél Chodovské radiály. Ze severu je vymezena ulicí Pod Chodovem, z východu částečně ulicí Türkovou. Původní zástavba zahradního města vznikala okolo Starochodovské ulice v návaznosti na původní Švehlovo náměstí (dnes kruhový objezd Litochlebské náměstí) a Chodovskou tvrz v první čtvrtině 20. stol. V 60. letech 20. stol. byla dokončena kompozice lokality, kterou v 70. letech doplnilo na severním a jižním okraji několik řadových domů. Část zástavby původního vesnického osídlení se nezachovala kvůli stavbě dopravní tepny Türkova – Litochlebské náměstí – Chliská. V lokalitě zahradního města je síť ulic komponována jako pravidelná ortogonální, soustředěná okolo centrální parkové osy v ulici Ke Sv. Izidoru a ústící do parkově upraveného Svandrlíkova náměstí. Převážnou část zástavby tvoří rodinné domy či dvojdomy v zahradách, v severním cípu jsou řadové domy, ve východním cípu je nesourodá zástavba vymykající se měřítku okolních budov, nachází se zde část blokové zástavby a panelový dům. V lokalitě je na různých místech několik menších sportovišť. Dominantou v území je kostel sv. Františka z Assisi.

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 se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



uliční čára



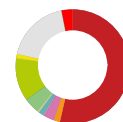
podlažnost



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 $i_s = 0.24$

index návrhový $i_n = 0.30$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 11, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 11	86425	86533	80586	79337	77170	77175	77324	88000	104000	120000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1322/363/30

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Jedná se o dvě dílčí plochy při jižním okraji lokality, které slouží jako zahrady a zčásti jako zpevněná plocha parkoviště. V platném územním plánu jsou částí zastavitelné plochy smíšeného a obytného využití. Důvodem vymezení je nevhodné využití území ve vztahu k jeho potenciálu daného přímou vazbou na stanici metra a další infrastrukturu. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. 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.