

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

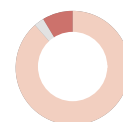
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Chodov komerce je vymezena na základě převažujícího společného charakteru. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél západní strany Chodovské radiály. Lokalita byla až do 90. let 20. století nezastavěna. Vymezená lokalita má založenou síť veřejných prostranství, síť je navázaná na kompoziční kříž ulic Pod Chodovem a Roztylské. Zástavbu ve střední části, v blízkosti metra, tvoří domy uspořádané do bloků nebo solitery vyplňující stavební blok, na sever od ulice Pod Chodovem solitery vyplňující stavební blok a rozvolněné bloky. Výšková hladina je v lokalitě převážně jednotná, u křížení ulic Pod Chodovem a Roztylské je výrazně vyšší a vytváří výškovou dominantu lokality i okolí. Významným veřejným prostranstvím jsou ulice Pod Chodovem a Roztylská. Dominantou je obchodní centrum Westfield Chodov. Na severu a jihu lokality se nachází plochy s nízkou mírou stability a vysokou mírou potenciálu. Území bylo dlouhou dobu nezastavěné, využíváné k zemědělským účelům. Význam místa vzrostl vybudováním dálnice D1 a v souvislosti s výstavbou sídliště Chodov a koleji Jižní Město. Plochy v severozápadním výběžku a jižní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci.

### 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 hybridní strukturou. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje stabilizovat stávající základní strukturální rysy území a dále rozvíjet intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně soliterů vyhovující současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.



uliční čára



podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je tvořena plochami s různorodým využitím, které se standardně vyskytují v obytném prostředí města. Vymezením zastavitelné obytné lokality Metropolitní plán chrání tento stav a umožňuje další rozvoj rozmanitého městského prostředí.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační a 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  $i_s = 0.86$

index návrhový  $i_n = 1.85$

-> [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**

### **1311/062/30**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití v návaznosti na stávající produkční zástavbu. Jedná se o nevelkou plochu v jižní části lokality, v současné době jde o nezastavěnou plochu ruderálního charakteru. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro výrobu a služby. Důvodem pro vymezení v MPP je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, plocha navržena jako součást produkčního území vymezeného dálnicí D1 a ulicemi Roztylskou a Na Jelenách, od otevřené krajiny izolované a pro zemědělské účely proto obtížně využitelné. Na druhé straně posílení produkčního charakteru lokality v těsné vazbě na obytné lokality v sousedství bude znamenat zlepšení dostupnosti pracovních příležitostí, což je v souladu s principem města krátkých vzdáleností. Plocha je vymezena i z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

### **1311/062/31**

Zastavitelná transformační plocha určená pro produkční využití. Jedná se o nevelkou plochu v jižní části lokality, v současné době jde o nezastavěnou plochu ruderálního charakteru. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro výrobu a služby. V MPP je plocha navržena jako součást produkčního území vymezeného dálnicí D1 a ulicemi Roztylskou a Na Jelenách, od otevřené krajiny izolované a pro zemědělské účely proto obtížně využitelné. Na druhé straně posílení produkčního charakteru lokality v těsné vazbě na obytné lokality v sousedství bude znamenat zlepšení dostupnosti pracovních příležitostí, což je v souladu s principem města krátkých vzdáleností. Plocha je vymezena i z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

### **1321/062/32**

Zastavitelná transformační plocha určená pro produkční využití. Jedná se o nevelkou plochu na jižním okraji lokality, v současné době jde o nezastavěnou převážně zpevněnou plochu v areálu čerpací stanice pohonných hmot. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro výrobu a služby, čerpací stanice zde byla postavena v souladu s podmíněně přípustným využitím. Na plochu záboru navazují rozvojové zastavitelné plochy pro produkční využití, viz zábor ZPF 1311/062/30. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Dosud nezastavěné části pozemku mohou být zachovány v ZPF.