

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

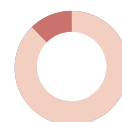
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Podhajska pole je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita leží na rovinatém terénu při severním okraji Prahy. Nejstarší zástavba začala vznikat na počátku 20. století v dnešní ulici Pod Čimickým hájem, později v ulici Na Hranicích, šlo o vily pro zaměstnance bohnického ústavu. Dále se lokalita rozrostla k dnešní ulici Podhajska pole. V 70. letech vznikla modernistická zástavba panelových domů při ulici K Ládvi. Následně v 80. letech byla realizována výstavba řadových rodinných domů ve východní části a areálu domova pro seniory mezi sídlištěm a původními domy pro zaměstnance. Síť veřejných prostranství v lokalitě tvoří zpevněné uliční prostranství a parkově upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu. Veřejná prostranství jsou vymezena ploty zahrad, v severní části má veřejné prostranství lokality charakter parkově upraveného prostranství obklopující solitérní zástavbu. Charakteristický je prostor mezi vilami mezi ulicemi Pod Čimickým nájem a Podhajska pole, kde přílehlé části k domům jsou využívány jako nepřístupné zahrady a střed je veřejně přístupný park. Zástavbu lokality tvoří solitéry menšího měřítka v zahradách a solitéry většího měřítka, které obklopuje volně parkově upravené prostranství. V jihovýchodní části lokality je rozsáhlé sportoviště. Významným veřejným prostranstvím je ulice Čimická. Jihovýchodní cíp lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen pro rozvoj.

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 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 heterogenní strukturou. Strukturu lokality tvoří kombinace volně 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. 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 $i_s = 0.51$

index návrhový $i_n = 0.50$

-> [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

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/117/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha na okraji lokality je již částečně využita rozestavěným objektem s částečně založenou zahradou. V platném územním plánu je plocha rovněž vymezena jako obytná. Důvodem pro její vymezení je dorovnání okraje lokality, hospodárné oboustranné využití obslužné ulice a zvýšení nabídky bydlení v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně samostatných objektů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.