

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

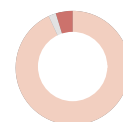
Lokalita Chvaly je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na zvládném terénu pod terénním ostrohem, v blízkosti Pražského okruhu. Její počátky sahají do 11. století, původní ves se formovala kolem Chvalské tvrze s návší, v prostoru mezi rybníkem a historickou radiálou vedoucí z Poděbrad do Prahy v její severní části. Největší rozvoj lokality probíhal v první polovině 20. století. V druhé polovině 20. století výstavbou sídliště Chvaly lokalita srostla se sousedními Horními Počernicemi. Síť veřejných prostranství je rostlá, nepravidelná. Původní náves s parkovou úpravou je ve struktuře zachovaná a funguje jako těžiště lokality dodnes. Podél ulice Náchodské se koncentruje základní občanská vybavenost. Veřejná prostranství tvoří zpevněná uliční prostranství a parky, v místě panelových domů volné prostranství obklopující solitérní zástavbu. Zástavbu lokality tvoří vesnické domy a hospodářská stavení, která přiléhaly k tvrzi, novější zástavbu pak rodinné domy v zahradách a několik panelových domů. Dominantou lokality je původní tvrz, dále je v lokalitě několik areálů vybavenosti a rozsáhlé sportoviště při Božanovské ulici. Plocha v západním výběžku lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro rozvoj.

**Vybrané limity:** Maloplošné zvláště chráněné území

### 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 vesnickou strukturou. Strukturou lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



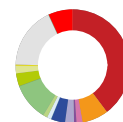
podlažnost



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. V lokalitě se nachází také plochy skladování a distribuce, které byly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy regulovány tak, aby jejich zátěž byla slučitelná s plochami obytného města - lze je tedy zařadit do zastavitelné obytné lokality Metropolitního plánu při zachování maximální možné kontinuity regulace.



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  $i_s = 0,22$

index návrhový  $i_n = 0,24$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 20, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 20	12162	13104	13040	13682	15028	15224	15652	17500	20000	22000

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1312/227/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality umístěnou v pásu mezi ulicí Hartenberskou a koridorem dálničního obchvatu Prahy. Plocha je v platném územním plánu v jedné části zastavitelnou plochou smíšenou a v druhé části nestavební plochou krajinné a městské zeleně. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.