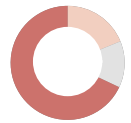


ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITYI/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Nad Úvozem 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 severním okraji Prahy, je vymezena plánovaným napojením na dosud nepostavenou část Pražského okruhu, zástavbou rodinných domů lokalit Horní a Dolní Chabry a produkčním areálem Beranov. Lokalita se svažuje k severu do historického jádra Horních Chaber. Původní zemědělská půda skládající se z mnoha parcel byla zcelena a zachovalo se pouze rozdělení v severojižním směru v trase původní cesty mezi jádrem Horních Chabrů a Starými Kobylicy. V jižní části v přímé návaznosti na produkční areál probíhá výstavba bytových domů, zástavba má charakter solitérů obklopených parkově upraveným prostranstvím se soukromými předzahrádkami. Síť veřejných prostranství vychází z napojení na Ústeckou ulici případně na prodloužení ulice V Kratinách, na většině území nejsou veřejná prostranství založena. Jde o území s rozvojovým potenciálem v návaznosti na zástavbu a síť veřejných prostranství Horních a Dolních Chaber, území je v územně plánovacích dokumentacích dlouhodobě vedeno jako rozvojové.

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. Podíl rozvojových ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNUI/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.75$

index návrhový $i_n = 0.87$

-> Index využití lokality, čl. 157

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Dolní Chabry, což je městská část, ve které se předpokládá znatelný nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Dolní Chabry	2269	2206	2503	2998	3783	4125	4801	5400	6200	7000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/181/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je rozdělena na dvě části pozemní komunikací. Plocha je v platném územním plánu z výrazně větší části zastavitelnou plochou obytnou, veřejné vybavenosti a zvláštních komplexů občanského vybavení, z menší části se pak jedná o nezastavitelnou plochu s využitím pro krajinnou a městskou zeleň. MPP navrhuje sjednocení využití na zastavitelnou plochu s obytným využitím. Důvodem pro vymezení je 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. Část plochy je návrhem MPP určena k umístění nového parku a občanské vybavenosti.

1312/181/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při ulici K Beranovu je navazuje na plochu záboru ZPF 1312/181/01. Samostatně je vymezena z důvodu korekce zastavěného území a koordinace s katastrem nemovitostí. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou obytnou. Důvodem pro vymezení je 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. Část plochy je návrhem MPP určena k umístění nového parku a občanské vybavenosti.