

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

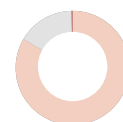
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sídliště Modřany sever je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita severní části Modřanského sídliště se mírně svažuje k údolí Lhoteckého potoka (Centrální park Modřany), které jej odděluje od jižní části modřanského sídliště. Ze severu je ohraničena údolím Zátíšského potoka. Autorem sídliště je Josef Kalous a realizace probíhala v letech 1980–1990. Hlavní osou sídliště je komunikace Lhotecká, podél které je koncentrována komerční vybavenost. Veřejná prostranství tvoří park ve volné zástavbě a v jižní části rozsáhlý parkový pás. Centrální park Modřany zahrnuje nejen přírodní plochy u Lhoteckého potoka, ale také park v místě ochranného pásma elektrického vedení, který navazuje na krajinné zázemí sídliště. Struktura zástavby z velké části kopíruje vrstevnice mírně se svažujícího terénu, výška deskových panelových domů se pravidelně snižuje směrem do údolí. V severní části sídliště při komunikaci Lhotecké stojí čtyři dominantní bodové objekty a ve východním cípu sídliště skupina vyšších panelových objektů. Areál základní školy je situován v bezprostřední návaznosti na údolí Lhoteckého potoka. Výšková hladina zástavby je charakteristická kontrastem nízkopodlažních objektů občanské vybavenosti a vysokých obytných domů. Další významnou ulicí je kromě ulice Lhotecká i ulice Čs. exilu. Při východní hranici lokality je plocha s nízkou mírou stability a vysokou mírou potenciálu určená 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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Do lokality jsou z důvodu lepší integrace do okolní struktury zahrnuti i plochy mimo zastavěné území, které jsou Metropolitním plánem navrženy pro doplnění rekreačních ploch v rámci urbanizovaného území.



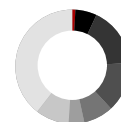
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Strukturu lokality tvoří převážně volná zástavba soliterních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parkovými plochami (park ve volné zástavbě). Podlažnost zástavby má typicky dvě úrovně, vyšší zástavbu soliterních doplňují nízké areály. Struktura zpravidla nevytváří ulice a hranice stavebních bloků nejsou v území čitelné. Systémy pěší a motorové dopravy jsou do velké míry odděleny. Vymezením lokality s modernistickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy tohoto území.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je využívána především k bydlení v bytových domech obklopených převážně nezaplněnými veřejně přístupnými plochami sloužícími k rekreaci, relaxaci a sportu, které jsou doplněny areály a objekty veřejné vybavenosti. V lokalitě se nachází i plochy výroby, které byly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy regulovány tak, aby jejich zátěž byla slučitelná s ostatními plochami obytného města - je tedy možné je zařadit do zastavitelné obytné lokality 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. Transformační a rozvojové plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menší míře a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.72$

index návrhový $i_n = 0.85$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 12, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 12	59840	58862	54369	54252	54426	55040	57821	60000	66000	70000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1330/538/30

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Drobná plocha je vklíněna mezi zahradu obytného domu a lesní masiv V Píšovcích. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy lesní porost. Přiřazením k parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/538/31

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Drobná plocha na severním okraji lokality je součástí místního parku přírodního charakteru, který je vstupní branou do sousední krajinné lokality. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy krajinné zeleně. Přiřazením k parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/538/32

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Drobná plocha je vklíněna mezi zahradu obytného domu a lesní masiv V Píšovcích, bezprostředně navazuje na plochu záboru ZPF 1330/538/30. V platném územním plánu je součástí zastavitelné plochy pro obytné využití, což je však způsobeno nepřesností tohoto plánu, který v daném případě nerespektoval hranice parcel. Přiřazením k parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu, naopak k zachování.