

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

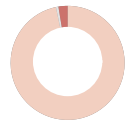
Lokalita Sídliště Modřany jih je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita se nachází na mírném svahu, ze severu navazuje na údolí Lhoteckého potoka, které odděluje severní a jižní část modřanského sídliště. Z východu pak navazuje na masiv Kamýckého lesa. Autorem sídliště je Josef Kalous, realizace probíhala v letech 1980–1990. Sídliště bylo kolem r. 2000 lokálně dostavěno bytovými objekty na plochách původního zařízení staveniště. Veřejná prostranství tvoří převážně park ve volné zástavbě. Těžiskem lokality je Sofijské náměstí sevřené mezi pavilony služeb a občanské vybavenosti, přístupné z ulic Gen. Šišky i Cs. exilu. Sídlištěm prochází východozápadní pěší osa propojující zklidněné zelené plochy. Ortogonální kompozice zástavby je volná, deskové obytné domy jsou formovány do řad či skupin v závislosti na členitosti terénu. Areály školních a předškolních zařízení jsou rozmístěny uvnitř klidných ploch sídliště, bez přímého kontaktu s významnějšími komunikacemi. Výšková hladina je různorodá, v kontrastu k panelovým domům je nízkopodlažní zástavba občanské a komerční vybavenosti. Významným veřejným prostranstvím je ulice Gen. Šišky. V jihozápadním cípu část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

**Vybrané limity:** Maloplošné zvláště chráněné území, Přírodní park

### 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 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 bloků 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



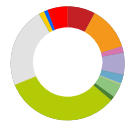
podlažnost



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 (parkem ve volné zástavbě), které jsou doplněny areály a objekty veřejné vybavenosti. Využití lokality stanovené Metropolitním plánem respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy.



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  $i_s = 0.69$

index návrhový  $i_n = 0.83$

-> [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