

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

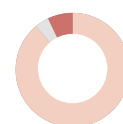
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Tylova čtvrt' je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází na jižním svahu na pravém břehu řeky Vltavy. První zástavba charakteru zahradního města vznikla na západě lokality v návaznosti na lokalitu a výstavbu ve Starých Modřanech při ulici Pod Sady, od 30. let 20. století se tato zástavba rozšířila jižně od dnešní ulice K Vltavě. V 70. letech byla zástavba doplněna výstavbou činžovních domů mezi dnešní ulicí Nečova a Na Havránce. V 80. letech doplnila lokalitu zástavba řadových rodinných domů na východě a objekt Polikliniky Modřany. Síť veřejných prostranství lokality tvoří zpevněná uliční prostranství, vymezená ploty zahrad nebo veřejnými předzahrádky v případě bytových domů. Zástavbu tvoří solitéry v zahradách, které jsou uspořádány do bloků, na jihu lokality solitérní bytové domy v zahradách. Významným veřejným prostranstvím je ulice Generála Šišky a ulice Povodňová, osou sítě je ulice K Vltavě, která je přivaděčem do Modřan, a na ni kolmé ulice Na Havránce a K Dolům. V severním a jižním cípu část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci a rozvoj včetně parku.

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 heterogenní strukturou. Lokalita má různorodé prostorové uspořádání se střední intenzitou zastavění. 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. Stabilizovaná část lokality je tvořena převážně plochami obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami nerušící výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury umožňuje doplnění rozmanitého městského prostředí i v ostatních částech lokality.



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 $i_s = 0.49$

index návrhový $i_n = 0.59$

-> [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

1312/134/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality přimknuté k ulici Povodňová a Československého exilu, umožní výstavbu objektu jasně definujícího nároží ulic a reagujícího svojí figurou na sousedství čtverového parku. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zároveň dostatečná saturace potřeb veřejného vybavení. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik bytových domů s živým parterem a zahradou, která zůstane součástí ZPF.