

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

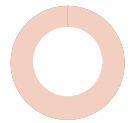
Lokalita Černý Kůň je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází na převážně rovinatém terénu při údolní nivě Vltavy. Na severu lokality se původně nacházelo jádro vesnice Hodkoviček, zbylá část lokality byla nezastavěná a sloužila hospodářským účelům. Od 1. pol. 20. století vznikala na jihu lokality zástavba, která měla charakter zahradního města v návaznosti na sousední Tyršovu čtvrť. Postupně však převládla zástavba továrních hal a přidružených administrativních objektů, z nichž nejvýznamnější byly Modřanské čokoládovny a výroba leteckých přístrojů a letecké techniky Microna. Těžištěm lokality je Modřanská ulice, ve stopě původní cesty ze Starých Modřan do Braníka, a její křížení s ulicí Československého exilu. Na severu se nachází kaple sv. Bartoloměje. Dominantou lokality je výškový objekt Microny. V důsledku úpadku průmyslu v lokalitě je většina objektů a areálů v území dnes nefunkční, struktura a prostorové uspořádání lokality je tak velmi nestabilní, v územně plánovacích dokumentacích jsou plochy v lokalitě dlouhodobě vedeny jako území k přeměně.

Vybrané limity: Maloplošné zvláště chráněné území

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu 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.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu 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 transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.62$

index návrhový $i_n = 1.24$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je z větší poloviny součástí Prahy 4, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Lokalita je z menší poloviny 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 4	143708	140916	130196	129181	127723	128259	132068	140000	152000	164000
Praha 12	59840	58862	54369	54252	54426	55040	57821	60000	66000	70000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1322/173/01**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití, která je součástí většího transformačního území s obytným využitím mezi paralelními ulicemi Modřanská a Vltavanů. Součástí plochy jsou i pozemky pod skleníky v areálu bývalého rozsáhlého zahradnictví při ulici Modřanská. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti realizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/173/02

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí většího transformačního území s obytným využitím při ulici Vltavanů. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou smíšenou a z menší části zastavitelnou plochou sportu a rekreace v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti realizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/173/30

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je zpevněnou součástí uličního prostoru Komořanské ulice. V platném územním plánu je součástí vybrané komunikační sítě. Metropolitní plán v této drobné ploše navrhuje zachování její současné funkce vymezením ulice lokální úrovně ke stabilizaci. Plocha je vyhodnocena jako zábor pro zastavitelnou transformační plochu pouze z důvodu metody jejich vymezení – Metropolitní plán vymezuje souvislé logické celky transformačních ploch, včetně menších ulic a infrastruktury, která zde má být zachována. Plocha je vzhledem ke stávajícímu charakteru, tvaru a rozsahu zemědělsky nevyužitelná. Zachování dopravních a kompozičních funkcí této významné ulice lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/173/31

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je zpevněnou součástí uličního prostoru Komořanské ulice. V platném územním plánu je součástí vybrané komunikační sítě. V MPP je plocha začleněna do struktury lokality v souladu s metodickým přístupem tohoto plánu ke komunikacím této hierarchie. Plocha je vzhledem ke stávajícímu využití, tvaru a rozsahu zemědělsky nevyužitelná. Plocha je součástí širšího transformačního území, které je vymezeno pro uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic, což lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.