

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

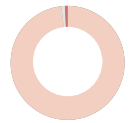
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sídliště Řepy je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita leží při západním okraji Prahy při křížení dvou důležitých historických cest – Slánské a Plzeňské. Sídliště se budovalo v letech 1978–1989 podle projektu Petra Frolíka a Lubomíra Kepka. Veřejná prostranství v lokalitě tvoří převážně park ve volné zástavbě. Nejdůležitější ulicí je Makovského, na kterou je navázána komerční vybavenost, dále ulice Slánská a Plzeňská. Ostatní ulice v lokalitě obsluhují pouze jednotlivé domy a nevytvářejí logickou síť. Park Fialka ve východní části lokality napojuje sídliště na přírodní oblast motolských svahů. Zástavba lokality je tvořena převážně deskovými bytovými domy. Ulice Slánská rozděluje sídliště na dvě části, východní Řepy I (Fialka) a západní Řepy II (Blatiny). Zástavba Fialky je tvořena převážně nezalomenými deskovými domy bez čitelného rytmického uspořádání, zástavbu Blatin tvoří převážně deskové domy zalomené do tvaru L, které z jedné strany uzavírají zklidněnou plochu parku ve volné zástavbě. Obě typologie se však v sídlišti mísí. Výškově dominantní jsou 4 věžové domy u ulice Plzeňské. Zástavba lokality je doplněna areály občanské vybavenosti a centry obchodu a služeb, jejich nízká výška kontrastuje s celkovou výškovou hladinou sídliště. Plochy ve střední a východní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny 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 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

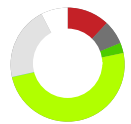
Lokalita je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Strukturu lokality tvoří převážně volná zástavba soliterních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parkovými plochami (park ve volné zástavbě). Podlažnost zástavby má typicky dvě úrovně, vyšší zástavbu soliterních doplňují nízké 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



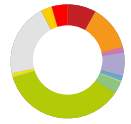
podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná.  
Lokalita je využívána především k bydlení v bytových domech obklopených převážně nebezpečnými 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  $i_s = 0.85$

index návrhový  $i_n = 1.00$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 17, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 17	19731	22275	23063	24391	24973	24666	24075	25000	26000	28000