

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sídliště Horní Roztyly je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita je ve své jižní části součástí zástavby Jižní Město II. Ulice Ryšavého dělí lokalitu na dvě části a odděluje je od stanice metra a autobusového nádraží Roztyly (lokalita Roztyly). Sídliště bylo postaveno v 80. a 90. letech, autory jsou J. Zelený a Z. Rothbauer. Veřejná prostranství v lokalitě jsou tvořena parkem ve volné zástavbě, významným veřejným prostorem je Pošepného náměstí. Sídliště kolem Pošepného náměstí má přímou vazbu na Krčský les. Zástavbu na severu tvoří panelové domy uspořádané do bloků s otevřenými vnitrobloky, doplňuje je zástavba rodinných řadových domů drobného měřítka. Při ulici 5. května se nacházejí kancelářské objekty. Část na jih od ulice Ryšavého tvoří převážně vyšší deskové domy, sledují směr spojnice obou okrásků ulice Hrdličkovy, po okrajích severojižní směr ulice U Kunratického lesa. Výšková hladina zástavby je různá, nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti v kontrastu vysokých obytných domů. Významným veřejným prostranstvím je ulice Ryšavého, napojena na centrum komerční vybavenosti na Chodově nad stanicí metra (v lokalitě Chodov komerce). V lokalitě je curlingová hala. Podél severního okraje lokality se nachází parkové plochy. Ve středu lokality vykazují plochy 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 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.



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 soliterní 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 nepevnými 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 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  $i_s = 0.96$

index návrhový  $i_n = 0.97$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 11, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 11	86425	86533	80586	79337	77170	77175	77324	88000	104000	120000