

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

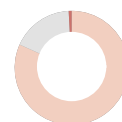
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sídliště Letňany je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita se nachází východně od Kbelské ulice, na východě navazuje na zástavbu rodinných a bytových domů Starých Letňan. Sídliště bylo postaveno podle projektu A. Pešty a G. Sindelky v letech 1974–1983 jako ubytování pro zaměstnance přílehlého podniku Avie. Veřejná prostranství v lokalitě jsou tvořena parkem ve volné zástavbě. Sídliště je vymezeno kapacitnějšími ulicemi Tupolevovou a Veselskou. V jižním cípu lokality se nachází starší zástavba rodinných domů při ulici opočenská. Z pohledu hierarchie uličního prostranství jsou důležité ulice propojující Staré Letňany, sídliště a park před obchodním centrem, tedy ulice Rýmařovská a Křivoklátská. Zástavbu tvoří deskové bytové domy seskupující se kolem areálů veřejné vybavenosti. Charakteristickým znakem jižní části je průchodnost domů v parteru (ulice Bukovecká, Dobratická a Chlebovická). Zástavbu doplňují nízkopodlažní objekty veřejné vybavenosti, starší cihlová řádková zástavba v ulicích Bohumínské a Vítkovické. Významným veřejným prostranstvím je předprostor střediska Šumperk v Rýmařovské ulici a předprostory základních škol. Rozsáhlé území v jihozápadní části lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci a rozvoj.

### II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

#### Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy vystavěného prostředí, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Metropolitní plán tento stav respektuje a na základě koordinace s připravovanou změnou Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy umožňuje další doplnění urbánní struktury.



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 domů 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 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. 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  $i_s = 0.95$

index návrhový  $i_n = 1.01$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 18, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 18	14432	14915	14192	14721	17323	18978	21516	25000	29000	34000

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1312/505/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu se jedná o nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Vymezená plocha je součástí širšího rozvoje při Tupolevově ulici na západní hranici lokality a navazuje na existující strukturu. Vymezení plochy je účelné kvůli využití existující infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství) a proto její vymezení účelné. V ploše je navržena veřejná vybavenost, která bude sloužit pro širší území s rozvojovými plochami. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům Metropolitního plánu se předpokládá vznik veřejné vybavenosti s parkovými plochami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

### 1312/505/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu se jedná o nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Vymezená plocha je součástí širšího rozvoje při Tupolevově ulici na západní hranici lokality a navazuje na existující strukturu. Vymezení plochy je účelné kvůli využití existující infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství) a proto její vymezení účelné. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům Metropolitního plánu se předpokládá vznik bytových domů a veřejné vybavenosti s parkovými plochami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.