

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

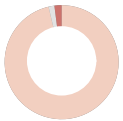
Lokalita Sídliště Černý Most je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Modernistická zástavba sídliště vznikala v letech 1976–1992 ve dvou etapách, první etapa v západní části lokality byla dostavěna v roce 1983, v letech 1983 až 1992 následovala druhá etapa, obě etapy vznikly podle návrhu M. Vajzra. Kompozice sídliště byla koncem 20. a začátkem 21. století kolem ulice Ocelkovy doplněna obytnými budovami zachovávajícími princip otevřených bloků. Veřejná prostranství jsou tvořena parkem ve volné zástavbě a nepravidelnou sítí komunikací a uličních prostranství. Kompozičním principem sítě je obvodová komunikace a vnitřní, zklidněné ulice. Významným prostranstvím první etapy je ulice Cíglerova a předprostor stanice metra Rajská zahrada. Významným prostranstvím 2. etapy je ulice Bryksova a na ni navazující předprostor stanice metra Černý Most s obchodním centrem. Zástavbu v lokalitě tvoří deskové domy, na severovýchodě jsou do bloků uspořádané bytové domy. Uvnitř bloků je umístěna občanská vybavenost. Výšková hladina zástavby je charakteristická kontrastem nízkopodlažních objektů občanské vybavenosti a vysokých obytných domů. Významným prostranstvím je hlavní ulice Ocelkova. Severní okraj a jižní okraj lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci.

Vybrané limity: Přírodní park

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území vymezeného k 28. 2. 2023 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 4. 2025. 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 solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parkovými plochami (park ve volné zástavbě). Podlažnost zástavby má typicky dvě úrovně, vyšší zástavbu solitérů 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 menší míře 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 $i_n = 1.30$
→ *Index využití lokality, čl. 165*

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 14, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2021	2050
Praha 14	24464	33080	37411	41641	45822	46140	47014	66000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1313/503/2511

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Plocha je v platném územním plánu zastavitelná a určena pro smíšené využití. Důvodem pro vymezení je doplnění rekreační vybavenosti v dané lokalitě. Předpokládá se vznik areálu vybavenosti, kde s ohledem na charakter využití i nadále může část plochy zůstat součástí ZPF.

1313/503/2512

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality, navazující na plochu záboru ZPF 1313/503/2511. V platném územním plánu je plocha určena pro krajinnou a městskou zeleň. Důvodem pro vymezení je doplnění rekreační vybavenosti v dané lokalitě. Obě plochy jsou součástí rozsáhlého území mezi sídlištěm Černý Most a Dolními Počernicemi s místním názvem V Čeňku, které je předmětem rekultivace směřující ke zlepšení možností pro rekreační využití přilehlého sídliště a navazujících obytných lokalit. Navrhovaná rekreační vybavenost navazuje na plochy krajinného parku Čihadla a doplňuje tím zázemí pro další využití.

1370/503/2513

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 624/503/1125 Parkoviště P+R – Rajská zahrada. Jedná se o výměrou drobné plochy záborů, které zasahují do zpevněné plochy uprostřed zastavěného území v předprostoru stávající administrativní budovy. Plocha je vymezena v blízkosti stanice metra v místě existujících parkovišť pro vybudování parkovacího objektu, který doplní P+R vymezené na Černém mostě. Záměr je ve veřejném zájmu, protože systém záchytných parkovišť P+R a jejich zprovoznění má zásadní význam pro řešení cílové automobilové dopravy na území Prahy. Záchytná parkoviště jsou určena pro řešení vnější individuální dopravy. Jsou součástí záměru všeobecného zkvalitňování příměstské osobní dopravy ze Středočeského kraje do hlavního města omezující nadužívání osobního vozu při cestách do metropole. V platném územním plánu se jedná o plochu se smíšeným využitím.