

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Vackov je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází na mírném jižním svahu mezi parkem Židovské pece a lokalitou Nákladové nádraží Žižkov, navazuje na zástavbu Jarova. Lokalita vznikala okolo severní části ulice Na Jarově a Za Vackovem v první čtvrtině 20. století, její charakter odpovídá charakteru zahradního města. Strukturu doplnila do roku 1938 další zástavba rodinných domů. Několik rodinných a především několik souborů bytových domů na západě lokality bylo doplněno během posledních 20 let. Měřítko bytových domů na západě je výrazně větší. Síť veřejných prostranství tvoří zpevněné uliční prostranství, charakteristické je vymezení veřejných prostranství fasádami domů nebo ploty. Zástavbu tvoří solitéry v samostatných zahradách uspořádané do bloků s otevřenou stavební čarou. Západní cíp lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen 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 heterogenní strukturou. Lokalita má různorodé prostorové uspořádání se střední intenzitou zastavění. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst.



uliční čára



podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Stabilizovaná část lokality je tvořena převážně plochami obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami nerušící výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury umožňuje doplnění rozmanitého městského prostředí i v ostatních částech lokality.



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  $i_s = 0.73$

index návrhový  $i_n = 1.12$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 3, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 3	81927	78424	71873	70481	71140	72507	76041	78000	82000	86000

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1322/108/01

Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, při hlavní místní komunikaci Malešická v původně smíšené, průmyslové lokalitě v oblasti za Nákladovým nádražím Žižkov. Plocha je součástí rozsáhlého transformačního území. Na jeho západním okraji již v současnosti dochází k zástavbě obytným komplexem. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě, v návaznosti na existující urbánní strukturu a vybavenost v lokalitě. Plocha je v platném územním plánu hl. m. Prahy vymezena jako plocha se smíšeným využitím. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům.