

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

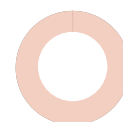
Lokalita Hagibor je vymezena na základě převažujícího společného charakteru, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází na svažitém terénu východním směrem. I přes svoji polohu u jedné z nejvýznamnějších pražských ulic zůstala z velké části nezastavěná. V roce 1911 zde vznikl židovský chudobinec a od roku 1926 přilehlé pozemky využíval židovský sportovní klub Hagibor (hebrejsky hrdina), součástí areálu byl také stadion. Během války na tomto místě vznikl internační a pracovní tábor, ten byl po válce využíván Rudou armádou a jako internační tábor pro Němce. Chudobinec krátce znovu sloužil svému účelu, v 50. letech připadl dětské klinice vinohradské nemocnice. V roce 2006 v restituci objekt získala zpět Židovská obec a následně jej rozšířila a využívá jako domov sociální péče. Na místě bývalého stadionu vyrostl objekt Rádia Svobodná Evropa. Významným prostranstvím je Vinohradská ulice, která je také osou ve směru východ-západ.

Vybrané limity: Památková zóna

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. Většina ploch je Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 určena k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a v souladu s jeho urbanistickou koncepcí zde navrhuje doplnění urbánní struktury města.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovujících současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.44$

index návrhový $i_n = 1.84$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je převážně součástí Prahy 10, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 10	120755	114249	107713	107989	108998	108756	110571	120000	134000	146000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1322/066/02

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití mezi ulicemi Vinohradská a Izraelská, součást většího nezastavěného transformačního, postupně zastavovaného území. Směrem na západ sousedí s areálem objektů radia Svobodná Evropa, směrem na jihovýchod bude lokalita dostavována převážně obytnou zástavbou. Plocha je v platném územním plánu hl. m. Prahy plochou se smíšeným využitím. Území je možné doplnit při nově vymezené stavební a uliční čáře ulice Vinohradská smíšenou zástavbou, pro dotvoření uličního profilu jako městského bulváru. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb a potřeb občanské vybavenosti v dané lokalitě. 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.

1322/066/30

Plochy jsou součástí rozsáhlé zastavitelné transformační plochy určené pro obytné využití. Jde o dvě drobné plochy dosud nezastavěných nebo provizorně využívaných. V platném územním plánu jsou navrženy jako zastavitelné plochy pro smíšené využití. Plocha je součástí významné transformační lokality města pro obytné využití s cílem založení nového rozmanitého městského prostředí na okraji centrální oblasti města, s vynikající dostupností MHD. 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.