

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

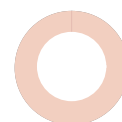
Lokalita Nové Vršovice je vymezena na základě společného charakteru plochy, zejména shodného historického vývoje. Lokalita leží na rovině podél Vršovické ulice, postupně přechází v mírný svah stoupající k vinohradské nemocnici. Lokalita byla dlouhou dobu nezastavěná. Původní regulace území z 20. let M. Petru byla v roce 1935 nahrazena plánem Státní regulační komise, ten však nebyl realizován. V rámci tzv. dvouletého plánu (1947–1948) začala výstavba podle plánu J. Vančury. V 50. letech tak vznikla zástavba při Vršovické ulici. V 70. letech byla dostavěna severní a východní část lokality od dnešních ulic Bajkalské a Litevské. Veřejná prostranství jsou tvořena nepravidelnou sítí uličních prostranství doplněná o parkově upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu. Nejvýznamnější ulicí je velkorýsá osa Vršovické ulice, na kterou navazuje Kubánské náměstí, jež je těžištěm lokality. V příčném směru lokalitu kříží ulice Bělocerkevská a Litevská jako významné osy určující kompozici zástavby. Zástavba lokality představuje přechod mezi kompaktní blokovou zástavbou a rozvolněnou modernistickou strukturou. Jižní část lokality je tvořena souborem dvou řad bytových domů. Objekty jsou orientovány kolmo na osu Vršovické, avšak řádková zástavba se do ulice natáčí průčelím s komerčním parterem. Významnou část lokality tvoří školní areály, atypickou dominantou je obytný dům v ose 28. pluku – Jakutská.

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. Lokalita je 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. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalitu tvoří stabilizované plochy, ve kterých se nepředpokládá výrazná změna charakteru území.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 1.06$

index návrhový $i_n = 1.06$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je 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