

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

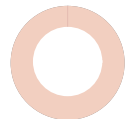
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Nové Vysočany je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita leží v mírném severním svahu pod hřebenem Vítkova, který jí uzavírá z jihu. Ze severu je uzavřena neprostupným železničním koridorem. Blokovaná zástavba v lokalitě začala vznikat ve 20. letech na křížení dnešních ulic Novovysočanské a Spojovací, které byly v té době významnými spojnicemi. Zástavba se během 30. let rozšiřovala podél Novovysočanské ulice formou sídlištních celků. V 50. letech byla dotvořena výstavba západní části lokality. V 80. letech vzniklo sídliště bodových domů při ulici Odlehlá. Veřejná prostranství v lokalitě jsou tvořena uliční sítí, která je místy doplněna o parkově upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu. Hierarchie veřejných prostranství je narušena železnicí, která vytváří v západovýchodním směru bariéru. Nejdůležitějším prostranstvím je Vysočanské náměstí, které se nachází v jádru blokové struktury a je vymezeno fasádami domů. Ostatní veřejná prostranství jsou vymezena ploty zahrad nebo vyplňují prostor mezi domy ve formě volného parkově upraveného prostranství. Zástavba lokality je různorodá. Jádro tvoří bloková struktura, která se směrem na západ rozpadá do zástavby předválečného a modernistického sídliště, doplněna rodinnými domy. Těžiště lokality tvoří ulice Novovysočanská a Spojovací. Východní 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. 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. 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 $i_s = 0.64$

index návrhový $i_n = 1.18$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita se převážně nachází na území Prahy 9, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality 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
Praha 9	44704	42576	41630	44415	53382	56291	60601	74000	94000	114000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1322/110/30

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o zpevněnou plochu s několika drobnými provizorními stavbami uvnitř areálu výroby a služeb při ulici Na Šancích. Plocha záboru je součástí širšího transformačního území lokality. V platném územním plánu je zastavitelnou smíšenou plochou, část plochy je určena pro městskou zeleň jako doprovod plánované křižovatky. Důvodem vymezení je efektivní využití ploch v zastavěném území, které nejsou v současné době vhodně využívány a uspokojení bytových potřeb vzhledem k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel. 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.