

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Pekařka je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, 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 jihozápadním svahu mezi Proseckými skálami a vinicí Máchalka. Na území se původně nacházely samostatné vinice a usedlosti Bář, Kundratka a Sedivá, které zanikly zhruba v 60. letech, dodnes však zůstala barokní výklenková kaplička postavená přibližně v polovině 18. století. Územím procházela historická cesta ve stopě dnešní Prosecké ulice. V druhé polovině 19. století byla při usedlosti Bář zřízena cihelna. Ve 40. letech minulého století vznikla zástavba při ulici Kundratka s charakterem zahradního města, zástavba pozvolna rostla i při ulici U Pekařky. V 70. letech došlo ke vzniku průmyslových areálů na východě a na západě od ulice U Pekařky. V posledních letech byl vybudován obytný komplex na severu při ulici Karla Hlaváčka. Veřejná prostranství v lokalitě jsou tvořena uliční sítí v postupně se zužujícím údolí, prostranství jsou vymezena ploty předzahradek a areálů. Zástavba je různorodá, ve středu ji tvoří solitéry v samostatných zahradách, v západní a východní části jsou produkční areály v plochách s vysokou mírou potenciálu. Významným veřejným prostranstvím je Prosecká ulice, rovněž severojižní osa ulice U Pekařky zakončená parkem.

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.



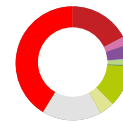
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

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 transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé změny. Cílový charakter lokality jako celku je nově navržen, přestože v lokalitě plošně převažují stabilizované plochy.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.47$

index návrhový $i_n = 0.92$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 8, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 8	112790	109166	101494	99840	103757	103049	106218	114000	124000	134000