

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Vršovice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodného historického vývoje a prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v jižním svahu pod Vinohrady a údolí potoka Botič. Vršovice se formovaly jako samostatná osada kolem kostela sv. Mikuláše. V roce 1894 získaly zastavovací plán, podle kterého byla založena dnešní podoba uliční sítě, jejíž bloky jsou dnes téměř naplněny. Jde o nepravidelnou síť ulic, ovlivněnou terénem a stopou historických cest. Na křižení vznikají drobná veřejná prostranství trojúhelníkového tvaru. Významnou třídou jsou ulice Moskevská (čtvrtvá třída), která prochází skrz dvě náměstí – Vršovické a náměstí Svatopluka Čecha a má historický význam, a ulice Kodaňská a Vršovická (čtvrtvá třída). Zástavbu lokality tvoří převážně bytové domy uspořádané do bloků. Ojedinelé jsou bloky zastavěny soliterní stavbou občanské vybavenosti nebo průmyslovým areálem. Dominantou je kostel sv. Václava na náměstí Svatopluka Čecha a Rangherka v Heroldových sadech. Plocha jižní části lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

**Vybrané limity:** Památková zóna

### II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

#### Odůvodnění zastavitelnosti

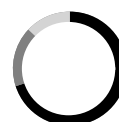
Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. Strukturu veřejných prostranství lokality tvoří poměrně pravidelná síť ulic, náměstí a parků, která je jasně ohraničena převážně fasádami budov. Veřejná prostranství vymezují kompaktní bloky s velikostně i výškově homogenní zástavbou umístěnou převážně na okrajích stavebních bloků. Vymezením lokality s blokovou strukturou Metropolitní plán chrání tyto základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



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  $i_s = 1.49$

index návrhový  $i_n = 1.56$

-> [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. Velmi malá část lokality se nachází na území Prahy 2.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 2	61873	56627	49932	47913	49237	49294	50363	50000	50000	50000
Praha 10	120755	114249	107713	107989	108998	108756	110571	120000	134000	146000