

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

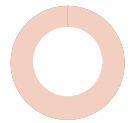
Lokalita Želivského je vymezena na základě společného charakteru plochy, zejména shodného historického vývoje. Lokalita se nachází pod Vinohradskou ulicí u Olšanských hřbitovů, na svažitém terénu směrem od Vinohradské třídy. Na místě se původně nacházela usedlost Horní Stromka s poli, vinicemi a zahradami, územím procházela historická stezka ve stopě dnešní ulice Vinohradské. Struktura zástavby a uliční síť vznikala od 20. do 30. let 20. století, navazuje na pravidelnou blokovou zástavbu Vinohrad. Soustředí se především kolem hlavních ulic Vinohradské a J. Želivského-Soběslavské. Zástavba podél řadových činžovních domů v zahradách na jihu lokality má odlišný charakter. Zástavba je doplněna solitéry podél ulice Vinohradské, kde je měřítko zástavby větší než v okolí. Dominantou je 90metrová výšková budova ze 70. let (Strojimport) a na terénním zlomu budova hotelu. Významným objektem je funkcionalistická školní budova na jižní straně náměstí Jiřího z Lobkovic postavená dle projektu B. Kněžka a J. Václavíka v letech 1936–1938. Veřejná prostranství v lokalitě tvoří pravidelnou uliční síť s hlavní osou – Vinohradskou ulicí, která se mírně zalamuje. Veřejná prostranství jsou vymezena převážně fasádami domů nebo ploty předzahradek. Na Vinohradské ulici se nachází náměstí Jiřího z Lobkovic a Hollarovo náměstí. Velkou plochu lokality zaujímá Vinohradský hřbitov. Těžištěm lokality je křižovatka Želivského.

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.



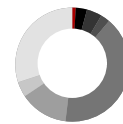
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s 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

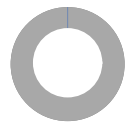
Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



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 $i_s = 1.10$

index návrhový $i_n = 1.10$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí Prahy 3, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality 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 3	81927	78424	71873	70481	71140	72507	76041	78000	82000	86000
Praha 10	120755	114249	107713	107989	108998	108756	110571	120000	134000	146000