

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

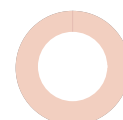
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Jarov je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita se nachází na východním konci Koněvovy ulice. Sídliště bylo postaveno v letech 1959–1963 dle návrhu Jindřicha Kvasničky, pozdější část po roce 1975. Veřejná prostranství tvoří nepravidelná uliční síť a park volně zástavbě. Kompoziční osou, která sídliště dělí na severní a jižní část, je ulice Koněvova. Ulice Pod Lipami s lipovými alejemi je hlavní osou jižní části sídliště. Zástavbu lokality tvoří převážně deskové domy, nejstarší z nich vystavěné cihlovou technologií. Při ulici Pod lipami je skupina tří deskových domů na společné podnoži, jižní část u železnice vytváří dvojitá řada bodových domů. V severovýchodním cípu lokality při ulici Na Balkáně se nachází zástavba rodinnými řadovými domy. Součástí lokality v její západní části jsou i koleje Vysoké školy ekonomické, na sever od Koněvovy ulice se nachází školní areál. Výšková hladina lokality je dána výškou panelových domů, naopak výšková hladina občanské vybavenosti je zpravidla nízká. Významným veřejným prostranstvím v lokalitě je kromě Koněvovy ulice také ulice Spojovací. V jihozápadním cípu část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena 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 modernistickou strukturou. Strukturu lokality tvoří převážně stavby a areály obklopené veřejně přístupnými parkovými plochami (park ve volné zástavbě). Podlažnost zástavby má typicky dvě úrovně, vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály. Hranice stavebních bloků nejsou v území čitelné. Vymezením lokality s modernistickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy tohoto území.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je využívána především k bydlení v bytových domech obklopených převážně nezaplněnými veřejně přístupnými plochami sloužícími k rekreaci, relaxaci a sportu (parkem ve volné zástavbě), které jsou doplněny areály a objekty veřejné vybavenosti. Využití lokality stanovené Metropolitním plánem respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy.



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 $i_s = 0.94$

index návrhový $i_n = 1.02$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita 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 |

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1322/501/01

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při okraji lokality je zahradou rodinného domu, který je součástí vymezené lokality. Předpokládá se zachování rodinného domu i jeho zahrady, tedy i pozemek zůstane součástí ZPF.