

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

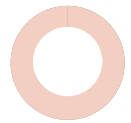
Lokalita Nákladové nádraží Žižkov je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je v územně plánovacích podkladech dlouhodobě mapována jako transformační. Lokalita se nachází na mírném východním svahu u Olšanských hřbitovů. První zástavbu představovaly usedlosti na Vápence a Direktorka (později Červený dvůr) pod Židovskými pecemi. Území se od 30. let 20. století začalo výrazně proměňovat výstavbou nádraží. Nádraží bylo otevřeno 1. března 1936 a sloužilo jako nákladové, běžný provoz byl ukončen v roce 2002. Významným veřejným prostranstvím jsou ulice Jana Želivského a Malešická, severojižní U Nákladového nádraží a K Červenému dvoru, významnou pěší propojkou je dnešní východozápadní osa skrze nádraží navazující na Olšanskou ulici. Výše zmíněná budova nákladového nádraží je významnou dominantou v lokalitě i jejím širším okolí. V lokalitě probíhá výstavba rozsáhlých budov většího měřítka s celoměstským významem.

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.



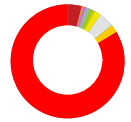
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovujících současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 1.00$

index návrhový $i_n = 2.05$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je převážně součástí území 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 PŮDNIHO FONDU

1322/065/01

Plocha je součástí zastavitelné transformační plochy určené pro obytné využití. Jedná se zahradu stávajícího vybydleného domu. Ve stávajícím územním plánu je navržena jako součást smíšeného využití. Důvodem pro vymezení plochy je společenská potřeba recyklace dlouhodobě degradovaného území celé lokality, jejíž je tato drobná plocha neoddělitelnou součástí, s cílem založení nového rozmanitého městského prostředí na okraji centrální oblasti města. 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.

1322/065/05

Plochy jsou součástí zastavitelné transformační plochy určené pro obytné využití. Jde o soubor více drobných ploch v současné době nezastavěných, ať už jde o bývalou opuštěnou zahradu, volnou zbytkovou plochu nebo funkční zahradu a dvůr stávajících objektů. V platném územním plánu jsou jednotlivé pozemky navrženy pro městskou zeleň nebo jako součást plochy pro výrobu a služby. V MPP jsou neoddělitelnou součástí celého území lokality určené k transformaci pro obytné využití, s cílem založení nového rozmanitého městského prostředí. Část plochy severně od Malešické ulice je v I. a II. třídě ochrany. 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 jsou dílčí plochy naopak těžko efektivně využitelné k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Veřejným zájmem je společenská potřeba recyklace dlouhodobě degradovaného území celé lokality, jejíž je tato drobná plocha neoddělitelnou součástí, s cílem založení nového rozmanitého městského prostředí na okraji centrální oblasti města. Tento veřejný zájem převažuje nad zájmem zachování pozemku v ZPF, kdy případné obhospodařování drobného pozemku uprostřed zástavby je ekonomicky neefektivní a prakticky těžko proveditelné.

1322/065/30

Plochy jsou součástí rozsáhlé zastavitelné transformační plochy určené pro obytné využití. Jde o soubor více drobných ploch dosud nezastavěných, zbytkového charakteru, vzniklých nejspíše nesourodostí podkladů. V platném územním plánu jsou jednotlivé pozemky navrženy jako součást plochy pro výrobu a služby. Plocha je součástí významné transformační lokality města pro obytné využití s cílem založení nového rozmanitého městského prostředí na okraji centrální oblasti města. 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.

1340/065/31

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití – založení nového městského parku Park NNŽ. Drobná plocha při Malešické ulici je součástí rekreační plochy určené pro založení městského parku. Je nedílnou součástí významné transformační lokality města. V platném územním plánu je rovněž součástí nestavební plochy městské zeleně. Založením parku nedojde ke ztrátě půdního fondu, ale naopak k jeho rehabilitaci.

1370/065/08

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/83 Rekonstrukce Malešické ul. a nové napojení na ul. Českbrodskou (Jarovská třída). Jarovská třída doplní komunikační systém v oblasti Žižkova, propojí ul. J. Želivského s Městským okruhem u Jarova a vytvoří páteřní sběrnou komunikaci transformačního území rušeného nákladového nádraží na Žižkově. Komunikace má zásadní dopravní význam pro obsluhu lokality 065 Nákladové nádraží Žižkov – zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. Rekonstrukce zahrnuje úsek stávající komunikace Malešické mezi Želivského třídou na západní straně a křižovatkou s ulicí Na Jarově. Dále navazuje úsek nové páteřní komunikace v trase bývalé železniční vlečky od křižovatky s ulicí Na Jarově po mimoúrovňovou křižovátku Českbrodské s Městským okruhem v lokalitě U Tábora. Jedná se o soubor více drobných ploch v současné době nezastavěných, ať už jde o bývalou opuštěnou zahradu nebo volné zbytkové plochy. Koridor je vymezen i v platném územním plánu a souvisí se zástavbou celého transformačního území, pro které je pořizována urbanistická studie.